

С Т Е Н О Г Р А М М А

парламентских слушаний на тему "Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации"

21 апреля 2022 года

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Добрый день, уважаемые коллеги! Мы, как всегда, дисциплинированы (спасибо всем). Хочу отметить очень высокую активность, желание многих принять участие в данных парламентских слушаниях. Тема настолько актуальна, что, естественно, есть желание проанализировать, посмотреть, что сделано, и наметить дальнейшие пути совершенствования этого важного направления.

С нами сегодня, в том числе в режиме ВКС, большое количество наших коллег – представителей федеральных органов власти: и Министерства сельского хозяйства, и Министерства промышленности и торговли, и Счетной палаты. С нами на связи сегодня (с большим интересом заявили и, я надеюсь, будут принимать участие) наши коллеги из субъектов Российской Федерации. Поэтому давайте начнем.

Уважаемые коллеги! Вопросы развития индивидуального жилищного строительства следует рассматривать не только в рамках выполнения национального проекта, строительства жилья в целом, но и с точки зрения обеспечения комплексного развития территорий и, самое главное, повышения комфортности жизни людей. Сегодня, по данным социологических исследований, до 73 процентов наших

граждан выражают желание проживать в частном доме. При этом надо сказать, что наблюдается устойчивая тенденция к росту объемов ввода индивидуального жилья, частных домов. Так, в 2020 году в Российской Федерации было введено 40 млн кв. метров такого жилья, в 2021 году этот показатель – уже 50 млн кв. метров.

При подготовке к сегодняшнему мероприятию мы провели опрос наших коллег из субъектов Российской Федерации, который показал, что регионы очень различаются по интенсивности индивидуального жилищного строительства. Например, в Москве и Санкт-Петербурге ИЖС практически не осуществляется, в том числе и потому, что недостаточно свободных земель и участков, возведение таких объектов приведет к уплотнению застройки и значительно усложнит развитие транспортной инфраструктуры. В большинстве арктических регионов, где высокий уровень миграции населения, суровые климатические условия, большая заболоченность территорий, недостаток строительных материалов, да и строительных организаций, у людей пока нет большой заинтересованности в строительстве индивидуального жилья.

Вместе с тем в некоторых субъектах Российской Федерации наблюдается хорошая динамика развития ИЖС. Так, например, в Краснодарском крае в 2021 году построено более 27 тыс. кв. метров жилья. Этому способствовали и мероприятия по активному выделению земельных участков, и в то же время принятые меры по газоснабжению населенных пунктов. Это спровоцировало мотивацию у людей к такому виду обустройства, строительству своего жилья.

В Республике Саха (Якутия) реализуется масштабный инвестиционный проект в городе Якутске, в рамках которого будет построено 32 индивидуальных жилых дома по типовым проектам.

Также по итогам 2021 года стабильная динамика роста ИЖС наблюдается в Ставропольском крае, Тульской области. Высокий процент увеличения строительства индивидуальных жилых домов показывают Липецкая, Ярославская области, Республика Марий Эл. В Магаданской области тоже ежегодно вводится от 25 до 35 индивидуальных жилых домов.

Однако успешное развитие сферы индивидуального жилищного строительства в стране во многом зависит от решения ряда ключевых задач. Развитие этой сферы строительства тесно связано с вовлечением в оборот земельных участков, ускорением процедур их межевания и градостроительной подготовки. В настоящее время в регионах идет работа по формированию банка таких земельных участков. Например, в Ямало-Ненецком автономном округе для ИЖС ежегодно выделяется от 50 до 70 процентов участков, которые предоставляются в целом под жилищное строительство.

Вместе с тем в стороне от этого остается большой ресурс – участки с неразграниченной собственностью. А для обеспечения индустриального строительства индивидуальных жилых домов необходимы градостроительная подготовка и обеспечение инфраструктурой 72 тыс. гектаров земли в населенных пунктах. Вот каков объем предстоящей работы по всем этим направлениям. Поэтому вторая ключевая задача – это обеспечение земельных участков для ИЖС инженерной и транспортной инфраструктурой.

Ряд регионов решает эту задачу в рамках действующих федеральных и региональных программ и проектов. Например, в Новосибирской области, Краснодарском, Красноярском краях, Ямало-Ненецком автономном округе муниципалитетами выделяются субсидии на инженерное обустройство земельных участков,

предоставляемых многодетным семьям. Такие примеры уже довольно часты. В Республике Хакасия для обеспечения существующих земельных участков инженерной инфраструктурой действует программа "Свой дом", в рамках которой предусмотрено ежегодное выделение средств регионального бюджета на инженерное обеспечение земельных участков, в том числе для многодетных семей.

Все больше регионов переходит на применение инструментов нового федерального проекта "Инфраструктурное меню". Как правило, применяются такие инструменты, как инфраструктурные облигации, инфраструктурные бюджетные кредиты. Сегодня уже есть примеры региональной практики по применению этих инструментов. Так, в Чеченской Республике за счет средств инфраструктурного бюджетного кредита будет профинансировано восемь инвестиционных проектов, в состав которых входит 20 объектов инженерно-коммунального хозяйства. Камчатский край получит инфраструктурный бюджетный кредит на реконструкцию котельной и строительство более 63 тыс. кв. метров жилья, в том числе ИЖС. В Ставропольском крае применяется инструмент инфраструктурных облигаций на сумму более 3 млрд рублей для проектов водоснабжения и водоотведения, строительства жилья, в том числе ИЖС.

Однако ряд регионов отмечает, что использование инфраструктурных инструментов для инженерного обеспечения ИЖС затрудняется в связи с низким бюджетным эффектом от строительства таких объектов. Это влияет на оценку заявок регионов, которые рассматриваются Минфином и Минэкономразвития для принятия окончательного решения. В частности, во многих регионах отмечается невозможность применения инфраструктурных

облигаций в связи с действующим требованием о минимальной сумме займа 300 млн рублей. Считаю, что Минстрою России надо обратить на это внимание.

Еще один вопрос, который я хотел бы затронуть в своем выступлении, касается предложений о развитии комплексного индивидуального жилищного строительства индустриальным методом. Мы прекрасно понимаем, что из тех почти 50 млн кв. метров введенного жилья абсолютное большинство – это самострой. Поэтому такой подход к ИЖС – промышленное производство готовых домокомплектов, стандартизация проектов индивидуального строительства – приветствуется большинством регионов, поскольку решает несколько сопряженных сложных задач. Прежде всего, наличие стандартного, типового проекта упростит процедуру оценки банками объема денежных средств, необходимых для строительства жилого дома, сделает кредитование для заемщика более доступным и упростит задачу в части залога. Могут быть сокращены сроки строительства домов, снижена себестоимость, повышено качество строительства и обеспечен контроль на всех его этапах.

В ряде регионов уже есть практика применения таких способов строительства. Например, Московская область осуществляет кластерный подход для строительства индивидуальных жилых домов типовой малоэтажной жилой застройки на основании разработанного мастер-плана. В Ставропольском крае возводятся поселки индивидуальных домов по типовым проектам. В Белгородской области реализована модель продажи готовых домов, построенных подрядной организацией индустриальным способом.

