

# **С Т Е Н О Г Р А М М А**

## **парламентских слушаний на тему "О мерах по стимулированию жилищного строительства в субъектах Российской Федерации" (в режиме видео-конференц-связи)**

**16 декабря 2021 года**

### **В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Добрый день, уважаемые коллеги! Сегодня наши парламентские слушания посвящены обсуждению вопроса о мерах по стимулированию жилищного строительства в субъектах Российской Федерации. Эта тема сегодня – одна из самых злободневных, так как напрямую связана с удовлетворением одной из важнейших потребностей человека, а именно потребности в жилье.

Всем понятно, что, для того чтобы реализовать данную потребность, необходимо обеспечить соответствующий объем жилищного строительства. Не случайно указом Президента России "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года" в качестве одного из целевых показателей в сфере жилищного строительства в рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" установлена необходимость улучшения жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличения объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год.

По оценке профессионального строительного сообщества, чтобы достичь заявленных показателей по объемам жилищного строительства, необходимо, чтобы в стройке одномоментно

находилось порядка 150 млн кв. метров жилья. Сегодня общая площадь строящегося жилья составляет около 98 млн кв. метров. Достижение заявленных показателей ставит перед федеральными органами государственной власти задачу по выработке принципиально новых, более эффективных подходов к дальнейшему развитию и стимулированию развития строительной отрасли.

Следует отметить, что Правительством Российской Федерации во взаимодействии с уполномоченными организациями уже проделана большая работа в целях наращивания объемов жилищного строительства. Она включает как законотворческую деятельность в целях совершенствования строительного процесса, так и внедрение самых различных механизмов государственной поддержки строительного сектора, направленных на стимулирование спроса и предложения. Я имею в виду проводимую работу по цифровизации строительной отрасли, сокращению строительного цикла, переходу на проектное финансирование деятельности застройщиков, введению единого механизма комплексного развития территорий, внедрению механизма "инфраструктурного меню", реализацию ряда специальных ипотечных программ, а также программ по поддержке застройщиков.

Отмечу, что некоторые из этих мер позволили строительной отрасли вполне успешно пройти наиболее экономически сложный период, связанный с распространением коронавирусной инфекции, а также создать необходимый правовой задел, направленный на поступательное наращивание объемов жилищного строительства в будущем. Вместе с тем сохраняется еще ряд проблем, которые препятствуют более активному жилищному строительству в регионах. Среди них можно выделить, например, концентрацию строительства преимущественно в крупных городах из-за несоответствия

возможностей покупателей и застройщиков, а также из-за проблем, связанных с получением проектного финансирования на запуск небольших проектов.

Кроме того, играют свою роль климатические и территориальные особенности российских населенных пунктов. Обращаю внимание: по оценкам Рейтингового агентства строительного комплекса, из 1117 городов России сегодня не ведется строительство в 812 городах. При этом далеко не все из них являются небольшими населенными пунктами, имея в виду такие города, как Мурманск, Орск, Братск, Сызрань. Более того, есть ряд субъектов Федерации, в которых жилищное строительство отсутствует вообще, – это Камчатский край, Ненецкий и Чукотский автономные округа, Еврейская автономная область.

Далее. Не решен вопрос о распространении проектного финансирования на индивидуальное жилищное строительство, на строительство застройщиками объектов индивидуального жилищного строительства. Это, в свою очередь, не позволяет сформировать полноценный сектор ипотечного кредитования в сфере ИЖС и тем самым сделать его более доступным.

Давней проблемой является недостаточность у регионов финансовых ресурсов на обеспечение земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, необходимой инфраструктурой – инженерной, транспортной, социальной. Уже выявились некоторые недостатки введенного год назад в Градостроительный кодекс единого механизма комплексного развития территорий.

Это, конечно, не полный перечень вопросов, которые надо решать для активизации жилищного строительства в регионах. Считаю принципиально важным продолжить работу по

совершенствованию механизма комплексного развития территорий, как одного из основных инструментов увеличения объемов жилищного строительства.

В частности, надо предусмотреть дополнительные меры государственной поддержки застройщиков, реализующих проекты КРТ, чтобы они имели возможность расселить ветхое жилье, а также обеспечить территорию необходимыми инфраструктурными объектами, решить проблемные вопросы, связанные с реализацией проектов КРТ в границах зон охраны объектов культурного наследия и на приаэродромных территориях, скорректировать территории, в границах которых могут реализовываться соответствующие проекты, в том числе предусмотрев возможность реализации проектов КРТ на территориях, полностью занятых ветхими объектами ИЖС.

Необходимо ускорить принятие федерального закона, предусматривающего распространение проектного финансирования на ИЖС. Знаю, что Минстроем России такой законопроект уже подготовлен.

Кроме того, считаю необходимым продолжить поддержку небольших региональных застройщиков. Для этого в первую очередь следует скорректировать реализуемую акционерным обществом "ДОМ.РФ", как агентом Российской Федерации, программу поддержки застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты жилищного строительства. Надо обеспечить более широкий круг субъектов Российской Федерации, которые могут в ней участвовать, а также увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут претендовать на данную поддержку.

Уважаемые коллеги! В ходе сегодняшнего мероприятия предлагаю обсудить обозначенные мною вопросы, а также

имеющиеся предложения по активизации жилищного строительства в регионах.

В представленных вам материалах парламентских слушаний имеется проект рекомендаций. Прошу в выступлениях в случае необходимости высказать свои мнения, внести предложения по проекту рекомендаций. Все они будут проанализированы при доработке проекта.

Предлагаю начать нашу работу. Давайте условимся по регламенту. Есть предложение докладчикам по этим вопросам (у нас два докладчика – Никита Евгеньевич Стасишин и Денис Сергеевич Филиппов) предоставить до 10 минут каждому, а затем на выступления – до пяти минут, с тем чтобы провести парламентские слушания за полтора часа, уложиться в это время. Вот есть такое предложение.

Коллеги, начинаем нашу работу. Слово предоставляется Никите Евгеньевичу Стасишину, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

### **Н.Е. СТАСИШИН**

Большое спасибо, Владимир Филиппович.

Добрый день, уважаемые коллеги! По порядку.

Сегодня, если мы смотрим, что у нас происходит с жилищным строительством, мы видим, что в этом году мы получим действительно рекордный ввод жилья. Мы видим динамику увеличения объемов ввода и многоквартирного жилья, и объектов индивидуального жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства – из-за некоторых факторов, связанных в первую очередь с дачной амнистией и с газификацией. Для того чтобы подать заявку на бесплатное подключение, граждане начинают

оформлять и достраивать свои дома, и это хорошо, и в этом мы видим достаточно большой задел такого строительства — хозспособом.

Что касается многоквартирного жилья, у нас сегодня из 98 млн кв. метров, которые строятся с привлечением средств граждан, уже порядка 70 процентов (даже чуть больше) строится по проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Мы видим, что количество разрешений на строительство у нас сегодня составляет порядка 150 млн кв. метров, и градпотенциал земельных участков, которые застройщики купили и сегодня получают техусловия на подключение, формируют земельные участки и в будущем придут за разрешением, с учетом проектов по комплексному развитию территорий составляет более 200 млн кв. метров. То есть заделы у нас сегодня есть.

У нас нет опасений, что те объемы, которые строятся с привлечением средств граждан, не будут достроены. Мы видим плановые сроки ввода. Да, был ряд переносов, и мы давали такую возможность как антиковидную меру в 2020 году. Сегодня мы видим, что перенесенные сроки соблюдаются. Регионы контролируют фонд дольщиков, и ДОМ.РФ через единую информационную систему это контролирует.

Что касается нашей главной задачи — что нужно сделать, чтобы дополнительно на те земельные участки, которые были куплены, разрешения по которым были получены, было открыто проектное финансирование, размещена проектная декларация, ну и, по сути, они начали как-то обеспечиваться необходимой инфраструктурой. Вы знаете, что у нас есть так называемое инфраструктурное меню в рамках национального проекта "Жилье и городская среда". Мы обеспечиваем инженерной и транспортной

инфраструктурой по заявкам регионов территории комплексного освоения (ну и не только комплексного освоения), расширяем проблематику, связанную в первую очередь с водоподготовкой, водоотведением, теплом, подключением к вылетным магистралям уличной дорожной сети и с развитием общественного транспорта, потому что это идет через инфраструктурные бюджетные кредиты, и 500 млрд рублей уже распределено по регионам. Мы планируем, что это повлечет за собой первые вводы, начиная с 2023 года, что даст возможность более эффективно получать проектное финансирование в тех городах, где стоимость метра покрыта покупательской способностью, несмотря, по сути, даже на те льготные ипотечные программы, которые сегодня действуют на территории нашей страны.

Мы прекрасно понимаем (и обсуждали это со многими экспертами), что, для того чтобы выполнить показатели по вводу жилья, нам необходимо развивать не только ипотеку, не только многоквартирное жилье, но и развивать арендное жилье, которое будет оставаться в муниципальной собственности. Но для этого нужен механизм предоставления земельных участков и обеспечения этих земельных участков всей необходимой инфраструктурой — не только инженерной, но и впоследствии социальной. Я думаю, что это все можно будет сделать в рамках комплексного развития территорий.

То, что, Владимир Филиппович, Вы сказали по поводу ИЖС. Я думаю, что на следующей неделе законопроект, позволяющий строить ИЖС индустриальным способом, уже попадет в Совет Федерации. Мы будем готовы его вместе с вами обсудить. Он принят Государственной Думой вчера, по-моему, во втором чтении (я тут могу ошибиться). Ну, вот уже всё. Соответственно мы получим механизм проектного финансирования, банки будут понимать

предмет залога, остаточную стоимость. А мы такие площадки будем обеспечивать необходимой инженерной инфраструктурой в рамках программы "Стимул", в рамках программы инфраструктурных кредитов и облигаций – это еще одна из мер, которая у нас есть. Там тело займа возвращается за счет стоимости метра, а застройщики получают длинные недорогие деньги. Основная проблема здесь – это гарантирование регионов, гарантии субъектов. Мало пока регионов на это идут, но механизм такой существует. Средства на погашение купонного дохода в федеральном бюджете имеются.

Что касается Вашего тезиса о том, что у нас не во всех городах строится жилье, не везде есть проектное финансирование. Ровно на это нацелена программа по субсидированию низкомаржинальных проектов. По состоянию на сегодня мы провели уже 10 заседаний межведомственной комиссии, одобрили 53 проекта строительства стоимостью более 16 млрд рублей, реализуемых в 17 субъектах Российской Федерации. География субъектов – это Алтайский край, Владимирская, Вологодская, Костромская, Курганская, Курская, Оренбургская, Псковская области, Марий Эл, Мордовия, Рязань, Саратов, Смоленск, Тверь, Удмуртия, Челябинск. И объем жилья, которое будет построено в рамках оказания помощи по этой программе, уже составит порядка 370 тыс. кв. метров. Это, может быть, с одной стороны, не такой большой объем. Но я специально перечислил регионы и соответственно столичные города этих регионов, там нет такого объема жилищного строительства, как на территориях 20 крупнейших наших регионов, которые дают 80 процентов ввода многоквартирного жилья.