В Камчатском крае разработан, на наш взгляд, очень интересный пилотный проект, согласно которому застройщику

предоставляется субсидия в размере 50 процентов от транспортных расходов по доставке домокомплекта от склада до земельного участка любым видом транспорта, включая водный и наземный фрахт. При этом проекты рассчитаны и на сейсмические особенности территории региона. Я думаю, необходимо анализировать, брать на вооружение и распространять имеющийся хоть и маленький, но все-таки положительный опыт движения вперед в этом направлении.

Также считаю важным затронуть еще одну тему – деревянного домостроения. Этот вопрос поднимался в Совете Федерации недавно, в марте текущего года, на "правительственном часе" на тему "Об актуальных вопросах государственной жилищной политики" с участием министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Файзуллина.

Россия обладает уникальным запасом мировых лесных ресурсов – до 25 процентов, однако количество строящихся домов из древесины у нас сегодня в 17 раз меньше, чем в Финляндии, Соединенных Штатах, Канаде.

Мы видим, что государство приняло ряд мер по запрету вывоза строевого, необработанного леса за пределы России. Это отчасти и спровоцировало, активизировало строительство деревянных индивидуальных домов. Однако следующим шагом в этом направлении должно стать создание действительно промышленного производства готовых деревянных домокомплектов из бруса или оцилиндрованного бревна по нескольким типовым проектам в регионах, обладающих запасами строевого леса. Далее надо наладить логистические цепочки, чтобы все необходимые материалы, а также готовые домокомплекты доставлялись в иные регионы по доступным ценам. Возможность выбора типового

проекта деревянного дома и его транспортировки в разобранном виде, возможность самостоятельной сборки жилого дома или сборки выездной бригадой завода-изготовителя позволили бы значительно увеличить объем индивидуального жилищного строительства.

Уважаемые коллеги! Завершая свое выступление, хочу поблагодарить прежде всего представителей субъектов Федерации (более 50 субъектов), которые направили нам предложения в итоговую резолюцию, высказали свое мнение и предложения по дальнейшему совершенствованию, развитию индивидуального жилищного строительства в стране. Спасибо за внимание.

Начинаем обсуждение обозначенной темы парламентских слушаний. Коллеги, я еще раз говорю: очень многие предварительно записались на выступления. Я думаю, в процессе обмена мнениями появятся еще желающие высказать свое мнение, это хорошо. Поэтому давайте определимся с регламентом (и прошу стараться строго его соблюдать): основной доклад, с которым выступит Никита Евгеньевич Стасишин, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства, – 10 минут, остальным для выступлений дадим до пяти минут.

И просьба. Проект рекомендаций был роздан уже заранее присутствующим здесь сегодня – и очно, и по ВКС, был разослан во все органы. Поэтому просьба обращаться к проекту рекомендаций, давать оценки и, может быть, уже сегодня вносить какие-то предложения. А дальше мы определимся по доработке этого важнейшего документа, срокам и так далее.

Слово предоставляется Стасишину Никите Евгеньевичу, заместителю министра строительства и ЖКХ.

Никита Евгеньевич, пожалуйста.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо большое, Владимир Филиппович.

Добрый день, коллеги! Мы много обсуждали и обсуждаем ИЖС ("подходим к снаряду"), как его сделать массовым и как сделать так, чтобы большее количество людей покупало жилые дома, строило по ИЖС. Наверное, основное, что произошло с последней нашей встречи, – Совет Федерации поддержал (спасибо большое) закон № 476, который уже подписан президентом и, в свою очередь, дает возможность перейти к индустриальному способу строительства по ИЖС, применяя все те инновации, которые мы приняли также три года назад, когда переходили на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. Сегодня это можно делать, как уже Владимир Филиппович сказал, при индустриальном способе строительства – ИЖС. Сегодня коллеги в регионах и коллеги-застройщики начинают вовлекать земельные участки именно в такие проекты. Понятно, что есть специфика по земле в части плотности, количества и протяженности сетей, соответственно, их цены. Но для этого есть (Владимир Филиппович, Вы в своем вступительном слове практически обо всем сказали) наше "инфраструктурное меню". Это не только инфраструктурные бюджетные кредиты, не только финансирование через облигации, но и прямое направление средств в программу "Стимул", это те субсидии, которые мы даем в первую очередь на инженерную и транспортную инфраструктуру.

Сейчас мы подготовили изменения в постановление. Вы все знаете (вы все из регионов), что программа "Стимул" работала следующим образом: чем больше метров, тем больше денег получаем (ну и эффективность вложенных рублей в квадратные метры). Мы сегодня, понимая, что при реализации в том числе проектов комплексного ИЖС это неконкурентоспособно (например, по сравнению с площадками под КРТ либо просто комплексным

освоением), отдельно прописываем правила, которые позволят перейти к какому-то объему денежных средств, предусмотренных на поддержку таких проектов.

Но самое важное, чего никогда не было (и мы считаем, что сейчас это будет запущено, и запущено уже), – следующее. Людям, которые хотели и хотят построить индивидуальное жилье, очень сложно было получить льготный ипотечный кредит. Потому что банки не понимали ни предмет залога, ни остаточную стоимость, и, самое главное, они не понимали себестоимость строительства таких проектов (потому что, по сути, это и проектом-то назвать было сложно: кто в лес, кто по дрова – не понятно, из каких материалов, не понятно, как посчитать себестоимость, сроки строительства). И поэтому для банков это были высокорисковые сделки. И объективно люди брали вместо ипотеки потребительские кредиты, которые потом, после ввода, в единичных случаях превращались в ипотеку. Сегодня во всех льготных программах – "Дальневосточная ипотека", "Семейная ипотека", "Сельская ипотека" и ипотека под 12 процентов, – где, кроме сельской, оператором является ДОМ.РФ, прописана возможность распространения таких льготных программ со ставками 2 процента, по-моему, 3 процента, 6 процентов и 12 процентов на сельских территориях под такое строительство, комплексное ИЖС.

Мы, в свою очередь, как раз под такие проекты буквально недавно собирали позиции от регионов, что у них с готовностью и утвержденными проектами планировки территорий по таким микрорайонам. Какие-то регионы уже представили, у каких-то – в высокой степени готовности. Например, такие проекты есть в Московской, Ленинградской областях, Краснодарском крае, на Урале, Дальнем Востоке. Но мы прекрасно понимаем, что все-таки

индустриальный способ ИЖС – это важно, нужно и правильно, но нельзя забывать и о хозяйственном способе. Все-таки нельзя загонять наших граждан в какие-то совсем жесткие рамки: иди к застройщику, вот тебе перечень домов, вот тебе производство. Хотя действительно у нас есть неплохие производства в Северо-Западном федеральном округе, и CLT-производство, есть очень хорошее производство в Тамбове.

Но почему компании, например, в Тамбове не сильно интересно (ну, не было интересно) развивать индивидуальное жилищное строительство на территории нашей страны? Потому что 99,9 процента того, что они делали здесь, из российских материалов, уходило за границу и оплачивалось соответственно в долларах и евро. Соответственно, для того чтобы сюда поставить три дома, им достаточно было туда поставить один – вот и вся экономика.

Я думаю, что сегодня подходы изменились (и будут меняться) и в ближайшее время мы увидим разворот на 180 градусов – конкретно в проекты, по которым дома будут покупаться, строиться на территории всей нашей страны. Особенно в тех регионах, где есть большое количество земель населенных пунктов, важно, чтобы это были все-таки не просто...

Помните, когда мы многолетним раздавали участки, не пойми где они были розданы, и чтобы туда провести как минимум дорогу и электричество (дорогу в любом исполнении, даже в грунтовом) – это были огромные затраты, которые впоследствии не приводили к реальной стройке, потому что не за что было построить. И с очереди мы их снять не могли, а обязательства остались у нас.

Сегодня очень интересный проект на Сахалине (мы как раз собирали информацию; там губернатор Лимаренко). Они действительно комплексно подошли к таким земельным участкам,

объединили их, плюс подвязали "дальневосточный гектар", инфраструктуру — и вот получим действительно качественное строительство.

И, вообще, мы в правительстве считаем, что правильное, культурное, качественное развитие ИЖС — это тот толчок, который позволит поддержать всю строительную отрасль. Особенно после пандемии, когда у людей взгляды немного изменились, помимо того что у них есть квартиры, им по-любому нужно, чтобы что-то было за городом — для детей, родителей, на всякий случай. Хотя 23 февраля мы все вылечились от COVID, все равно посмотрим, что будет дальше. Поэтому это поддерживать нужно.

Что еще (возвращаясь к строительству ИЖС хозяйственным способом)? Мы договорились с ДОМ.РФ (и получили поддержку курирующего вице-преьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина), что за счет денег ДОМ.РФ мы будем досубсидировать к льготным ипотечным программам еще 2 процентных пункта, чтобы банки могли сnivelировать свои риски и тем самым сократить резервы, и мы начнем выдавать ипотечные кредиты по льготным программам населению, которое строит хозспособом.

Но хозспособ тоже бывает разным. Мы с ДОМ.РФ в прошлом году провели конкурс, и мы ждем, что в ближайшие пару месяцев у нас все-таки будут результаты экспертизы с подтверждением сметной стоимости строительства домов, которые будут размещены банками. Они будут понимать, из чего складывается себестоимость, сколько по времени они строятся, как эксплуатируются, что это безопасно, энергоэффективно, и можно будет брать ипотеку на льготных условиях под такое ИЖС.

Нам не нужно забывать одну очень важную вещь: параллельно с любым комплексным ИЖС нам нужно обязательно строить

детские сады, школы, поликлиники, магазины в шаговой доступности. Если люди там будут проводить достаточно большое количество времени (а кто-то будет и постоянно жить) – мы должны предусмотреть всю эту инфраструктуру. И вот с применением ровно такого механизма в Ленинградской области ведется строительство в рамках первого пилотного проекта по ИЖС с инфраструктурными облигациями, где как раз за счет проектного финансирования в стоимость метра погружается социальная, транспортная и инженерная инфраструктура. Мы субсидируем купон из федерального бюджета. И я думаю, что это как раз тот проект, на примере которого мы посмотрим, что может не получиться с точки зрения подходов к финансированию, и дальше будем тиражировать эту модель на все регионы, которые захотят.

Вы, Владимир Филиппович, были абсолютно правы в части сложности получения инфраструктурных облигаций для регионов на самом деле только по одной причине: там должна быть государственная гарантия. Любая государственная гарантия – это строчка в бюджете, это дополнительные деньги для региона. Но мы уже изменили постановление: если мы говорим о концессиях, нам не нужна государственная гарантия. Ровно такую модель мы применили точно на Сахалине и, я так понимаю, еще в ряде регионов сейчас будем применять, для того чтобы это могло реализовываться.

Если посмотреть структуру ввода жилья и структуру разрешений на строительство и объемов жилищного строительства, находящихся в стройке, действительно, мы видим, что индивидуальные жилые дома строятся, ИЖС ведется вокруг больших городов. Отчасти индивидуальные жилые дома, по сути, регистрируются по упрощенной форме (и это тоже мы понимаем, и это тоже правильно), для того чтобы как минимум можно было

подать заявку на бесплатное подключение к газу. Это все равно в итоге приводит к увеличению налогооблагаемой базы для муниципалитетов, к учету таких объектов и в какой-то части тоже дает нам дополнительный ввод в структуре всего годового объема ввода жилья.

И в завершение — что нужно сделать. Мне кажется, в регионах нам нужно помимо того, что определиться с тем, как должен выглядеть дом, все-таки делать качественные проекты планировки территорий под комплексное развитие ИЖС. Потому что то, чего мы добились сегодня в многоквартирном жилищном строительстве, когда застройщики конкурируют между собой не по цене, а по качеству проектов, качеству продукта, — мы увидели, как там за год-два полностью изменились философия и подходы к реализации проектов. Вот то же самое нам нужно делать в ИЖС.

И последнее. Почему мы поэтапно вводим льготную ипотеку на ИЖС? Чтобы не получилось так, что спрос кратно превысит предложение и цена метра "улетит". Вот когда мы поймем, что у нас большое количество производств, технологий, возможностей, тогда будут массово распространены все льготные программы. Чтобы не получилось как в 2020 году, когда количество проданных метров "многоквартирки" было больше, чем спрос, и поэтому "улетела" цена.

Рыночную цену мы не регулировали и регулировать не будем, но должен быть баланс между спросом и предложением. А это может быть тогда, когда у нас будет развиваться индустриальное домостроение, в том числе и деревянное, ничего плохого в этом нет. Мы это поддерживаем, мы вместе с Минпромторгом над этим работаем. Но это должен быть рынок, и рынок установит свои правила по качеству, срокам строительства и цене будущих домов. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Коллеги, давайте поступим так: сейчас дадим возможность выступить представителям наших министерств, а затем уже, я думаю, если вопросы возникнут по выступлениям, в комментариях как-то их обозначим.

Слово предоставляется Григорию Геннадьевичу Гусеву, заместителю директора Департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.

Пожалуйста, Григорий Геннадьевич.

Г.Г. ГУСЕВ

Добрый день, коллеги! Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемый Никита Евгеньевич, уважаемые коллеги! Прежде всего, передаю вам горячий привет от Олега Евгеньевича Бочарова и уверение по-прежнему в любви и поддержке индивидуального жилищного домостроения, в первую очередь – деревянного домостроения.

Я тогда поменьше скажу о цифрах, а побольше выскажу наших мыслей по этому поводу, по тому, что мы сделали.

Как правильно сказал Никита Евгеньевич, мы находимся в высоком инвестиционном цикле. Ввод деревянных домов за прошлый год увеличился на 16 процентов по сравнению с предыдущим и достиг по большому счету рекордной цифры – 10,8 млн кв. метров. Это рекорд для нашей страны, и это составляет 12 процентов от общего объема ввода.

подавляющая часть вводимых деревянных жилых домов является индивидуальными жилыми домами, и общий объем ввода деревянных домов от объема ИЖС составляет около 22 процентов.

Если в абсолютных цифрах, то, по нашим данным, это около 80 тысяч деревянных домов небольшого метража (в среднем 90–100 кв. метров). Мы, конечно, прекрасно понимаем, что население предпочитает строить дома хозяйственным способом, самостоятельно. Появился лес – достроили. Мечта расходится с реальностью: дом планируется в 300, 400, 500 метров, а живем всей семьей на кухне, пока не достроим (а может быть, и никогда не достроим). Конечно, дешевле и самим, и с соседом, и с братом, и со сватом, и так далее.