Буквально вчера (мы об этом, наверное, еще не говорили) председатель правительства подписал изменения в постановление –



как раз о субсидировании низкомаржинальных проектов. Что поменялось? Мы вместе с ДОМ.РФ и банками готовили эти изменения. Мы увеличили условие максимальной стоимости строительства по проекту жилищного строительства до 800 млн рублей. Мы распространили действие программы на субъекты, на территориях которых среднедушевые доходы 15 и более процентов населения ниже среднедушевых доходов в целом по Российской Федерации. Единовременные проверки в соответствии с кредитом... Мы распространили казначейское сопровождение средств кредитных организаций, распространили действие программы на все регионы Дальневосточного федерального округа. И таким образом с учетом принятых изменений в программе количество регионов увеличилось с 49 до 62. Буквально вчера председатель правительства подписал постановление. Это даст нам возможность более эффективно взаимодействовать с банками. Эта программа будет востребована в будущем периоде и уже сегодня востребована.

Что еще, завершая, хотел бы сказать? Я хотел бы обратить внимание на то, что помимо арендного жилья, помимо индивидуального жилья нам, конечно, необходимо смотреть, что будет с учетом изменяющейся (и, видимо, в дальнейшем она будет изменяться) ключевой ставки. Мы увидим, что у нас проектное финансирование для застройщиков будет в моменте дорожать, и это не может не отразиться на стоимости 1 кв. метра. Но все будет зависеть от скорости наполнения счетов эскроу. Поэтому, конечно, мы, как Минстрой, будем предлагать дополнительные меры поддержки в рамках КРТ (мы с вами уже это обсуждали, Владимир Филиппович, на предыдущем совещании) и также предлагать увеличивать меры секторальной поддержки по ипотеке для отдельных категорий граждан, чтобы для них жилье становилось

доступнее и механизмы улучшения становились возможными к применению. Большое спасибо за внимание.

### **В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Никита Евгеньевич, спасибо большое. Вы еще раз подтвердили в своем выступлении, что действительно те последовательные меры, которые принимаются правительством, Минстроем по успешности реализации...

Скажите, как оценивает на сегодняшний день Минстрой с учетом этого прогноза по итогам 2021 года ввода жилья (вполне оптимистичного) реализацию "дорожной карты", которая была утверждена, по достижению этих целей к 2030 году?

### **Н.Е. СТАСИШИН**

Вот смотрите... По состоянию на 1 ноября у нас введено 81,6 млн кв. метров жилья. Перед нами ставилась задача по вводу в 2021 году порядка 86,5 млн кв. метров с динамикой увеличения в трехлетке.

Мы видим, что мы выйдем на показатель 86 миллионов, и я думаю, что... Мы сейчас работаем с регионами, чтобы у них на следующие два-три года оставались заделы, потому что нужно равномерно увеличивать динамику в трехлетке. Если эффективно сработают изменения в программе по низкомаржинальным проектам, если мы все-таки продлим действие ипотечных программ, их откорректируем и расширим для поддержки отдельных категорий граждан, если мы разовьем арендное жилье и распространим все меры поддержки на индустриальный способ строительства ИЖС, плюс вовлечение земельных участков ДОМ.РФ в программы КРТ, "аварийки" и ускоренное расселение ветхого жилья, мы с точностью выполним показатели, поставленные президентом, несмотря даже на

изменение экономической ситуации с точки зрения удорожания заемных денег для наших застройщиков.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Слово предоставляется Филиппову Денису Сергеевичу, заместителю генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ". Пожалуйста.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Спасибо большое.

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемый Никита Евгеньевич, уважаемые коллеги! ДОМ.РФ, как институт развития, полностью направлен на реализацию национальных целей. И сегодня в своем выступлении я постараюсь быть кратким и, естественно, не повторять то, о чем говорил Никита Евгеньевич, потому что достаточно большое количество нашей работы, вообще в целом направление деятельности института развития – ДОМ.РФ так или иначе полностью сопряжено с работой совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Вся наша работа, которую мы делаем так или иначе рука об руку, нацелена на развитие наших национальных целей.

Начну с ипотеки, потому что сегодня одним из важных вопросов является именно поддержка спроса на жилье. ДОМ.РФ является оператором всех основных льготных программ, вы знаете, по ипотечному кредитованию. Это касается и семейной ипотеки, и льготной, и дальневосточной ипотеки, это и вопрос программы выплаты по 450 тыс. рублей многодетным семьям. И уже на сегодняшний день тот объем, который мы, как оператор, при поддержке правительства реализовали, – это более 1 миллиона 200 семей, которые улучшили свои жилищные условия благодаря той

поддержке, которую предоставили правительство, Минстрой. И, я еще раз говорю, наша работа, как оператора этих программ, дала свой результат.

Кроме этого, нельзя, наверное, не упомянуть сегодня основной, земельный вопрос, которым мы занимаемся, как агент Российской Федерации, по реализации и вовлечению в оборот федеральных земельных участков. Вы знаете, что специально создана правительственная комиссия, решением которой мы вовлекаем данные земельные участки. Совместно с Росимуществом мы проводим анализ таких территорий на предмет использования либо неэффективного использования этих территорий, вовлекаем их в оборот. Большую работу мы провели в части прозрачности, то есть информация обо всех земельных участках, которые мы вовлекаем в оборот, общедоступна, размещена на сайтах. Мы полностью перешли и по участкам, и по объектам недвижимости на электронные аукционы. То есть сегодня, чтобы приобрести земельный участок в любом субъекте, не обязательно ехать в этот субъект, для того чтобы его приобрести, на подачу заявки, на участие в аукционе. Сегодня все полностью — и подача заявки, и участие в аукционе — делается в электронном виде. Поэтому мы кроме того что расширили виды аукционов, вы знаете, в этом году запустили новый вид аукциона — аукцион за долю, который, по сути, стал более интересным для строительной отрасли. Он существенно сокращает расходы на старте для проектов и для застройщиков. И у нас уже есть примеры, когда, скажем, во Владивостоке выигрывают компании, которые находятся в Краснодаре и подают заявку оттуда. Поэтому это действительно стало удобным и более эффективным.

На сегодняшний день в целом могу сказать, что у нас в работе находится и вовлечено в оборот более 15 тыс. гектаров земли с

градостроительным потенциалом порядка 60 млн кв. метров жилья. Причем из них порядка 32 млн кв. метров жилья и земли, которые мы передали не себе, как институту развития, а субъектам, для того чтобы они на них построили жилье. Эта передача произошла, безусловно, безвозмездно.

И о том законопроекте, который Никита Евгеньевич упомянул, по малоэтажному жилищному строительству, который вчера прошел второе чтение, и надеемся, что завтра пройдет третье. Также есть изменения в наш закон № 161, который сегодня не дает пока возможности, а в дальнейшем даст возможность уже более активно мониторить и создавать планы освоения этих участков, которые мы передаем субъектам. Как я уже сказал, сейчас 30 млн кв. метров с градостроительным потенциалом участков федеральных земель просто передано субъектам. И на них сегодня введено в эксплуатацию крайне низкое количество жилья. В этом году объем жилья субъектовый составит порядка 250 тыс. кв. метров всего-навсего. Поэтому новое изменение в закон № 161 позволит простимулировать субъекты все-таки более активно осваивать эти участки и, как следствие, даст возможность увеличения объемов жилищного строительства.

Также это связано и с тем, что нами, как институтом развития ДОМ.РФ, в рамках долгосрочной программы развития до 2030 года поставлена задача на федеральных земельных участках с участием ДОМ.РФ ввести в эксплуатацию 100 млн кв. метров жилья начиная с текущего года. Это очень большой объем – это 20 процентов, по сути, от индустриально возводимого жилья в России до 2030 года, если нарастающим итогом посмотреть. Поэтому мы осознаем важность этой задачи и будем делать все возможное, для того чтобы ее реализовать.

Кроме этого, хотел бы также поддержать Никиту Евгеньевича в рамках создания арендного жилья. Вы знаете, что мы на сегодняшний день уже реализовали 14 пилотных проектов, это 9,5 тысячи квартир на территории Российской Федерации. Мы задействовали пока пять регионов, но продолжаем эту работу активно. У нас сейчас с Дальним Востоком ведется работа, мы достаточно большой объем в Южно-Сахалинске сейчас планируем реализовать с коллегами и с правительством Сахалинской области.

Эта работа сегодня, на наш взгляд, заслуживает особого внимания. И мне кажется, что тиражирование нашего опыта в части арендного жилья — как рыночного, как для студентов, который мы реализовали пилотно с Высшей школой экономики, как создание кампусов в регионах под высшие учебные заведения, как программа, которая могла бы быть дополнительной альтернативой по предоставлению отдельным категориям граждан либо переселению из ветхого (аварийного) фонда, программа предоставления жилья именно в аренду, — даст возможность достаточно серьезного толчка в развитии жилищного строительства. И в этом случае мы также готовы стать оператором этих программ, поскольку мы имеем определенный опыт. И для строительства этого жилья не нужно будет тратить бюджетные средства, поскольку наш специализированный закрытый паевой инвестиционный фонд, который создает это арендное жилье, нацелен на привлечение коллективных инвестиций, а они не требуют бюджетного отвлечения средств.

И в завершение скажу еще о том, что в нашей группе (наверняка все присутствующие знают) есть Банк ДОМ.РФ, который активно осуществляет работу в рамках проектного финансирования. Сегодня это необходимо в рамках нового закона, связанного с

долевым участием в строительстве. В общем-то, мы являемся одним из самых крупных банков, занимающихся проектным финансированием, в объеме более 2 трлн рублей на сегодняшний день нами уже профинансировано порядка 32 млн кв. метров жилья, это серьезно.

В целом в дальнейшем мы готовы выслушать любые предложения, ответить на все вопросы и еще раз подтвердить, что мы в нашей работе совместно с правительством, с министерством строительства делаем все возможное, для того чтобы выполнить все поставленные перед нами цели и задачи. Спасибо за внимание.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Денис Сергеевич.

Слово предоставляется Наталье Александровне Труновой, аудитору Счетной палаты Российской Федерации. Пожалуйста.

**Н.А. ТРУНОВА**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые участники нашего сегодняшнего заседания! Тоже не буду повторяться, мы действительно видим, что очень многие меры поддержки реализуются и Минстроем, и ДОМ.РФ, и фондом жилищно-коммунального хозяйства, и другими институтами.

Единственное, хотелось бы сказать, что у нас все-таки, безусловно, цель — строительство жилья, но прежде всего это обеспечение населения жильем, и у нас цель — 5 миллионов ежегодно. И в этом смысле, конечно, мы должны не только строительные показатели фиксировать, но прежде всего — насколько наши граждане улучшают жилищные условия.

При этом у государства есть обязательство по оказанию помощи льготным категориям граждан по жилищным вопросам. Только на федеральном уровне это более 140 категорий граждан,

которые могут рассчитывать на помощь государства. И здесь мы совсем недавно, на площадке Совета Федерации, тоже обсуждали вопрос единой политики в отношении разного рода категорий граждан, которые могут претендовать на поддержку и, к сожалению, далеко не быстро ее получать. Поэтому это, конечно, существенный и важный вопрос в рамках реализации жилищной политики.

Какие еще проблемные вопросы?

Первое – снижение доступности жилья из-за резкого роста цен. По итогам 2020 года цены на жилье на первичном рынке выросли в среднем на 12 процентов по отношению к 2019 году, в 2021 году, по оценкам, – от 15 до 30 процентов по разным регионам.

Здесь много факторов – это и изменение цен на рынке строительных материалов, это и ажиотажный спрос 2020 года на рынке жилья, и так далее. Но мы видим (и наши уважаемые эксперты – Фонд "Институт экономики города" – подтверждают актуальность этой проблемы), что доступность жилья снизилась впервые за последние 12 лет с кризисного 2008 года.

При этом у нас наблюдается значительный рост задолженности по ипотеке. По данным Центробанка, задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 1 ноября текущего года в целом по России составила 11,4 трлн рублей, увеличилась по сравнению с аналогичной датой годом ранее на более чем 25 процентов. Рост задолженности по ипотеке происходит в условиях роста общей закредитованности населения. Так, уровень долговой нагрузки граждан к середине 2021 года вырос на 8 процентов и составил 35 процентов от общего совокупного дохода семьи. Понятно, что это вопросы далеко не только министерства строительства и институтов развития, которые работают в данной



сфере, — это в целом вопросы социально-экономического развития и тех направлений, которые обеспечивают рост доходов населения.

Вторая проблема. Все-таки до сих пор у нас происходит опережение темпами ввода жилья темпов ввода в эксплуатацию объектов социальной и иной инфраструктуры. Одна из причин — это низкое качество планирования, межведомственного взаимодействия на всех уровнях власти, и в том числе, конечно, вопрос наших демографических прогнозов. Мы знаем, что на одних территориях, на которых население убывает, все равно у нас все планы — на увеличение. Там, где растет население, далеко не всегда оно растет равномерно и не всегда сами муниципалитеты и регионы фиксируют и могут планировать инфраструктуру под этот рост.

Примеры из наших совсем недавних проверок, которые еще идут. В рамках реализации проектов по развитию территорий в Воронежской и Свердловской областях с использованием господдержки в 2018–2021 годах введено в эксплуатацию семь общеобразовательных учреждений, восемь дошкольных учреждений. И установленные показатели по вводу жилья регионами выполнены. Вместе с тем на новых территориях строительства остается очередь в детские сады, в двухсменном режиме работает ряд новых школ. С учетом продолжающегося строительства жилья прогнозируется дальнейшее увеличение нагрузки на новые образовательные учреждения.

Третья проблема (она связана тоже, скорее, с социальными объектами) — это увеличение стоимости строительных работ. Вчера этот вопрос обсуждался как раз на заседании совета при президенте по стратегическому развитию и реализации нацпроектов. Действительно, здесь и Минстроем уже законодательная база принята, и 81 субъект Российской Федерации принял нормативно-

правовую базу. Но здесь, конечно, нужно организовывать мониторинг, чтобы у нас опять же жилищное строительство еще большими темпами не опередило ввод социальных объектов. А согласно данным, которые мы сейчас собрали (и Минстрой тоже собрал информацию) по субъектам Российской Федерации, такой риск, к сожалению, есть. Поэтому тоже было предложение от министерства строительства, Министерства финансов и Министерства экономического развития, насколько мы понимаем (и поддерживаем), чтобы долговую нагрузку и задолженность регионов по постановлению № 1704 можно было в том числе списывать на компенсацию этой разницы, которая возникает по строительным объектам.

Четвертое — это концентрация строительства в крупных городских агломерациях. У нас 48 процентов строящегося жилья приходится на 10 крупнейших городских агломераций. При этом смущает прежде всего то, что это так называемый *urban sprawl*, или растяжение городской ткани. Недавно вышло одно интересное исследование Высшей школы урбанистики, в том числе которое прогнозирует, что по ряду городов это разрастание будет достаточно существенным, а это прежде всего нагрузка на инфраструктуру. Эту инфраструктуру муниципалитеты должны будут содержать, а мы помним, что бюджетная обеспеченность у нас, к сожалению, даже крупных городов, не увеличивается.

И здесь, конечно, и вопросы межбюджетных отношений, которые вчера поднимались Алексеем Леонидовичем Кудриным на заседании совета. Нам необходимо менять, конечно же, модель межбюджетных отношений и усиливать региональный и муниципальный уровни. Но в то же время, конечно же, вопросы комплексного развития территорий, которые уже поднимали и

Никита Евгеньевич, и Денис Сергеевич в своих выступлениях, должны быть превалирующими, потому что мы, конечно, должны в большей степени делать акцент на работе с застроенными территориями, где есть инфраструктура, и, соответственно, уходить от дополнительной нагрузки на новые территории за счет постоянного расширения.

И здесь же еще скажу: это рабочие места. Мы опять же фиксируем по нашим проверкам, что все удаленные вот эти новые жилищные территории очень часто испытывают катастрофическое отсутствие рабочих мест, скажем так, или там их очень низкий процент, а это, соответственно, дополнительная транспортная нагрузка на территории, это вопросы дорожного строительства, общественного транспорта и так далее. И мы считаем, что, конечно, остро стоит вопрос о синхронизации двух, а может быть, и больше нацпроектов – это по развитию предпринимательства и "Жилье и городская среда". Иначе мы, конечно же, в рамках нацпроектов достигнем всех целей, но общего благосостояния граждан, к сожалению, не достигнем, и опять же будут возникать с этим проблемы.

И, как я уже сказала, стоит очень большая проблема обеспечения жильем отдельных категорий граждан. Необходимо в этом отношении реализовать те меры, которые уже сейчас запланированы Минстроем, с точки зрения формирования единой информационной системы и, конечно, новые формы того самого арендного жилья, о котором говорили коллеги, максимально использовать не только с точки зрения коммерческой аренды, но и, конечно, с точки зрения развития форм социальной аренды субсидируемой и социального найма.

Спасибо большое за внимание.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Наталья Александровна.

Слово предоставляется Олегу Станиславовичу Рурину, первому заместителю генерального директора Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Пожалуйста, Олег Станиславович.

**О.С. РУРИН**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович! Добрый день, уважаемые коллеги! Фонд реализует масштабную программу переселения граждан из аварийного жилья, которая, как вы знаете, идет у нас опережающими темпами. Мы на сегодняшний день практически половину национального проекта уже выполнили. И задача, поставленная президентом на этот год, переселить 130 тысяч граждан у нас успешно решается: 125 тысяч граждан переселены, и до конца года мы этот целевой показатель закроем.

Программы переселения граждан из аварийного жилья влияют на темпы жилищного строительства как напрямую, потому что в рамках программы непосредственно финансируется жилищное строительство, так и косвенно – через высвобождение территорий, на которых можно осуществлять новое жилищное строительство, можно размещать объекты социальной инфраструктуры и объекты благоустройства. Так что влияние этих программ на жилищное строительство является комплексным.

Что касается предложений и вопросов, которые можно обсудить для повышения эффективности этих программ. У нас сейчас активно развивается сегмент комплексного развития территорий. Раньше доля этих проектов в рамках программы переселения граждан из аварийного жилья была достаточно

небольшой – около 4 процентов. Сейчас мы хотимкратно эту долю нарастить. В этом году уже 350 тыс. кв. метров в части нового жилищного строительства у нас фиксирует система мониторинга, в рамках тех проектов, которые связаны с расселением аварийного жилья. На следующий год целевой показатель у нас – 400 тыс. кв. метров, но, я думаю, мы егократно превысим.

Напомню, что по программе переселения из аварийного жилья мы можем субсидировать застройщиков и по определенной процедуре предоставлять им средства в объеме до 100 процентов затрат, которые связаны с расселением аварийного жилья.

В чем есть проблема? Кроме аварийного жилья есть еще и ветхое жилье. По нашим наблюдениям, в тех кварталах, которые попадают под программы комплексного развития, ветхого жилья бываеткратно больше, чем аварийного. На расселение этого жилья мы источники финансирования не предоставляем. Соответственно, для того чтобы стимулировать икратно увеличить количество этих проектов, мы предлагаем рассмотреть возможность привлечения дополнительных источников финансирования – например, из средств Фонда национального благосостояния. Там складывается нормальная экономика, и, соответственно, можно обеспечить возвратность этих средств в долгосрочной перспективе.

При этом есть еще одна идея, связанная с возможностью разбивки проекта комплексного развития территорий на две части. Первая часть, которая может быть возложена на региональных операторов, может заключаться в подготовке собственно территорий будущего проекта комплексного развития, то есть расселение граждан из аварийного и ветхого жилья, подготовка площадки, которая после этих подготовительных процедур будет иметь гораздо большую ценность для целей последующего жилищного

строительства или комплексного развития. И, соответственно, передача этого земельного участка может сопровождаться обременением застройщика — по определенному графику компенсировать затраты и выплатить определенные средства оператору проекта, который обеспечил подготовку территорий под комплексное развитие. За счет создания такого механизма можнократно увеличить темпы освоения застроенных городских территорий.

Кроме этого, хотел бы упомянуть такой способ решения проблемы расселения граждан из аварийного жилья, как переселение в наемное жилье. Ряд докладчиков передо мной упоминали эту тему. В основном речь шла, конечно, о коммерческой аренде, но мы ведем речь о некоммерческом сегменте. Он не получил развития по программе переселения граждан из аварийного жилья, невзирая на то, что на эту статью можно тратить предоставляемые фондом деньги. Причина состоит в том, что с учетом достаточно высокой выкупной стоимости по аварийному жилью регионы сталкиваются при решении проблемы строительства наемного жилья с практически двойным финансированием — то есть надо и выплатить выкупную стоимость, и построить наемное жилье. В этой части использование как раз длинных возвратных денег (как отдельная статья финансирования именно строительства наемного жилья) могло бы решить проблему и запустить массовое строительство наемного жилья по государственным программам.

И последнее, о чем хотел бы сказать. Опираясь на наш опыт, предлагаем рассмотреть возможность проработки и использования на системном уровне таких механизмов реализации государственных программ, как использование для этого потенциала региональных операторов. У нас в ряде регионов такие операторы созданы. Есть

положительные результаты. Но они сталкиваются с определенными сложностями, в том числе которые проистекают из бюджетного законодательства. На наш взгляд, оптимизировав работу таких операторов, можно опять же существенно повысить эффективность и темпы решения масштабных государственных задач, связанных с жилищным строительством. Спасибо.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Олег Станиславович.

Слово предоставляется Кириллу Вадимовичу Холопику, заместителю председателя Комитета Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере строительства. Пожалуйста.

**К.В. ХОЛОПИК**

Добрый день! Есть ли возможность показать слайды? Спасибо большое.

Хотел бы представить результаты опроса застройщиков по разным темам, но все они связаны с жилищным строительством.

Итак, первый вопрос (в конце года мы провели опрос) – какие события 2021 года в сфере жилищного строительства являются для них самыми значимыми с точки зрения перспектив развития жилищного строительства. И мы видим, что на первое место с достаточно большим отрывом вышла семейная ипотека (расширение этой программы). Сегодня все застройщики видят у себя увеличение доли семейной ипотеки в сделках. На втором месте – сокращение числа процедур. Вы знаете, приняты изменения в Градостроительный кодекс, предполагающие существенное их сокращение. На третьем месте – продление программы льготной ипотеки. На четвертом месте – развитие электронной регистрации ДДУ, прорывное, что произошло в последние два года (и в этом году

особенно). И большие мероприятия, которые осуществляют правительство, ДОМ.РФ для развития ипотеки в части индивидуального жилищного строительства.