Мы с моими руководителями отвечаем за глубокую переработку древесины и за деревянное домостроение индустриальным способом, на заводах. В России работают (и достаточно успешно, прямо скажем, работают) 14 заводов по производству деревянных домокомплектов, из которых собираются дома. Технология пришла из Европы, где ручной труд стоит дорого, и собрать дом нужно буквально за одну рабочую смену, когда домокомплекты привозятся на площадку, собираются руками за несколько часов и сдаются.

При активной поддержке Минстроя и Минпромторга в 2020 году запущено два хороших современных завода по производству CLT-панелей, перекрестно-склеенных деревянных панелей: один – в Вологодской области, в городе Соколе, с общей мощностью 50 тыс. кубометров панелей, которые могут быть конвертированы в 200 тыс. кв. метров жилой площади; другой – в Ленинградской области, Ладожский домостроительный комбинат с общей мощностью производства 60 тыс. кубометров и с расширением до 300 тыс. кубометров, которые могут быть конвертированы уже в 1 млн кв. метров деревянного жилья.

Конечно, не на такой, экспертной площадке рассказывать о том, что такое CLT-панели, но все-таки я напомним основные их преимущества. Они, конечно, по прочностным характеристикам в несколько раз прочнее бетона и в несколько раз легче бетона, что позволяет упрощать и ускорять фундаментные работы. Материал безопасен для человека, в нем нет ни меламиновых смол, ни формальдегидных смол, то есть можно сразу строить дома. Нет усадки, то есть можно сразу отделывать, и это особенно касается больших проектов, социальных, инфраструктурных проектов. То есть если частный домовладелец может подождать или отложить на сезон, то, когда мы сдаем объект, особенно социальный, часто ждать нельзя, а из CLT-панелей можно отделывать сразу. И, соответственно (я знаю, что с нами сегодня представители кавказских регионов), хорошая, высокая сейсмоустойчивость этих домокомплектов, хорошая звукоизоляция. То есть, по сути, это готовый конструктор, который на площадке собирается.

В Европе уже из таких панелей строят дома от пятиэтажных до десятиэтажных. Компания "Система" (Segezha Group), которой принадлежит завод "Сокольский ДОК" в Вологодской области, запланировала в 2022 году сдать два четырехэтажных дома из CLT-панелей для своих сотрудников. Есть проект, есть рендер, и, насколько я знаю, там закончены фундаментные работы, и после завершения всех экспертиз коллеги уже приступят к строительству. Это будет хороший пример индустриального деревянного домостроения, который можно будет увидеть.

Минпромторг пытался организовать меру поддержки по индивидуальному деревянному домостроению. К сожалению, мы с банками не смогли договориться, для банков это пока еще... ну, не темный лес, но история, в которую они опасаются входить. Мы их

понимаем, потому что индивидуальное домостроение — индивидуальное, когда непонятен проект, непонятны сроки завершения, стоимость, и, конечно, сложно давать под это кредит и сложно использовать это в качестве залога.

Поэтому Минпромторг России в этом году, в первом квартале, официально внес в правительство проект постановления о помощи, по субсидированию производителей деревянных домокомплектов, которые предоставляют 10-процентную скидку покупателям на приобретение индивидуального дома, сделанного на заводе.

Еще раз хочу высказать слова благодарности Никите Евгеньевичу и Минстрою за наш совместный конкурс. Совместно с ДОМ.РФ (я надеюсь, что коллеги сегодня скажут) по поручению вице-премьера проведен всероссийский конкурс, отобрано 30 проектов лучших архитекторов страны, из них пять социально-культурных проектов, две школы, два детских сада, ФАПы. Сейчас они проходят экспертизу, и в дальнейшем их можно будет бесплатно использовать в том числе при комплексной застройке.

Я бы хотел такой тезис высказать (мы в Совете Федерации, здесь представители регионов): деревянное домостроение, особенно индустриальное, — это не самая дешевая история. Мы все отчетливо понимаем, что это дороже, чем каменное строительство и из пеноблоков, но качественно эта история лучше. И, конечно, когда речь идет о том, что мы после себя оставим (особенно какие-то социальные объекты), мы еще раз рекомендовали бы посмотреть (мы все-таки настаивали бы на этом) на хороший, сделанный на заводе проект, утепленный, готовый, быстро собранный, который не стыдно показывать гостям и сдавать людям в пользование.

Заводы готовы работать с высокой загрузкой. У нас уже есть несколько предложений из сибирских регионов и, кстати, из южных

регионов по деревянному домостроению. Я бы все-таки на это посмотрел. В Кировской области, например, правительство региона активно поддерживает деревянное домостроение, там с удовольствием (можно съездить и посмотреть) сдаются акушерские пункты в рамках деревянного домостроения.

Коллеги, в целом все, готов ответить на ваши вопросы. Спасибо большое.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Григорий Геннадьевич.

Слово предоставляется Анне Сергеевне Корпен, заместителю директора Департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

Пожалуйста, Анна Сергеевна.

А.С. КОРПЕН

Добрый день, уважаемые коллеги! Большое спасибо за предоставленное слово.

Учитывая, что на сельских территориях проживает четверть населения Российской Федерации, конечно же, Минсельхоз России не мог обойти мерами поддержки такую важную отрасль, как индивидуальное жилищное строительство и в целом жилищное строительство. Я думаю, что многие знают, что с 2020 года у нас реализуется государственная программа "Комплексное развитие сельских территорий". За два года нам удалось мероприятиями госпрограммы охватить 8 миллионов человек в 82 субъектах Российской Федерации. И основным инструментом в этой госпрограмме по улучшению жилищных условий является федеральный проект "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений".

Расскажу о нескольких мерах поддержки, которые у нас есть, и о том, каким образом они обеспечивают в том числе поддержку индивидуального жилищного строительства.

Одно из основных направлений нашей деятельности – это программа "Сельская ипотека", в рамках которой осуществляется предоставление льготных ипотечных кредитов на приобретение либо строительство жилья на сельских территориях по ставке от 0,1 процента до 3 процентов годовых. За период реализации программы было подано более 440 тысяч заявок на сумму 940 млрд рублей, и в настоящее время выдано 97 тысяч кредитов на сумму 187 млрд рублей. Надо сказать, что 40 процентов выданных кредитов были выданы на приобретение и строительство именно индивидуальных жилых домов.

В 2022 году на эту меру поддержки предусмотрено 11,5 млрд рублей. Надо сказать, что в условиях повышения ключевой ставки Банком России, конечно же, возникли определенные проблемы с предоставлением кредитов и обеспечением данной программы. Но правительством уже была предусмотрена мера поддержки, и в настоящее время прорабатывается вопрос о выделении дополнительного финансирования на данную меру, и она попала в план первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

Что еще можно сказать про эту меру? Она постоянно трансформируется, и сейчас у нас подготовлены новые поправки, которые мы планируем обязательно выпустить. Они касаются того, чтобы сосредоточить свое внимание на ИЖС. То есть если в рамках этой меры возможны как приобретение и строительство жилых помещений в многоквартирных домах, так и индивидуальных жилых домов, то сейчас мы ограничиваемся только индивидуальными

жилими домами. Это позволит и повысить эффективность госпрограммы, и, конечно же, увеличить масштабы индивидуального жилищного строительства на сельских территориях.