Хотел бы отметить, что по сравнению с прошлым годом совпадение среди лидеров произошло только по госпрограмме льготной ипотеки, которая в прошлом году с большим отрывом заняла первое место у застройщиков. Но при этом обращаю внимание на то, что большой энтузиазм опроса прошлого года – в том, что застройщики ожидали очень большой эффект от законодательства о всероссийской реновации. В этом году внесение в число вопросов этой темы показало, что интерес к этому вопросу и оптимизм, что она даст какие-то большие результаты... Ведь в этом году на самом деле произошел прорыв – практически всеми регионами принята законодательная база, определены, подготовлены конкретные участки для проведения торгов, в ближайшие месяцы это все уже запустится. Но при всем при этом застройщиками только на 16-е место это поставлено – что это событие является для них важным и позитивным.

Следующий слайд, пожалуйста.

Это просто для информации, для тех, кто захочет воспользоваться презентацией. Здесь подробно показано, по какому вопросу сколько процентов получено и какие вообще вопросы были вынесены на опрос.

Следующий слайд, пожалуйста.

К негативным событиям, естественно, в этом году были отнесены (из-за чего самые большие проблемы у застройщиков возникли) рост цен на стройматериалы, дефицит рабочих. И, конечно, все опасаются последствий роста ключевой ставки, который тоже ожидается в ближайшие дни, и того, что она будет



продолжать расти. Если сравнивать с прошлым годом, то мы видим пересечение у лидеров только по вопросу роста цен на стройматериалы.

Как мы видим, по вопросу о коронавирусе сегодня застройщики уже не отмечали проблем.

Следующий опрос, который мы проводили, — мы опрашивали как в прошлом году, так и в этом году, какие прогнозы у застройщиков на среднюю ставку по ипотеке. И мы видим, что в прошлом году 43 процента застройщиков прогнозировали, что ставка сохранится к концу года 6–7 процентов, что и произошло, то есть мы видим, что на 31 октября средняя ставка по реально выданным ипотечным кредитам на новостройки составляет 6 процентов. А вот относительно будущего года застройщики уже гораздо менее оптимистичны — они предвидят, что ставка приблизится к 8 процентам (это их прогноз).

Следующий слайд, пожалуйста.

Вопрос по ценам на новостройки. Есть разные оценки, насколько они выросли. Сегодня я был на мероприятии, выступали банкиры и докладывали, что, по их данным, цены на новостройки вообще выросли на 40 процентов. Сегодня мы слышали в докладах, что всего лишь на 15 процентов. Ну, вот наши данные — примерно на 27 процентов. Это все экспертные данные. Но мы видим, что прогнозировали застройщики. На самом деле застройщики не прогнозировали такого большого роста цен. Они ожидали, что в среднем цены вырастут на 5–10 процентов. То есть это не закладывалось в бюджетный план, это все выше плана. И если посмотреть на будущее, то прогноз застройщиков — что цены такими темпами уже расти не будут.

Пожалуйста, следующий слайд.

Здесь я хотел бы привести слайд, который объясняет, в общем-то, почему происходил рост цен. Мы видим, что есть линия относительно прямая (это цвет ближе к зеленому), она показывает количество продаваемых квартир по договорам участия долевого строительства ежедневно в Российской Федерации. И рекорд, который был в 2014 году, когда в среднем в день продавалась 2091 квартира, в первом полугодии этого года был побит, это исторический показатель – превысили 2100 квартир в день. Но третий квартал показал некоторое снижение. Видимо, сыграло свою роль ухудшение условий льготной ипотеки. Ну и будем ожидать конца года, посмотрим, какие результаты за год. Но в целом мы видим, что показатели продаж квартир относительно ровные и площадь продаваемых квартир на стадии долевого строительства составляет в диапазоне от 35 до 40 млн кв. метров.

При этом мы видим несколько другую картину – это вывод застройщиками новых проектов. Здесь уже такая пилообразная оранжевая линия, которая показывает, что у нас был, о чем все говорили, в 2019–2020 годах существенный спад вывода новых проектов. Именно это явилось основной причиной роста цен. Количество новых квартир на рынке было значительно меньшим, практически в полтора раза, чем спрос, то есть чем реальная продажа. Отсюда произошел рост цен. Но это же и повлекло (рост цен и стабильный спрос) рост темпов вывода. Мы видим, что в первом полугодии впервые за последние два года, даже три года, можно сказать, у нас вывод новых проектов по количеству квартир сравнялся с продажами квартир и в третьем квартале, мы видим, даже существенно превысил. Правда, октябрь и ноябрь показывают вот такую стабилизацию, что на сегодняшний момент (в общем-то, то, что и должно быть на рынке) количество выводимых на продажу

квартир совпадает с количеством продаж. Декабрь еще не закончился, но, мы видим, уже 2 тысячи квартир в среднем выводится на рынок.

Пожалуйста, следующий слайд.

Объем текущего строительства. Владимир Филиппович, Вы в своем выступлении сказали, что для достижения плановых показателей надо, чтобы объем текущего строительства составлял 150 млн кв. метров. Но я думаю, что все-таки это показатель вторичный. Сколько надо миллионов квадратных метров, столько застройщики и выведут. У них в принципе есть возможности наращивать земельный банк, есть рынок земли. Все эти институты уже реально рабочие. Главный вопрос – это продажи. В настоящий момент (я уже говорил об этом) ежегодные продажи колеблются в диапазоне 35–40 млн кв. метров, а для выполнения показателей нам нужно продавать и соответственно выводить ежегодно 70 млн кв. метров. Поэтому самый главный вопрос, с которым, на наш взгляд, должны работать и правительство, и Центральный банк, и все остальные институты, – это именно увеличение объемов продаж. Будет увеличение объемов продаж – автоматически увеличится объем текущего строительства, а за ним автоматически увеличится и ввод жилья.

Что касается прогнозов, в прошлом году, как и в этом году, большинство застройщиков прогнозировало, что либо будет небольшое снижение, либо почти не изменится. На этом застройщики настаивают. И мы видим, что прогноз так и показал – за год никакого изменения не произошло: как было 98,9 млн кв. метров, так и осталось.

Пожалуйста, следующий слайд.

Ввод многоквартирных домов. Мы видим, что в этом году происходит очевидный существенный рост ввода многоквартирных домов: за 10 месяцев – плюс 22,6 процента. И, по общим прогнозам, в этом году будет поставлен, возможно, исторический рекорд – более 50 млн кв. метров многоквартирного жилья может быть введено. Аналогичный показатель был только в 2015 году, то есть достаточно давно, шесть лет назад. Этот рекорд может быть даже побит в этом году. Но при этом прогноз застройщиков, который был на этот год, в том, что ввод жилья практически не изменится, и на следующий год даже застройщики прогнозируют, что будет снижение до 10 процентов. Опять же мы видим непрогнозируемый рост показателей, то есть застройщики не видели, не чувствовали по себе, что у них должно это произойти.

И на следующем слайде я хотел бы объяснить, почему это произошло.

Пожалуйста, следующий слайд.

Если анализировать структуру текущего жилищного строительства (которая, я напомню, одинаковая что год назад, что сейчас – 98,9 млн кв. метров по планам застройщиков), то верхний слайд показывает, как сейчас структура распределяется, нижний слайд – какой она была в прошлом году. На 1 декабря прошлого года видно, что застройщики планировали ввести в прошлом году 24,7 млн кв. метров (то есть у них планы были аж 24,7 ввести за последний месяц – это нереально, естественно), и в течение текущего года – ввести 40 млн кв. метров. В сумме получалось, что застройщики планировали ввести за один месяц – декабрь – прошлого года и весь этот год 64,6 миллиона, что, в общем-то, и происходит. То есть мы впервые за последние годы наблюдаем ситуацию, когда планы застройщиков и реальный ввод

застройщиков совпадают. Безусловно, в этом огромная заслуга реформы, которая произошла в последние годы, когда у застройщиков появилось стабильное финансирование в виде проектного финансирования. Это позволяет им выполнять свои планы. Ну и второе – с рынка ушли авантюристы, которые заведомо ставили невыполнимые планы, даже не понимая, что они эти планы выполнить не могут. Сейчас просто банки на рынок таких вообще не пускают. В результате в принципе получается так, что планам застройщиков можно верить.

Но если планам застройщиков верить, то, к сожалению, мы получаем на следующий год не очень хорошую картину: ввод жилья может составить по линии долевого строительства лишь 36 млн. кв. метров, что значительно ниже, чем в этом году. То есть у нас, похоже, в этом году просто произойдет всплеск за счет резкого улучшения дисциплины в строительной отрасли – дисциплины финансирования подрядчиков, ну и соответственно дисциплины ввода жилья в запланированные сроки, то, чего не наблюдалось в предыдущие годы.

Вполне возможно, что в следующем году будут улучшены показатели за счет довольно интересного явления, которое мы начали сейчас наблюдать: из-за хорошей дисциплины стройки многие застройщики вводят дома досрочно, причем существенно досрочно. То есть они закладывали одни даты ввода, исходя из того что подрядчики будут подводить, высокие риски ставили, а сегодня многие сдают на шесть месяцев, на три месяца раньше намеченного срока. И это может позволить в следующем году, в общем-то, не допустить снижения объемов ввода жилья.

Следующий слайд, пожалуйста.

Очень большие надежды все-таки продолжают возлагать многие эксперты на комплексное развитие застроенных территорий. Но в то же время отмечу, что опрос застройщиков показывает, что на застроенных территориях все-таки строится мало. Сами застройщики в прошлом году давали прогноз, что будет строиться только 1–3 процента жилья на застроенных территориях. И по факту данные ЕИСЖС, данные проектной декларации показывают, что сегодня по старому институту РЗТ осуществляется строительство 2,5 процента всего жилья.

На будущее застройщики повышают свой прогноз, они рассчитывают, что институт КРТ заработает, но лишь до уровня 5–7 процентов объемов жилищного строительства. Будем надеяться, что так и произойдет, начнется реальный рост строительства на застроенных территориях.

Следующий слайд.

### **В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Кирилл Вадимович, заканчивайте, пожалуйста.

### **К.В. ХОЛОПИК**

Да, я заканчиваю.

И последние вопросы, по которым мы опрашивали (буквально 30 секунд). Это поэтапное раскрытие счетов эскроу. Всем уже очевидно, что такого решения скорейшего политического не будет. Но, несмотря на это, 50 процентов застройщиков по-прежнему надеются на это — как в прошлом году, так и в этом.

Следующий слайд, пожалуйста.

Государственное субсидирование ипотеки. Этот слайд давайте пропустим ради экономии времени.

И последние, по-моему, один-два слайда.

Это поддержка низкомаржинальных проектов.

Если можно, перед этим слайд.

Хотел бы отметить (сегодня много внимания этому было посвящено): в прошлом году только 29 процентов верили в то, что этот процесс взлетит. Сегодня Никита Евгеньевич нам очень интересную новость принес – о том, что увеличены лимиты, увеличены территории. Но это и отражается в опросе: 36 процентов застройщиков верят в то, что эта программа получит широкое распространение.