Еще одной важной мерой поддержки является мероприятие по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку. Здесь предусматриваются строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация уличного освещения, строительство улично-дорожной сети. В общем, целиком подготавливается площадка для домов, при этом в основном это, конечно, индивидуальные жилые дома. За два года был реализован 41 такой проект, и это более 4 тысяч домов. И в настоящее время, в 2022 году, реализуются еще 53 таких проекта.

Реализация этих проектов создает условия для роста инвестиционной активности на сельских территориях, разумеется, и такой комплексный подход к подготовке площадок позволяет значительно снизить затраты на строительство и подведение инженерной инфраструктуры к жилым домам.

Важной и новой мерой поддержки, которая реализуется именно с 2020 года, является мероприятие по улучшению жилищных условий граждан путем предоставления им по договору коммерческого найма жилого помещения с правом последующего выкупа: по истечении пяти лет работы – по цене не выше 10 процентов от стоимости жилья, а по истечении 10 лет работы – по цене, не превышающей 1 процента. Это мероприятие наиболее заточено на взаимодействие с работодателями, поскольку обязательным условием участия в этом мероприятии является вклад работодателя в строительство либо приобретение жилья. Здесь у нас нет ограничений по тому, какой это работодатель, то есть любой

работодатель на сельских территориях может воспользоваться этой мерой поддержки. Единственный момент — что для работодателей в социальной сфере предусмотрены более благоприятные условия, для них обязательный вклад не нужен. Здесь мы, конечно, ведем речь о строительстве жилья для учителей, врачей и других представителей социальной сферы.

Еще одна мера поддержки — это социальные выплаты также на строительство и приобретение жилья. В принципе, как правило, эта мера поддержки тоже полностью направлена на ИЖС, потому что применяется в основном (где-то 76 процентов) именно в рамках индивидуального жилищного строительства. Но здесь есть ряд ограничений по тем направлениям, где может работать человек, для того чтобы ему предоставили такую выплату, — это предприятия АПК, организации соцсферы, организации, осуществляющие ветеринарную деятельность, а также организации лесного хозяйства (последние были добавлены буквально в прошлом году и с этого года тоже имеют возможность воспользоваться этой мерой поддержки).

По итогам 2021 года с применением данной меры поддержки было введено и приобретено 96 тыс. кв. метров жилья в 79 субъектах для более чем 1 тысячи семей.

Если коротко, то это основные наши мероприятия, которые направлены на то, чтобы обеспечить сельских жителей комфортными жилищными условиями.

И, подводя итог, хотелось бы отметить, что Минсельхоз России, конечно же, продолжает работу по выработке новых решений, которые направлены на ускоренное развитие сельских территорий и повышение уровня комфорта проживания жителей, а также развитие индивидуального жилищного строительства.

Большое спасибо. Готова ответить на ваши вопросы.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Анна Сергеевна.

Коллеги, слово предоставляется Михаилу Константиновичу Ковалевичу, директору Департамента аудита регионального развития и жилищно-коммунального хозяйства Счетной палаты Российской Федерации.

Михаил Константинович, пожалуйста, Вам слово.

М.К. КОВАЛЕВИЧ

Спасибо.

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые участники парламентских слушаний! В части поставленных на обсуждение вопросов считаем целесообразным отметить следующее.

Первое. Ввод объектов ИЖС пока остается непрозрачным показателем, который зачастую не отражает реальные строительные процессы. Это связано со следующими причинами. Отсутствуют объективные критерии учета начала строительства, окончания строительства, начала эксплуатации. В поле зрения статистики объект недвижимости попадает лишь после того, как собственник решает внести данные об объекте в ЕГРН. Между стартом эксплуатации дома и официальным вводом в эксплуатацию может пройти несколько лет. Как вы знаете, в соответствии с федеральным законом № 217 о ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд начиная с августа 2019 года в общем объеме ввода учитываются жилые дома, построенные населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее этого сделать было нельзя. Теперь ввести в эксплуатацию можно все жилые дома, построенные в предыдущие годы, которые соответствуют требованиям законодательства. В этой плоскости, на

наш взгляд, скрыт большой резерв для расширения ввода жилья без фактического строительства.

Второе. Новый фактор роста объема ввода объектов ИЖС образовался у нас в июне 2021 года в связи с принятием федерального закона № 184 о внесении изменений в закон о газоснабжении, который позволил подвести бесплатно газ до границ участков в тех населенных пунктах, которые уже газифицированы. Но воспользоваться, как вы знаете, этим правом могут только те собственники, чей дом сдан в эксплуатацию и зарегистрирован. Это как раз и вызвало очередную волну ввода в эксплуатацию давно построенных домов. Этот фактор тоже продолжит влиять на официальную статистику в ближайшие годы.

Третье. В части ипотечного кредитования ИЖС хотелось бы отметить следующее. Среди причин того, что частные дома стали строить чаще, как уже здесь отмечалось, — переход на удаленный формат работы. По данным ДОМ.РФ, количество кредитов, выданных в рамках льготных программ за период их действия с 1 января 2018 года по 28 февраля 2022 года, не превышает 5 процентов от общего объема выданных кредитов. Основные причины низкой доли ипотеки в ИЖС — это высокие риски незавершенного строительства и сложность в оценке залогового имущества.

И четвертое, на чем хотелось бы остановиться, — это меры господдержки в обеспечении территорий ИЖС объектами инфраструктуры. Вместе с тем, для того чтобы определиться с необходимостью обеспечения территорий ИЖС объектами социальной и транспортной инфраструктуры, на наш взгляд, целесообразно разделить и закрепить (может быть, даже на федеральном уровне) зоны ИЖС с постоянным проживанием

населения, где действительно необходимы школы, детские сады, поликлиники, автодороги в местах проживания и так далее, и зоны с временным, сезонным проживанием отдельных категорий граждан, как правило, на садовых и дачных участках. Спасибо за внимание.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Михаил Константинович.

Слово предоставляется Сергею Николаевичу Лукину, члену комитета Совета Федерации по федеративному устройству. Пожалуйста.

С.Н. ЛУКИН

Спасибо.

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Да, мы важную тему рассматриваем сегодня. И то, что прошедший год был самым успешным по вводу многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, — это факт. Можно рассуждать о том, что дачная амнистия сыграла определенную роль, но факт есть факт, объекты введены в эксплуатацию, люди проживают, и это создает дополнительный комфорт для сельского населения.

Но самая главная задача... Если сегодня в мегаполисах рынок регулирует процесс строительства, востребованность жилья, то на территориях сельских поселений, в сельской местности заработная плата сегодня гораздо ниже, это естественно, и необходимо создать именно те условия, которые по стоимостным характеристикам были бы доступны для населения, которое проживает в сельской местности.

У нас, на территории Российской Федерации, огромный, самый большой среди других государств, земельный ресурс, но мы почему-то сегодня приняли тактику: ввысь, а не вширь. Это,

конечно, создает определенные условия для дискомфорта – да, разумеется (говорили уже), это дороже в инженерном обеспечении, это дороже в создании комфортных условий для проживания в сельской местности. Но ведь сегодня наша задача – создать комфортные условия для людей и закрепить кадры именно в сельской местности, а не только сконцентрировать их в мегаполисах (что сегодня и происходит, к сожалению).