И самый последний слайд.

Точно так же мы имеем в виду веру застройщиков в развитие индивидуального жилищного строительства. Если в прошлом году только 45,6 процента застройщиков верили, что государство их серьезно здесь поддержит, будет законодательство, то сейчас уже почти 65 процентов надеются на то, что здесь произойдет серьезный прорыв.

Спасибо большое за внимание.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо.

Слово предоставляется Ольге Владимировне Десятовой, директору департамента нормативного и методического обеспечения ассоциации "Национальное объединение строителей". Пожалуйста.

**О.В. ДЕСЯТОВА**

Добрый день! Спасибо большое за предоставленное слово.

Я тоже хотела бы отметить, что сегодня на встрече представлены хорошие новости по поводу внесения изменений в постановление правительства № 629. Насколько я знаю, на заседании Общественного совета при Минстрое обсуждались еще и корректировки в положение Банка России № 590-П (уберите пока презентацию, я к ней вернусь). И если есть новости по положению

№ 590-П, какую позицию занял Банк России по подготовленным изменениям, было бы тоже хорошо знать.

Сегодня неоднократно поднимался вопрос, что важнее — спрос или предложение. Все-таки наука экономика говорит нам о том, что если мы хотим стабильно развивающийся рынок, при этом без резких скачков цен на продукт, в данном случае на квартиры, то предложение, конечно, должно спрос превышать, и это должно быть стабильно всегда. Как только спрос у нас выше (а мы в этой ситуации живем уже второй год) — цены растут.

"Ипотечное меню", по нашему мнению, безусловно, развивать нужно, но все-таки нужно еще больше внимания уделять вопросу роста предложения жилья на рынке — разного вида, для разных категорий граждан, с разным уровнем дохода. И работа эта, безусловно, ведется, причем ведется огромная работа, комплексная, и подходы используются в отношении развития рынка жилищного строительства.

И в дополнение к тому, что уже сегодня делается правительством, Минстроем, институтом развития, депутатами, сенаторами, нам бы хотелось, чтобы особое внимание было уделено еще вопросу совершенствования земельного законодательства.

Вот теперь, если можно, первый слайд моей презентации.

На сегодняшний день мы понимаем, что очень многие субъекты и города отмечают, что не хватает земельных участков в обороте, для того чтобы можно было увеличивать объемы строительства. Есть земельные участки, которые в принципе пустуют еще с 90-х годов, есть новые территории, где вообще никогда не велось строительство.

Серьезным шагом, безусловно, стало принятие федерального закона № 494. С помощью механизма КРТ города смогут вовлечь в



оборот ряд территорий, особенно застроенных. Плюс сейчас на рассмотрении в Госдуме находится законопроект, который призван упростить, улучшить механизм вовлечения пустующих земельных участков в хозяйственный оборот. Но все-таки стоит обратить внимание на зоны с особыми условиями использования территорий. На сегодняшний день количество видов ЗОУИТ превышает 30 видов, не предусмотрено каких-то механизмов замены, каких-то институтов – сервитутов, например, и это является препятствием. Процедуры установления ЗОУИТ и прекращения их действия на сегодняшний день у нас слишком усложнены и, безусловно, требуют оптимизации.

В этой связи мы как раз и просим включить в резолюцию сегодняшних парламентских слушаний предложение по пересмотру, по оптимизации существующего самого перечня зон с особыми условиями и процедур их установления и снятия. Возможно, надо предусмотреть совместную разработку какой-то "дорожной карты", которая нам позволит этот институт – ЗОУИТ – сделать таким, чтобы он действительно защищал те территории, которые требуют защиты, но при этом не блокировал развитие наших городов. Это касается и центров городов, где особенно много исторической застройки, где много объектов культурного наследия. Это, допустим, не только Санкт-Петербург, в России таких городов очень много, и какие-то запреты существуют на работы в центре города.

Следующий слайд, пожалуйста.

ЗОУИТ, которые связаны с приаэродромными территориями, и установление подзон. Мы особое внимание сегодня уделяем этой проблеме, потому что масштаб этой проблемы растет, ПАТ утверждаются ежемесячно. Мы самостоятельно провели некую исследовательскую работу, из официальных источников собрали всю

информацию. У нас, в России, на сегодняшний день 423 действующих аэродрома, по 152 из них установлены все семь подзон. По сути, мы понимаем, что это 152 огромные территории, на которых сегодня фактически запрещено какое-либо строительство.

В этой связи мы предлагаем отдельно в рамках оптимизации института ЗОУИТ (можно презентацию исключить) выделить вопрос совершенствования законодательства как в части установления приаэродромных территорий, так и выделения семи подзон, которые сегодня предусмотрены законодательством. В первую очередь, по нашему мнению, надо закрепить в принципе приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов. Необходимо установить типовые формы решения об установлении ПАТ, потому что сегодня таких методических документов нет, к сожалению. Необходимо утвердить единую методику определения границ седьмой подзоны с учетом региональных каких-то особенностей субъектов.

Отдельно хочется обратить внимание как раз на методику Роспотребнадзора, которая самостоятельно учреждением утверждается и официально не признается обязательным требованием. Вместе с тем в сентябре такая методика была утверждена, и в соответствии с ней максимум шума, который может быть создан в седьмой подзоне приаэродромной территории, – от 45 до 55 децибел. Громкость, с которой я сейчас выступаю, – порядка 60 децибел. То есть мы понимаем, что это необъективные требования, их действительно нужно пересматривать и приводить в соответствие, скажем так, с реальностью.

Полный перечень наших предложений на самом деле достаточно широк, потому что мы глубоко эту проблематику с ЗОУИТ, с ПАТ проработали. Мы их направили в комитет. Поэтому

еще раз повторю: будем очень признательны, если в резолюцию сегодняшних слушаний такое предложение Национального объединения строителей будет включено.

Доклад окончен. Спасибо.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Ольга Владимировна.

Коллеги, мы сейчас дадим возможность высказать позиции, как оценивают все эти преобразования, которые проходили все это время, по развитию строительной отрасли, нашим коллегам из регионов.

Я предоставляю слово Муслиму Магомед-Ярагиевичу Зайпуллаеву, министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики.

Пожалуйста, Муслим Магомед-Ярагиевич. Не слышим Вас. Включите микрофон.

Тогда давайте мы попробуем другую территорию подключить, а Вы попробуйте отладить систему и потом связаться с нами.

Слово предоставляется Алексею Владимировичу Колеватых, министру строительства Сахалинской области. Пожалуйста.

**А.В. КОЛЕВАТЫХ**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Как известно, Сахалинская область обладает особыми климатическими условиями и является единственной островной областью, что накладывает определенные особенности на жилищное строительство и на строительство в целом. И в целях стимулирования жилищного строительства и развития этого направления мы, как я ранее докладывал, ведем постоянную работу по увеличению темпов и объемов жилищного строительства.

С этой целью мы создали инвестиционный портал Сахалинской области, в который внесли все строительные площадки, то есть систематизировали вот эти данные. У нас есть в настоящий момент 370 площадок на 6 млн. кв. метров. То есть мы спрогнозировали строительство на ближайшие 10 лет того объема жилья, в котором нуждается Сахалинская область. И далее мы ведем работу по постоянному наполнению этого портала, дополнительному поиску площадок, и я отдельно сейчас на этом останавлиюсь.

Темы строительства у нас выросли: если в 2019 году мы ввели 330 тыс. кв. метров жилья, то в прошлом году было введено 440 тыс. кв. метров, и в этом году темпы мы не снижаем.

Так как увеличилось предложение на рынке, соответственно, это оказало положительный эффект на реализацию программы "Дальневосточная ипотека", поскольку большой объем предложения позволил гражданам найти те варианты жилья, которые их устроили. И в текущем году у нас помимо "Дальневосточной ипотеки" всего по льготным ипотечным программам было выдано уже 3 606 кредитов на общую сумму 16 млрд рублей. Как известно, каждый рубль, вложенный в строительную отрасль, обладает мультипликативным эффектом с коэффициентом от пяти до семи, и мы понимаем, что это значительное подспорье для нашей строительной отрасли.

Я говорил о площадках. Конечно, эти площадки требуют обеспечения инженерной инфраструктурой. И мы в данном вопросе ведем большую работу, в том числе обеспечиваем инженерной инфраструктурой площадки посредством применения механизма инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ, привлекаем финансирование инфраструктурных бюджетных кредитов, вкладываем средства области. Так вот, общий объем привлекаемых в регион средств в ближайший год составит 34 млрд рублей, в том

числе средств инфраструктурных облигаций – порядка 14,5 млрд рублей.

Также совместно с Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики прорабатывается вопрос использования льгот территорий опережающего развития для строительства жилья (так называемый "Дальневосточный квартал"). В то же время для снижения стоимости жилья мы предоставляем строительные площадки под масштабные инвестиционные проекты по закону Сахалинской области № 136 на внеконкурсной основе. Это позволяет минимизировать затраты застройщика на аренду площадки и, соответственно, тем самым снизить стоимость предлагаемого на рынке жилья.

Что мы делаем дополнительно? Мы привлекаем в субъект новых застройщиков федерального уровня. Как известно, группа компаний "ПИК" зашла к нам в регион, с ними подписано соглашение о реализации проектов на 800 тыс. кв. метров жилья, и первый проект – на 300 тыс. кв. метров – уже запущен. В следующем году планируется ввести первые 17 тыс. кв. метров и развернуть строительство еще 70 тыс. кв. метров.

Что дальше? Также мы совместно с коллегами из ДОМ.РФ реализуем проект по развитию рынка арендного жилья, и у нас подписано соглашение о строительстве 50 тыс. кв. метров, а это более 1200 квартир. Это тоже хороший механизм, который позволит обеспечить граждан Сахалинской области доступным арендным жильем.

Мы понимаем, что работа по строительству невозможна без промышленности строительных материалов, и ведем большую, масштабную работу по привлечению инвесторов для создания новых промышленных производств. Так вот, за последние два года в сфере

промышленности строительных материалов созданы такие производства, как завод по производству полипропиленовых труб, завод панельного домостроения, запущены, сейчас ведется монтаж первого дома. Это завод, первая его очередь, мощностью 50 тыс. кв. метров в год с перспективой увеличения до 100 тыс. кв. метров в год. И также запущена первая очередь завода по производству деревянных домокомплектов.

Также у нас планируется создание цементного завода (мы сейчас в активной фазе переговоров с инвесторами) и технопарка лесопереработки. А также подписано соглашение с группой компаний "ПИК" о создании предприятия по производству модульных домокомплектов, в том числе для индивидуального жилищного строительства.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Алексей Владимирович, заканчивайте. Вы время перебрали. Заканчивайте, пожалуйста.

**А.В. КОЛЕВАТЫХ**

Да, всё. Тогда буду резюмировать. На самом деле системный подход, который мы у себя в области реализовали, совместно с теми механизмами, которые предлагаются на федеральном уровне, как раз позволил нам нарастить темпы жилищного строительства, сейчас, как было сказано, опережающими темпами расселять аварийное жилье и, соответственно, предлагать гражданам доступное жилье для приобретения на рынке. Спасибо за внимание.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Алексей Владимирович.