К примеру, если взять данные по жилищному строительству на территории Центрально-Черноземного региона (это шесть областей), в прошлом году был значительный скачок по индивидуальному жилищному строительству, строительству многоквартирных жилых домов, а в 2022 году уже прогнозируется снижение по сравнению с 2021 годом объемов жилищного строительства. Это говорит о чем? Значит, скорее всего, недостаточно тех мер, которые сегодня правительство выработало. И задача – именно ту себестоимость, ту рыночную стоимость, которые сегодня есть в индивидуальном жилищном строительстве, отрегулировать с помощью государственных дотаций, с помощью программ, которые сегодня интересуют крупных застройщиков, для того чтобы они именно вошли в регионы для индивидуального жилищного строительства.

Вот Никита Евгеньевич говорил о территориальном планировании и так далее, о выделении... Это все правильно. Но самый главный вопрос в том, что пока не будет рынка доступного жилья для населения на сельских территориях... Наша-то задача – развивать индивидуальное жилищное строительство не только вокруг мегаполисов (там и так достаточно высокая концентрация населения), а именно способствовать более равномерному расселению нашего населения в удаленных от мегаполисов районах.

Эту задачу мы можем решить только за счет строительства индустриальным методом, в заводских условиях. Сборность должна быть повышена в несколько раз по сравнению с возведением традиционных, мелкоштучных материалов, которые сегодня используются в индивидуальном жилищном строительстве. Быстровозводимые объекты — это, соответственно, и залоговая база для банков — будет совершенно другой процент, в процентном отношении это будет минимизировано. Казалось бы, что такое 6 процентов для сельской ипотеки? Но для сельского жителя обслуживание этого процента — это достаточно высокая планка, и это зависит от его материального благосостояния.

Создание типовых проектов сегодня является основной задачей, для того чтобы индустриальным способом создавать быстровозводимые объекты на любой вкус, учитывая любые пожелания в части квадратных метров. Это одна из задач, выполнение которой, я уверен, позволит сделать шаг в увеличении объемов индивидуального жилищного строительства.

Но самое главное — то, что строительные компании, которые сегодня заинтересованы получить достаточно высокую прибыль (это касается только мегаполисов, только многоквартирных домов), должны также быть субсидированы, их интересы сегодня должны совпадать с интересами государства. К примеру, программа для айтишников у нас сегодня сформирована — и люди откликнулись, потому что дали серьезные льготы, в том числе и по налогообложению, и по ипотечному кредитованию для специалистов, которые работают в этой отрасли. Может быть, нам по такому пути пойти, чтобы действительно минимизировать... и чтобы те задачи, которые сегодня ставит правительство, в регионах были решены? Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Сергей Николаевич.

Я уже говорил, коллеги, что хотят поделиться своими опытом, практикой и трудностями, которые есть в реализации этого направления, наши коллеги из субъектов Федерации, которые присутствуют и очно, и в режиме ВКС.

Я предоставляю слово Тушинову Виталию Валерьевичу, заместителю губернатора Вологодской области.

Пожалуйста, Виталий Валерьевич.

В.В. ТУШИНОВ

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Спасибо большое за возможность высказаться.

Сразу отмечу, что Вологодская область как раз входит в число тех регионов, которые Владимир Филиппович назвал, как регион, заинтересованный в развитии ИЖС.

Коллеги, я попрошу закрыть презентацию, потому что в презентации приведены те цифры и данные, которые сегодня уже приводились. Ее можно будет посмотреть для сведения. А я постараюсь рассказать без презентации. Так, наверное, будет более живой диалог.

Так вот, при этом мы, конечно, готовы использовать наши региональные географические преимущества и максимально заинтересованы в развитии деревянного домостроения. Были названы очень хорошие цифры. Вот Григорий Геннадьевич говорил о том, что в Российской Федерации рынок ИЖС – это 20 процентов. В Вологодской области 60 процентов введенного за прошлый год жилья – это рынок ИЖС, и при этом две трети из этого объема – это деревянное домостроение. То есть здесь мы четко понимаем, что без перехода на индустриальный, промышленный способ это сделать

невозможно. Было названо в качестве примера наше предприятие по производству CLT-панелей, которое находится в Соколе, группы компаний АФК "Система" (Segezha Group). Понятно, что, когда они строили это предприятие, исходили из того, что большой объем продукции будет уходить на экспорт. Сейчас такой возможности нет.

Поэтому первая проблема, с которой сталкивается регион и которая для нас является очень существенной, сводится к возможности в первую очередь, на мой взгляд, сокращения всех тех разрешительных сроков, которые у нас есть, на проекты деревянного домостроения с точки зрения проведения экспертизы технических решений (это просто необходимо упростить) и выдачи всех пожарных заключений. Сейчас этот срок составляет один год. Понятно, что это очень долго. Мы прямо сейчас готовы начать строительство индивидуальных жилых домов из CLT-панелей, то есть у нас, Вологодской области, есть такие проекты и есть готовая технология. Мы готовы презентовать мобильный завод по производству домокомплектов индустриальным способом, который значительно облегчает проблему логистики и, соответственно, снижает себестоимость такого домокомплекта.

Когда мы говорим о высокой стоимости заводского, или фабричного, или индустриального (как угодно назовите), производства деревянных домокомплектов для строительства, то мы очень четко понимаем, что сейчас львиная доля этой стоимости связана с расходами на сертификацию и лицензирование, которые несут производители. И если ввести субсидирование на это, то квадратный метр будет стоить гораздо дешевле.

Поэтому наша инициатива — рассмотреть вопросы сокращения сроков и все-таки, по возможности, субсидирования

или принятия мер государственной поддержки при проведении лицензирования и сертификации технических решений.

Еще один вопрос, который на сегодняшний день назрел. Я считаю, что нужно рассмотреть возможность все-таки отказа от тех рекомендаций, которые есть со стороны министерства строительства в части невозможности использования объектов деревянного домостроения для расселения ветхого (аварийного) жилья. На сегодняшний день с точки зрения пожарной безопасности эти объекты ничем не уступают объектам из газобетона, объектам из кирпича. Соответствующие испытания доказывают нашу позицию. Поэтому мы все-таки хотели бы, чтобы такая возможность регионам была предоставлена.

Надо четко понимать, что, когда начинаешь обсуждать эту тему и нам говорят о том, что вроде как это проблема региона: вам же никто не запрещает, есть рекомендации министерства строительства... Так вот, я хочу, коллеги, отметить, что есть рекомендации министерства строительства, а в соглашении с министерством строительства о доведении денег до регионов четко прописано, что рекомендации являются обязательным требованием. Поэтому здесь, к сожалению, без отмены этих рекомендаций мы это сделать не сможем.

Еще одна проблема, которую мы для себя выделяем. Все-таки, наверное, нужно упростить всю процедуру проведения технических решений. На сегодняшний день мы готовы вовлечь в это наши региональные высшие учебные заведения. Мы создавали в них инженеринговые центры, мы создавали центры коллективного пользования. Практически сегодня наши вузы имеют все необходимые для этого лаборатории. Мне кажется, самое время на условиях грантовой поддержки, на условиях прямой поддержки

озадачить этим наши региональные вузы и предоставить им возможность выдачи таких технических разрешений. Это значительно упростило бы получение всей разрешительной документации на строительство объектов из деревянных конструкций.