Давайте попробуем связаться с Чеченской Республикой.

Муслим Магомед-Ярагиевич, попробуйте подключиться. Не слышим Вас опять. Пытайтесь установить связь.

Слово предоставляется Ивану Сергеевичу Тележенко, заместителю министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области.

Пожалуйста, Иван Сергеевич.

**И.С. ТЕЛЕЖЕНКО**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Основной целью жилищной политики на территории нашего региона является повышение комфорта, качества и уровня жизни наших граждан.

На 2021 год запланировано к вводу порядка 820 тыс. кв. метров жилья. Безусловно, данный показатель мы выполним. По анализу последних 11 месяцев, на территории региона введено уже 729 тыс. кв. метров жилья, из которых 550 тыс. кв. метров жилья – это индивидуальное жилищное строительство.

На сегодняшний день мы видим, что в жилищном строительстве именно доля ИЖС превалирует. Если в 2019 году ИЖС у нас было 48 процентов (остальное – соответственно МКД), в 2020 году – уже 75 процентов, и вот на сегодняшний момент мы видим, что даже порядка 80 процентов у нас ИЖС.

Безусловно, это связано с такими моментами, как продление дачной амнистии, догазификация населенных пунктов. Соответственно, граждане начали выводить из тени, так скажем, те дома, которые были ранее построены, но по тем или иным причинам они не вводились в эксплуатацию.

Калужская область активно участвует во всех федеральных программах, проектах, которые способствуют стимулированию развития жилищного строительства. Одним из драйверов мы считаем так называемую программу "Стимул", по которой предоставляется финансовая помощь регионам на строительство инженерной и

транспортной инфраструктуры. Мы активно в этой программе участвуем с 2016 года. В рамках этой программы были построены и дороги к микрорайону, в котором ведется жилищное строительство, и инженерные коммуникации, коллекторы, канализационно-насосные станции, очистные сооружения. Также, когда это было возможно, мы строили объекты социально-культурного назначения. Три детских сада у нас построены в городе Калуге по этой программе. Это тоже дает дополнительный стимул и хороший толчок для застройщиков, для того чтобы вкладывать денежные средства в свои проекты и, соответственно, их реализовывать.

Мы активно взаимодействуем с коллегами из ДОМ.РФ. У нас очень хорошие взаимоотношения с ними. Спасибо им за поддержку. Только в этом году мы вовлекли в оборот, в жилищное строительство один земельный участок в городе Калуге (это улица 40 лет Октября). На сегодняшний момент между ДОМ.РФ и застройщиком заключен договор аренды этого земельного участка. Градпотенциал этого земельного участка – порядка 200 тыс. кв. метров жилья.

Кроме этого, коллегами из ДОМ.РФ принято решение о вовлечении в оборот еще одного земельного участка в рамках комплексного развития территорий (это также город Калуга, улица Академическая). Там порядка 160 тыс. кв. метров жилья можно построить. Сейчас проводятся необходимые процедуры.

И сейчас мы в стадии обсуждения еще по одному земельному участку – площадью 8 гектаров, также в городе Калуге. Также планируем (и, я думаю, у нас все получится) в рамках комплексного развития его вовлечь в оборот и построить там современное комфортное, качественное жилье.



Предыдущие мои коллеги много говорили и о других механизмах, в том числе о комплексном развитии территорий. Этот механизм мы тоже реализовываем. На сегодняшний момент вся нормативная база, необходимая для запуска этих проектов на территории региона, разработана. У нас определено девять пилотных площадок с градпотенциалом – порядка 4,5 млн кв. метров жилья можно построить на этих площадках.

Также мы считаем, что очень активно помогает, так скажем, реализовывать свои жилищные проекты так называемый социальный заказ, то есть это те жилые помещения, которые мы приобретаем в рамках программы переселения из аварийного жилищного фонда, в рамках формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот.

Например, по одной программе переселения из аварийного жилищного фонда у нас запланировано к расселению порядка 69 тыс. кв. метров, и объем финансирования этой программы – почти 4 млрд рублей, из них практически 3 миллиарда – это денежные средства Фонда содействия реформированию ЖКХ. Тут тоже с коллегами у нас активный диалог. Спасибо им большое за ту помощь, которую они нам оказывают. В принципе у нас эта программа, я считаю, успешно реализуется. Губернатором принято решение о сокращении срока реализации этой программы. Если она изначально у нас была до 2025 года, то сейчас мы планируем завершить полностью всю программу до 31 декабря 2023 года. Все наши заявки по всем этапам фондом рассмотрены, одобрены. Еще раз хочу сказать им огромное спасибо за это.

Кроме этого, в этом году появился новый механизм – так называемое инфраструктурное меню. Мы поучаствовали, поучаствовали в инфраструктурных бюджетных кредитах. Калужской

области выделили 2,8 млрд рублей. Мы заявки успешно защитили. На сегодняшний момент благодаря только этим проектам мы дополнительно обеспечим ввод в период с 2023 по 2026 год порядка 200 тыс. кв. метров жилья. Еще раз повторю: это дополнительно.

Сейчас также у нас на рассмотрении в рамках уже конкурса заявка, там тоже есть понимание, что порядка 700 миллионов нам будет выделено в рамках конкурса по инфраструктурному бюджетному кредиту.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Иван Сергеевич, заканчивайте, пожалуйста.

**И.С. ТЕЛЕЖЕНКО**

Я в принципе уже завершаю, Владимир Филиппович.

Я считаю (в принципе Никита Евгеньевич в своем выступлении этот момент озвучил), что по крайней мере для нашего региона основным драйвером развития жилищного строительства на ближайшие несколько лет будет ИЖС. В принципе те меры поддержки, которые сейчас есть, и механизмы, которые разрабатываются, нам позволят и в дальнейшем добиваться тех показателей, которые перед нами ставит федеральный центр.

Спасибо большое за внимание, коллеги.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Иван Сергеевич.

Слово предоставляется Роману Шамильевичу Джафарову, заместителю министра строительства и архитектуры Ставропольского края. Пожалуйста.

**Р.Ш. ДЖАФАРОВ**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! В рамках реализации указа президента о национальных целях развития Российской Федерации до Ставропольского края

доведены показатели по вводу жилья в объеме 1,3 млн кв. метров жилья.

По данным Росстата по Северо-Кавказскому федеральному округу, Ставропольский край на сегодняшнюю дату уже ввел порядка 1,5 млн кв. метров жилья, что составляет соответственно 112 процентов к общему объему показателя ввода жилья. То есть мы видим, что мы доведенный показатель выполняем в полном объеме, но также отмечаем тот момент, что порядка 65 процентов из общего объема жилья, введенного на территории субъекта, – это индивидуальное жилищное строительство.

Как было сказано коллегами в предыдущих докладах, все прекрасно понимают, что основная масса индивидуального жилищного строительства – это не новое жилье, это жилье, которое построено гражданами в предыдущие периоды, по каким-либо причинам не введенное в эксплуатацию. И сегодня наличие дачной амнистии позволяет им легализовать указанное жилье. Чтобы текущий резкий рост индивидуального жилищного строительства не сократился, мы считаем возможным использовать программы ипотечного кредитования для индивидуального жилищного строительства. Данные программы реализуются ДОМ.РФ. Информация о наличии таких ипотечных продуктов должна быть соответствующим образом доведена до сведения более широкого круга населения.

Также, естественно, с ДОМ.РФ мы продолжаем отработку вовлечения в сферу жилищного строительства земельных участков под комплексное развитие территорий. Все механизмы есть, все нормативно-правовые акты в субъекте приняты. Два решения мы на сегодняшний день о комплексном развитии территорий уже

принимаем. Порядка 40 тыс. кв. метров жилья у нас запланировано к строительству на указанных территориях.

Но мы все прекрасно понимаем, что строительство жилья без развития транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры в целом невозможно. Край принимал активное участие в программе "Стимул". По программе "Стимул" мы построили детские дошкольные образовательные учреждения, что, соответственно, позволило нам вовлечь в оборот земельные участки, на которых в настоящее время уже возведено порядка 140 тыс. кв. метров жилья.

Но хотим отметить, что с июля 2020 года из программы "Стимул" исключена возможность строительства объектов социального назначения. То есть у нас осталась транспортная и инженерная инфраструктура. На мой взгляд и по мнению коллег (мы обсуждали этот момент), возможность строительства объектов социального назначения в рамках программы "Стимул" давала серьезный толчок развитию именно жилищного строительства на тех или иных площадках.

Для решения вопросов развития инженерной и транспортной инфраструктуры край активно участвует в программе так называемого инфраструктурного меню. Подана заявка и получен уже бюджетный кредит в размере 6,5 млрд рублей на эти цели.

Поэтому мы продолжаем работу по всем этим направлениям. Видим то, что определенный задел по индивидуальному жилищному строительству, по строительству многоквартирного жилья на территории края имеется. Все доведенные показатели по вводу жилья мы выполняем и планируем выполнять в будущем.

Хотел бы также поддержать выступления коллег. Ольга Владимировна озвучила проблему приаэродромных территорий. Край столкнулся с этой проблемой: когда были установлены

приаэродромные территории для аэропортов города Минеральные Воды и города Ставрополя, седьмая подзона перечеркнула возможность вообще строительства каких-либо объектов на территории города Минеральные Воды. Соответственно, для площадок, которые были предусмотрены под жилищное строительство, была исключена такая возможность.

Но хочу отметить, что не так давно мы дошли до Верховного Суда, и благодаря данному судебному разбирательству Росавиация отменила приказ об установлении приаэродромных территорий для аэропорта города Минеральные Воды. То есть это такая наша небольшая победа, и мы теперь опять рассматриваем дальнейшее развитие этого города. А так в целом перспективы развития города были одним документом перечеркнуты.

Спасибо большое за внимание, коллеги. Доклад окончен.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Роман Шамильевич.

Давайте попытаемся еще раз соединиться с Чеченской Республикой.

**М.М.-Я. ЗАЙПУЛЛАЕВ**

Слышно нас?

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Да, вот сейчас слышно. Пожалуйста.

**М.М.-Я. ЗАЙПУЛЛАЕВ**

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Техника, видимо, не хочет нас пропускать, потому что мы, наверное, начнем с проблем, а не с того, что мы делаем.

Уважаемые коллеги! На сегодняшний день в рамках проводимой работы по достижению поставленных Президентом Российской Федерации национальных целей – увеличить к 2024 году

ежегодный ввод жилья до объема не менее 120 млн кв. метров и достичь показателя "улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей в год" – в Чеченской Республике по поручению главы Чеченской Республики Рамзана Ахматовича Кадырова проводится активная работа по созданию условий для развития жилищного строительства и обеспечению населения доступным и комфортным жильем. Вместе с тем, несмотря на успешную реализацию действующих федеральных жилищных программ и устойчивый ежегодный рост объемов вводимого жилья, обеспеченность жильем в республике остается одной из самых низких среди регионов России и составляет чуть более 20 кв. метров на одного человека – это 82-е место среди всех регионов Российской Федерации. Это, конечно, связано с такими объективными причинами, как массовая утрата гражданами жилья в ходе известных событий в прошлом и высокий демографический рост в настоящее время. Регион входит в тройку лидеров по приросту населения, в среднем за год население увеличивается на более чем 20 тысяч человек.

Тем не менее существует ряд других проблемных вопросов, решение которых будет способствовать прорывному росту объемов жилищного строительства в регионе. Наиболее острые из них – это недостаточность принимаемых мер государственной жилищной поддержки молодых семей и отсутствие необходимой инфраструктуры на территориях, предоставленных населению под индивидуальное жилищное строительство.

В настоящее время в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий на жилищном учете в республике состоят более 30 тысяч молодых семей. Из них изъявили желание участвовать в реализуемой программе жилищной поддержки молодых семей в

рамках государственной программы Минстроя России "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" более 16 тысяч семей. Для предоставления данной категории граждан социальных выплат на приобретение жилья требуется около 18 млрд рублей. Для ликвидации накопленной очереди до конца 2030 года ежегодно необходимо до 2 млрд рублей. Уровень дохода большинства молодых семей не позволяет им приобрести жилье без государственной поддержки. В рейтинге регионов по доступности приобретения жилья Чеченская Республика в настоящее время занимает 79-е место.

В настоящее время в пределах субсидий, предоставляемых на указанные цели, в среднем за год удается решить проблемы только 100–150 молодых семей. Такие объемы не позволяют решать обозначенную проблему в прогнозируемом периоде.

Кроме того, по причине достижения предельного возраста ежегодно из программы исключается до 3 тысяч семей, которым так и не удастся воспользоваться своим правом на государственную поддержку.

Также отмечу, что более 40 процентов молодых семей – участников региональной программы являются многодетными.

Решение данного вопроса напрямую связано с обеспечением роста жилищного строительства и обеспечением доступности жилья для граждан, в связи с чем хотел бы обратить внимание членов комитета Совета Федерации и уважаемых коллег на обозначенный проблемный вопрос.

Второй вопрос, как было отмечено, связан с необеспеченностью территорий, отведенных под жилую застройку, необходимой инфраструктурой. Более 60 процентов населения республики составляют сельские жители, в связи с чем в жилищном

строительстве значительно преобладает индивидуальная жилая застройка, причем дома строятся исключительно хозяйственным способом.

На ИЖС стабильно приходится более 80 процентов ежегодно вводимой площади жилья в регионе. Так, объем введенного жилья в Чеченской Республике в текущем году составляет 992 тыс. кв. метров на 1 декабря, из которых 869 тысяч, или 88 процентов, – это индивидуальные жилые дома. При этом имеется колоссальный потенциал увеличения объема индивидуальной застройки, который не удастся реализовать в связи с необеспеченностью данных территорий инфраструктурой.

Так, на текущий момент в собственность граждан под ИЖС предоставлено более 90 тысяч земельных участков, а потенциальный объем площади жилья, которое может быть построено на этих землях в обозримой перспективе, составляет более 15 млн. кв. метров. Однако из-за отсутствия необходимой для жизни инфраструктуры строительством в настоящее время охвачено только 12 процентов данных территорий.

Для подведения инженерных сетей к наиболее перспективным для застройки участкам требуется более 12 млрд рублей.

Выполнение данных мероприятий обеспечит дополнительный ввод жилья в регионе до конца 2030 года в объеме около 5 млн кв. метров к плановому показателю.

Еще раз подчеркну, что в республике активно внедряются различные инструменты наращивания объемов строительства жилья, в том числе с применением механизма "инфраструктурного меню". В республике одобрен инфраструктурный бюджетный кредит в размере 5,2 миллиарда на строительство и реконструкцию коммунальных



объектов в республике, что позволит до 2030 года дополнительно ввести в эксплуатацию более 1 млн кв. метров жилья.

В регионе эффективно реализуются мероприятия национального проекта "Жилье и городская среда", также направленные на развитие жилищного строительства. При активном взаимодействии с Фондом содействия реформированию ЖКХ и благодаря постоянной поддержке Минстроя России решаются вопросы расселения аварийного жилья. Также у нас налаживается (и налажено) взаимодействие с финансовым институтом развития "ДОМ.РФ". То есть все возможные механизмы, которые предлагает федеральный центр, на сегодняшний день на территории республики действуют, работаем в этом направлении. Но при всем при этом, учитывая большую потребность и большой потенциал, мы как раз таки говорим об индивидуальных подходах, которые мы хотели бы сегодня озвучить.

Таким образом, при использовании всех имеющихся механизмов развития жилищного строительства к концу 2030 года в республике планируется построить более 10 млн кв. метров жилья. Вместе с тем с учетом прироста населения уровень жилищной обеспеченности граждан увеличится с 20,3 до 24 кв. метров на одного человека. При этом, для того чтобы по итогам 2030 года достичь имеющегося на сегодняшний день среднероссийского показателя, который составляет 26,9 кв. метра, необходимо за указанный период построить еще более 4 млн кв. метров жилья.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Муслим Магомед-Ярагиевич, заканчивайте, пожалуйста.

**М.М.-Я. ЗАЙПУЛЛАЕВ**

Так что в общем и целом вот в чем заключается наша основная проблема, при решении которой, конечно, мы могли бы обеспечить прорывной рост жилищного строительства.

В завершение своего доклада, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги, хотел бы высказать слова благодарности и глубокой признательности за внимание, которое вы уделяете вопросам регионального развития, и за ваш большой вклад в решение актуальных проблем, волнующих регионы. Благодаря вашим конструктивным инициативам и вашей поддержке нам удастся достигать общие цели и решать задачи.

Благодарю за внимание. Доклад окончен.

### **В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо большое.

Коллеги, мы выслушали сегодня мнения представителей министерства строительства, ДОМ.РФ, Фонда содействия реформированию ЖКХ, наших коллег из Счетной палаты, из регионов.

Я сейчас хочу предоставить слово нашему уважаемому эксперту, который всегда с нами при обсуждении всех вопросов, касающихся жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства. Слово предоставляется Надежде Борисовне Корсаревой, президенту Фонда "Институт экономики города".

Надежда Борисовна, пожалуйста.

### **Н.Б. КОСАРЕВА**

Спасибо большое, Владимир Филиппович. Да, я всегда с вами, и всегда очень интересно обсуждения проходят. И, если Вы позволите, я в большей степени остановлюсь на неких рисках реализации всех намеченных планов, поскольку все, что уже сегодня прозвучало, — это, безусловно, правильно, это все нужно делать, но

хотела бы просто обратить внимание больше на какие-то проблемы, через которые нам придется пройти так или иначе.

Первое. Наталья Александровна уже сказала, что у нас в 2020 году впервые за последние 10 лет снизилась доступность жилья, измеряемая как отношение цены на жилье к доходам населения. При этом в крупных агломерациях эта тенденция началась еще раньше, где-то в 2019 году, и, к сожалению, существенно усилилась, по нашим последним оценкам, не только в 2020 году, но и даже в третьем квартале 2021 года продолжалось снижение доступности жилья.

Ну что пенять только на рынок, на цены на жилье, которые растут, и так далее, и тому подобное? Доступность жилья зависит не только от цен на жилье, но и, главное, от доходов населения. Если бы доходы населения росли быстрее цен на жилье, доступность жилья повышалась бы. Поэтому кроме этих наших внутренних факторов ценообразования на рынке огромную роль будет играть макроэкономический показатель — рост реальных доходов населения. На него все время надо обращать внимание. Без этого чисто меры в рамках жилищной политики не всегда могут принести результат.

Второе. Сегодня очень много говорилось просто назывным образом про арендное жилье. Все согласились, что надо развивать арендное жилье. Но, извините меня, пожалуйста, на мой взгляд, ничего не делается реально на практике, для того чтобы оно развивалось. В стратегии развития строительства и ЖКХ есть показатель (по крайней мере в проекте, который я видела) — 5 млн кв. метров арендного жилья ежегодно (не знаю, к какому году, к 2030-му, наверное). Но, чтобы дойти до 5 миллионов в год к 2030 году, надо когда-то начать хотя бы с половины миллиона. А понятно, что в 2022 году пока еще даже полмиллиона никто не собирается

строить. Дай бог, при каких-то мерах первое строительство может начаться в 2023 году.

И сегодня уже абсолютно понятно, что максимум максимум к концу периода, если мы хотим построить в год 5 миллионов, нам нужно начинать сейчас. Но сейчас мы не можем начинать – у нас нет условий экономических и нормативно-правовых для развития арендного жилья. Все эти условия, которые необходимо создавать, миллион раз перечислялись. Это и льготы по земле, это и налоговые льготы, это и развитие долгосрочного кредитования, и секьюритизация. ДОМ.РФ почему-то концентрируется исключительно на паевых инвестиционных фондах и совершенно не хочет заниматься развитием кредитования арендного жилья. Ну, фонд ЖКХ тогда пусть займется этим.

Тема развития концессионных механизмов и ГЧП. Вот здесь как раз ДОМ.РФ поддерживает эту тематику, но почему-то только в форме ГЧП, хотя концессии тоже могли бы стать очень хорошим инструментом. Уже обсуждали на совещании необходимость законодательного обеспечения возможности предоставить очередникам такую опцию, чтобы не ждать 20 лет. Субсидии на оплату аренды не отрегулированы, нет возможности у субъектов их предоставлять.

Я, конечно, не буду все это перечислять, вы всё это знаете, это миллион раз обсуждалось, но все это требует решений и нормативно-правового обеспечения, которого нет. Значит, 2022 год... По крайней мере, если не будет сформировано это обеспечение, к 2030 году 5 млн кв. метров арендного жилья не будет строиться в год, это уже сегодня очевидно.

Второе – тема комплексного развития территорий. Тоже многое обсуждалось сегодня по этому поводу. Но, знаете, когда уже

на практике регионы подошли к этому, выяснилось очень много проблем. Назову только две.

Первая – ветхая индивидуальная жилая застройка. На самом деле нет никакого нормального законодательного регулирования, чтобы проводить реновацию этой ветхой индивидуальной застройки в городах, потому что, условно говоря, те критерии, которые могут установить субъекты для изъятия индивидуальных домов, могут вызвать огромную социальную напряженность. Один из критериев, например: индивидуальный дом не обеспечен централизованной инфраструктурой. А если у него автономная система обеспечения? А почему у него нет централизованной? Это что, индивидуальный собственник жилья должен был сам себе подвести эту централизованную инфраструктуру? Это, наверное, было обязательство публичных органов власти. Они не провели, а теперь будут изымать?

Там огромное количество проблем. При этом, если это многоквартирный дом, хотя бы спрашивают согласие двух третей собственников. В индивидуальной застройке никого не спрашивают, нет такой опции, изъятие просто по земельному законодательству. А что такое "по земельному законодательству"? Это деньги. Изъятие... Публичный орган, который изымает, согласится – другая недвижимость. А какая недвижимость-то? Если по квартирам все определено точно и даже субъектам дана возможность увеличивать, дополнительно увеличивать предоставляемое жилье, дополнительно – комфортность, то здесь вообще ни одного требования. Поэтому, например, все, что касается преобразования ветхой индивидуальной жилой застройки в городах (а эта тема актуальна практически для каждого города), с нормативно-правовой

точки зрения не обеспечено и может вызвать огромные социальные риски.