И было очень много сказано сегодня о документах территориального планирования, о документах, которые касаются комплексного развития территорий. Я полностью поддерживаю Никиту Евгеньевича с точки зрения того, что уже сейчас нужно подходить к вопросам, которые касаются качества подготовки документов комплексного развития территорий. Но если вы на эти документы посмотрите, то на сегодняшний день у нас комплексное развитие территорий возможно только с учетом того, что это будут объекты многоэтажного строительства, а мы, например, не заинтересованы в том, чтобы развивать индивидуальное жилищное строительство одновременно с многоэтажным строительством. Поэтому здесь очевидно, что необходимы изменения.

И, раз уж можно реагировать на те высказывания, которые есть... Прозвучало очень интересное предложение от Михаила Константиновича из Счетной палаты о том, чтобы разделить территории на места постоянного проживания и на места непостоянного проживания. Мне кажется (это региональная точка зрения), делать этого категорически нельзя. Я бы предложил другое разделение – на территории первичной застройки, которые являются действительно территориями первичной застройки, где нужно создавать объекты социальной инфраструктуры, и территории развития.

В Вологодской области (и Вологодская область – не единственный пример) много населенных пунктов, которые

находятся вокруг крупных городов, которые имеют на сегодняшний день готовую инфраструктуру – транспортную, социальную инфраструктуру, детские сады и школы, которые на сегодняшний день не полностью заполнены. Так вот, именно такие населенные пункты нужно развивать – которые логистически хорошо связаны и уже имеют такие объекты. И в этом случае нам не нужно будет дополнительных затрат на то, чтобы вкладываться в объекты социальной инфраструктуры, но это за собой влечет упрощение процедуры перевода земель в категорию земель под ИЖС. Вот это еще один существенный вопрос, потому что, к сожалению, Вологодская область (я думаю, мы не одни такие) свободных земель для ИЖС на сегодняшний день просто-напросто не имеет. А наши крупные города – и Вологда, и Череповец – практически замкнули вокруг себя территории, на которых расположены лесные угодья и земли сельхозназначения, поэтому просто-напросто развиваться некуда. Поэтому еще одно направление – это упрощение процедуры перевода земель сельхозназначения в земли под ИЖС.

Вот, наверное, основные вопросы, которые мы хотели бы озвучить.

Ну а что касается возможности строительства объектов из CLT-панелей, как многоэтажных, так и малоэтажных, коллеги, милости просим в Вологодскую область. Мы вам покажем, как красиво это выглядит. И еще раз говорю, что сейчас обозначена стоимость (она действительно высокая) – 90 тысяч за квадратный метр на сегодняшний день (проектное решение). Ее можно очень существенно снизить – как только мы перейдем к типовому строительству таких объектов. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Виталий Валерьевич.

Никита Евгеньевич, Вы хотели бы прокомментировать?

Н.Е. СТАСИШИН

Да.

Удивительный у нас Виталий Валерьевич...

Виталий Валерьевич, вот докладываю Вам: все, что связано с Segezha Group и с пожарными нормами по многоквартирному дому (2 тыс. кв. метров), который строится... получены спецтехусловия, соответственно, у Segezha Group теперь с этим проблем нет. Что касается "аварийки", надо это делать, и мы отдельно позанимаемся вашим регионом, это правильно. Что касается КРТ (комплексного развития территорий) в рамках изъятия и всего остального, коллеги, это "многоквартирка". Если мы говорим о комплексном освоении территорий, нет никаких требований к ППТ в Градостроительном кодексе, поэтому аккуратнее с матчастью. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Слово предоставляется Алексею Владиславовичу Колеватых, министру строительства Сахалинской области.

Алексей Владиславович, Вам слово.

А.В. КОЛЕВАТЫХ

Добрый день, Владимир Филиппович! Добрый день, уважаемые коллеги! Благодарю вас за возможность выступить по столь актуальной теме.

Для информации. В 2021 году на территории Сахалинской области введено в эксплуатацию 503 тыс. кв. метров жилья, или больше 1 кв. метра на человека, проживающего в области. Из них 44 процента, или 220 тыс. кв. метров, – это ИЖС. Также в первом квартале 2022 года введено уже 44 тыс. кв. метров по ИЖС, что свидетельствует о стабильном спросе населения на индивидуальное жилье.

Верно было отмечено, что на темпы ввода индивидуального жилья повлияла догазификация. Так, в текущем году мы планируем в рамках этой программы газифицировать порядка 5 тысяч жилых домов, и население активно вводит в эксплуатацию то жилье, которое было построено хозспособом. Также абсолютно верно было отмечено, что в большинстве случаев жилье, построенное хозспособом, самостоятельно, не отвечает требованиям строительных норм, строится длительный период времени, и, соответственно, от начала строительства до фактического ввода в эксплуатацию (поскольку ввод носит заявительный характер) проходит несколько лет.

Я хочу поблагодарить Никиту Евгеньевича, который отметил подход правительства Сахалинской области к реализации комплексного подхода к формированию земельных участков, к реализации комплексного подхода по ИЖС. У нас это сделано с той целью, чтобы вовлечь в строительство – ИЖС, строить индивидуальное жилье индустриальным способом, сократить сроки строительства, предложить типовые дома. Соответственно, для этого сформированы семь земельных участков на 733 гектарах с потенциалом до 3 тысяч индивидуальных жилых домов. От нас это потребовало привести в соответствие документы территориального планирования, чтобы возможно было строить индивидуальное жилье на этих землях.

Также мы через ДОМ.РФ сейчас вовлекаем в оборот федеральные земли. И с целью индустриального строительства на территории Сахалинской области сейчас уже реализован Завод каркасного домостроения, который позволяет в год выпускать 200 единиц домокомплектов до 30 тыс. кв. метров жилья. Соответственно, с группой компаний "ПИК" планируется

реализовать завод по производству модульных домокомплектов, который позволит до 150 тыс. кв. метров модулей производить. Соответственно, эти модули позволят в том числе решать проблему расселения аварийного жилья. Также в Сахалинской области реализован завод панельного домостроения. Сейчас этот завод производит до 40 тыс. кв. метров панелей для строительства многоквартирных домов. Но, что важно отметить, компанией, которая реализовала это предприятие, разрабатываются типовые проекты индивидуальных домов из железобетонных панелей.

Также в Сахалинской области действует ряд льгот, в том числе предоставляются земельные участки в собственность многодетным семьям бесплатно, действует программа "Дальневосточный гектар", действуют программы льготной ипотеки, в том числе (было сказано) сельская ипотека, что, конечно, увеличивает темпы индивидуального жилищного строительства.

И мы для себя наметили, что в этом году мы комплексно с применением индустриального способа планируем ввести в эксплуатацию 24 тыс. кв. метров, в следующем году в рамках паспорта стратпроекта это уже 100 тыс. кв. метров, и через год это 180 тыс. кв. метров жилья, построенного именно индустриальным способом.

И в заключение выступления, конечно, хочется отметить, что мы полностью поддерживаем государственную позицию в части развития индивидуального жилищного строительства. И считаем, что это позволит решить задачу обеспечения жильем различных категорий граждан, в том числе молодых специалистов, что, несомненно, является важным для развития Дальнего Востока и Арктики, в том числе Сахалинской области. Спасибо за внимание.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Алексей Владиславович.