Еще одна тема, например. Правительство приняло постановление о порядке согласования расположения на территории КРТ публичных объектов, из которого следует: "Забудьте, никакие публичные объекты на территории практически не могут располагаться". Это что же, у нас будет территория КРТ – какой-то "сыр"? "Сыр" такой с вырезкой этих объектов? И какое же это комплексное развитие территорий? Мы даже проект планировки территории КРТ не можем сделать. А правительство почему-то решило: все, что для исполнения публичных полномочий органов власти, пожалуйста, не трогайте при КРТ, не трогайте, это святое. Естественно, уже никакого комплексного развития территорий, на мой взгляд, не получится.

И последнее, что я хочу сказать. Особенно в условиях, когда растут цены на жилье, почему мы все время забываем такую форму, как жилищно-строительная кооперация? Уже лет 10, наверное, ДОМ.РФ пытается – у него не получается. Ну, если у ДОМ.РФ не получается – это значит, что ни у кого не получается? Может быть, что-то не то? Может быть, какие-то не такие подходы? Почему в других странах есть и в советской России была жилищно-строительная кооперация, и существенную долю занимала? И она гораздо дешевле для людей, чем участие в долевом строительстве, – процентов на 20–30 дешевле. Почему мы (один раз не получилось...) совершенно забыли про эту очень хорошую форму? Она могла бы повысить доступность как раз для среднего класса. Мне кажется, просто какая-то административная недоработка по этому вопросу. И все-таки предлагаю обратить внимание на жилищно-строительную кооперацию в городах.

Вот, грубо говоря, три риска. Их много, конечно, но я сегодня решила выделить эти пункты. Спасибо большое за внимание.

### **В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Надежда Борисовна.

Коллеги, выступления, которые планировались, прозвучали. И я обращаюсь к коллегам, которые находятся здесь, в студии: у кого есть какие-то предложения? Пожалуйста.

Александр Геннадьевич.

### **А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ**

Добрый вечер, уважаемые коллеги! Отдельное спасибо нашим коллегам, кто сейчас работает на Сахалине. Я понимаю, что глубокая ночь, соответственно, буду краток.

Вопрос, который сегодня мы обсуждаем, безусловно, важный не только с точки зрения технологии строительства. Нужно понимать, что одно рабочее место на стройке – это четыре-пять мест в других отраслях. И по факту сегодня стройка является локомотивом. И, наверное, нам с вами стоит сегодня вместе посмотреть вот эти эффекты для экономики и вместе посмотреть то, что связано с налогами, которые сегодня стройка платит. У нас с вами по налогам с 1 кв. метра по разным городам (даже по разным строительным компаниям) расхождения более чем приличные.

Следующий момент. Коллеги действительно в своих выступлениях говорили, что в основном строительство сегодня развивается в крупных городах. Но теперь давайте посмотрим, за счет чего. Идет массовый вывод промзон. Безусловно, это для строителей удобнее: там готовые сети, там готовые те или иные коммуникации. Но фактически, не изменяя дорожный каркас, мы уплотняем территорию города и фактически ухудшаем качество жизни тех, кто там уже живет, потому что растут пробки. Но сегодня,

к сожалению, этот процесс идет. И, хотим мы того или не хотим, нужно садиться и обсуждать эти вещи, потому что, решая одну проблему, мы можем резко ухудшить качество жизни в крупных городах.

Идет перегрузка соцсферы. Когда мы строим вместо завода жилой микрорайон, строители, как правило, покупая завод, землю не отдают под школы и под детские сады, даже если это делает муниципалитет. И, к сожалению, соответственно возможность изъять землю под дороги и сети у нас есть, а про соцсферу у нас вообще никто не говорит. Мы под нее изъять не можем. На сегодня трафик в Москве и Екатеринбурге примерно одинаковый – 30 процентов, это возим детей на секции, в школы и так далее. Каникулы начались – пробки сократились. Но фактически мы говорим о том, что сегодня в шаговой доступности объектов соцсферы нет.

Следующий момент, о котором нужно точно так же говорить, – это понимание того, что если мы строим 1 млн кв. метров, то мы должны вложить 10 млрд рублей на соцсферу и дороги. Это на сегодня опыт города Екатеринбурга. Вы знаете, что один из крупнейших в Европе девелоперских проектов – район Академический строится у нас. Мы построили в поле более 2 млн кв. метров. Это уже фактические затраты. И если мы говорим о плане по строительству квадратных метров, то мы должны понимать, что на каждый миллион этих метров нужно искать где-то 10 миллиардов соответственно на инфраструктуру. В противном случае мы получим (примеров таких достаточно много) пробки, недоступность соцсферы и других услуг.

Проблемой является то, что при реализации всех проектов, даже комплексного развития территорий, не изменяется дорожный



каркас городов. Не изменяется дорожный каркас при увеличении количества построенного жилья — неизбежно опять же получаем ухудшение качества жизни и транспортного трафика. И об этой проблеме нам точно так же нужно будет говорить.

В рамках предложений, соответственно, готов внести все эти моменты отдельно, для того чтобы можно было собраться, с экспертами проговорить. Но показатель ввода жилья в стране не привязан к вводу объектов соцсферы. Это означает, что мы строить строим, а о детях, которые там будут жить, не думаем, о больницах мы не думаем, о школах мы не думаем. И вот это очень и очень опасный момент. На сегодня город Екатеринбург, один город, сдает более 1 400 тыс. кв. метров жилья, область давно сдает более 2 миллионов, но социальное недовольство начинает нарастать.

И самая главная проблема: если мы построили дом, мы ухудшили качество жизни в этом месте, если не построили соцсферу, на 100 лет (мы их не строим на 15–20 лет). Дороги — точно так же.

И, коллеги, надо садиться и думать над этими проблемами, рассуждать. Готов вносить предложения с точки зрения привязки выплаченных налогов строительными компаниями к тем же деньгам, которые идут потом на инфраструктуру. Но без решения вот этих проблем мы с вами эффективно развиваться не сможем. Хотя, еще раз подчеркну, строить надо, строить надо много. Стройка дает эффекты гораздо более сильные, чем 1 кв. метр, это по факту локомотив экономики, который тащит экономику вперед. Но если мы на эти вещи обращать внимания не будем — будет как в старой поговорке: хотели как лучше... Спасибо, коллеги.

**В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ**

Спасибо, Александр Геннадьевич.

Коллеги, еще у кого-то есть что сказать? Заканчиваем?

Уважаемые коллеги! Я хотел бы вернуть всех на три года назад (может, на 2,5 года). Вы помните, когда накануне выхода указа обсуждались эти цифры, национальные задачи, с каким недоверием мы даже здесь, в нашем комитете, обсуждали эту цифру – 120 млн. кв. метров к 2030 году, зная (мы все на земле живем, по нашим регионам видим), как это реализуется, и оптимизма она не вызывала. И мы даже говорили, что надо набраться мужества и министру строительства сказать, что это неисполнимо, нужно или это откорректировать, или предпринять какие-то дальнейшие действия.

Но я что хочу сказать? Насколько удовлетворение вызывает та последовательность действий, которые предпринимались и правительством, и министерством, и, разумеется, теми институтами развития, которые были созданы под реализацию задач, – последовательные, системные, спокойные, такие выверенные, и они действительно дают результат.

Да, я понимаю, что сегодня Никита Евгеньевич нам озвучил такой оптимистичный прогноз, что это будет выполнено. Мы понимаем, как непросто будет это выполнено, это точно. Но в то же время с пониманием тех механизмов, которые надо еще дорегулировать, довести до совершенства, я думаю, эта задача будет реализована.

Приятно сегодня было слышать в выступлениях наших коллег с территорий хорошие отзывы о практическом взаимодействии с основными институтами развития (я имею в виду, в жилищном строительстве) – с ДОМ.РФ, Фондом содействия реформированию ЖКХ. И мы все слышали, как они взаимодействуют, как отработывают те механизмы, которые были запущены законодательно, и насколько они реализуются на территориях с помощью вот этих наших агентов по развитию строительной отрасли.

Это приятно. Но в то же время мы должны понимать, что вчера было достаточно, а завтра уже будет не хватать этих мер поддержки при решении конкретных вопросов.

До этого мы сделали опрос всех регионов, попросили регионы высказать свои мнения, какие трудности испытывают регионы, какие они видят болевые точки, сложности в реализации вот этих национальных целей в вопросе жилищного строительства. Абсолютное большинство регионов дало свои такие заключения. Большинство из них касается недостаточности собственных возможностей региональных властей для развития инфраструктуры – инженерной, социальной – под новые отводимые площадки. Прозвучала почти у всех эта необходимость, поскольку востребовано жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство, ведь по итогам этого года около 46 процентов в общем объеме – это будет индивидуальное жилищное строительство. То есть у людей востребован такой вид жилья. Но строительство хозспособом – это не то, индустриальное – это то, что может перспективу создать. Поэтому введение проектного финансирования для индивидуального жилищного строительства очень напрашивается, и в связи с этим – поддержка и по ипотеке и так далее, поэтому это тоже. И многие другие вещи озвучивались.

Проблема возникла полтора года назад (а может, даже обострилась, она была и раньше, конечно) – это проблема приаэродромных территорий. Да, действительно, сегодня не только сдерживается сдача жилья, но речь идет сегодня о том, что существующие объекты, в том числе социальной инфраструктуры, не могут быть в этой зоне, они должны подлежать то ли сносу, то ли каким-то чудесам. Поэтому сегодня необходимо найти комплексное решение.

Коллеги, все вопросы, которые мы уловили в результате опроса при подготовке к сегодняшним парламентским слушаниям от наших территорий, от экспертного сообщества, мы максимально постарались включить в наши рекомендации. Но тем не менее и сегодня дополнительно прозвучали предложения. Поэтому я хотел бы просить в течение 10 дней, если у кого-то появились конкретные предложения в рекомендации, направить их в наш комитет, и мы их обсудим и постараемся включить, потому что рекомендации будут разосланы во все федеральные органы исполнительной власти, которые причастны к этому большому направлению — жилищному строительству.

Я надеюсь, что мы в первом квартале, как уже договаривались с руководством ДОМ.РФ, с министерством строительства, проведем встречу на площадке ДОМ.РФ, по крайней мере нашего комитета, где рассмотрим перспективы, рассмотрим проекты комплексного освоения территорий и так далее и, думаю, обсудим и реализуемость многих направлений в рекомендациях, которые сегодня изложены.

Поэтому хочу еще раз сказать всем спасибо за участие, за такое профессиональное обсуждение.

Еще раз... Отрадно то, что мы тесно взаимодействуем (Совет Федерации в лице нашего комитета) с министерством строительства, мы слышим друг друга, умеем обсуждать. И главное — у нас есть четкое понимание, правильное понимание проблемных вопросов, нет иллюзий, как все хорошо, а есть понимание, что надо еще многое совершенствовать для достижения тех больших целей, которые поставлены в указе президента, есть что дорабатывать. И, может быть, новые моменты надо нарабатывать в мерах поддержки, мотивации, стимулирования развития. Все эти вопросы сегодня прозвучали.

Еще раз, коллеги, спасибо всем за участие. Всего доброго!

---