Слово предоставляется Илье Владимировичу Позднякову, руководителю Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Пожалуйста, Илья Владимирович.

И.В. ПОЗДНЯКОВ

Добрый день, уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые участники слушаний!

В 2019 году администрацией Краснодарского края проделана большая работа по определению границ зон затопления и подтопления в отношении более 660 населенных пунктов. Предложения согласованы и утверждены Федеральным агентством водных ресурсов в 2020 и 2021 годах.

Согласно части 6 статьи 67.1 Водного кодекса в границах зон затопления и подтопления запрещаются размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов. Ограничения и запреты для ведения хозяйственной деятельности, в том числе запрет на строительство новых объектов без инженерной защиты, устанавливаются с момента постановки на государственный кадастровый учет границ зон затопления и подтопления. В настоящий момент в Краснодарском крае на учет встали все 100 процентов установленных зон.

Эти ограничения вызвали довольно большой общественный резонанс и многочисленные обращения граждан по причине неурегулированности процедуры строительства объектов капитального строительства, в особенности индивидуальных жилых домов, в зонах затопления и подтопления.

Исходя из положений свода правил по инженерной защите территорий от затопления и подтопления следует, что защита таких территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий, предусматриваемых в том числе в документах территориального планирования, исходя из оценки риска опасных геологических процессов. Исходя из требований статьи 67.1 Водного кодекса и статьи 51 Градостроительного кодекса, а также учитывая основные средства защиты населенных пунктов, в том числе путем создания таких систем, мероприятия по инженерной защите подлежат реализации до выдачи разрешений на строительство. Кроме того, такая позиция содержится также в письме министерства строительства от августа 2020 года. При этом Градостроительный кодекс не содержит норм, позволяющих отказывать в выдаче разрешений на строительство в случае отсутствия документов, подтверждающих достаточность принятых мер по инженерной защите объектов и населенных пунктов. А также не указан уполномоченный орган, который мог бы оценить достаточность таких мер.

Градостроительный кодекс и постановление правительства от 25 апреля 2017 года определяют, что документация по планировке территории должна содержать схему инженерной подготовки и инженерной защиты территории в случае, если ей предусматривается размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов. Однако часть 3 статьи 41 Градостроительного кодекса содержит исчерпывающий перечень случаев, при которых подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства

является обязательной. Соответственно, подготовка документации по планировке территории в случаях размещения жилой застройки, в частности, в зонах затопления и подтопления в этот указанный перечень не входит.

Учитывая изложенное, администрация края предлагает рассмотреть возможность внесения изменений в федеральное законодательство и подзаконные нормативные правовые акты в части установления требований по наличию у застройщика проектной документации, предусматривающей мероприятия по защите объекта или территории от затопления и подтопления, до получения разрешения на строительство, в том числе включая уведомление о планируемых строительстве и реконструкции для объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также определению лица, которое оценит достаточность принятых мер по защите объекта и территории, разграничению перечня отдельных мероприятий для защиты населенных пунктов и объектов, расположенных в зонах подтопления и затопления, внесению норм, предполагающих разработку специальных разделов проектной документации для индивидуальных жилых домов в части обеспечения инженерной защиты территорий и объектов в границах зон подтопления и затопления. При этом, по нашему мнению, такая документация должна выполняться исключительно членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, несущими ответственность за качество проектной документации и ее соответствие техническим регламентам.

Кроме того, предлагаем дополнить главу 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованием по наличию в документах территориального планирования раздела по защите

территорий и сооружений от опасных геологических процессов, а также обязательной подготовке документации по планировке территории в случаях планируемого размещения жилой застройки в границах зон подтопления и затопления.

Вот, пожалуй, все наши предложения на эту тему.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Илья Владимирович.

Коллеги, к сожалению, Никита Евгеньевич должен сейчас уйти на совещание в правительство. Может быть, у кого-то есть вопросы, хотя бы уточняющие? Я думаю, будет правильным, если мы их зададим. Буквально телеграфно – три-пять минут.

Пожалуйста, Елена Осиповна.

Е.О. АВДЕЕВА

Спасибо.

В принципе, может быть, Алексей Викторович ответит. В продолжение темы, связанной с использованием CLT-панелей. Наверное, все-таки вы согласитесь, у нас даже в резолюцию включены меры поддержки для расширения промышленного производства и зафиксированы только брус и оцилиндрованное бревно. Может быть, мы теперь будем включать и CLT-панели (перекрестно-склеенную древесину)? Это первое.

Второе – по конкурсу. Мы здесь уже обсуждали тему, связанную с типовыми проектами. Это действительно продвинет вопрос, связанный с привлекательностью ИЖС. У меня в связи с этим вопрос. Смотрите: конкурс провели – мы его предполагаем пролонгировать или мы закрыли, как сказал представитель Минпромторга, треть проектов разместили – и всё?

И третий вопрос. В октябре на совещании при Хуснуллине было озвучено, что Минстрою поручено проработать вопрос

включения проектов-победителей в реестр типовых. Но там зафиксировано почему-то только ИЖС. А социокультурные?..

Вот такие у меня вопросы.

Н.Е. СТАСИШИН

Отвечаю на первый вопрос. Это программа Минпромторга, но Вы абсолютно правы – нужно не только бревно. Я улетаю как раз с Денисом Валентиновичем в воскресенье в Ташкент, мы с ним это обговорим. Бочаров и Евтухов также летят. Поэтому я думаю, что прямо там какое-то решение будет принято.

Что касается типовых проектов, нужно, чтобы они сейчас прошли экспертизу, потом внести небольшое изменение в законодательство – и они будут включены в реестр.

Е.О. АВДЕЕВА

Объекты ИЖС или социокультурные?

Н.Е. СТАСИШИН

Соцкультбыт уже включен.

Е.О. АВДЕЕВА

По тем, которые победители?

Н.Е. СТАСИШИН

Победители... сейчас они должны экспертизу пройти.

Е.О. АВДЕЕВА

И будут включены?

Н.Е. СТАСИШИН

Будут-будут, конечно.

Е.О. АВДЕЕВА

А будем мы дальше?..

Н.Е. СТАСИШИН

Вы знаете, мы не против. Любой каприз за ваши деньги, уважаемые коллеги. Мы не против. Это надо делать, тем более, вы

знаете, нужно с учетом... Я бы подождал осени. Сейчас произойдет разворот производства с экспорта на нас, представят дома, и будем уже выбирать не из архитекторов, а из тех, кто конкретно что-то построил, произвел.

Е.О. АВДЕЕВА

Я Вологодскую область представляю...

Н.Е. СТАСИШИН

Мы знаем.

Е.О. АВДЕЕВА

Специально позвала представителя Segezha Group, у них очень большой интерес. Дама, которая не пришла, Маргарита Ли, поехала вместе с губернатором осматривать вот этот четырехэтажный дом в Соколе.

Н.Е. СТАСИШИН

Мы на него буквально на прошлой неделе выдавали... Я почему так прореагировал на слова заместителя губернатора? Потому что "руками" занимались.

Е.О. АВДЕЕВА

Я к тому, что у наших производителей уже есть очень большой интерес и могут появляться новые совершенно проекты.

Н.Е. СТАСИШИН

Конечно.

Е.О. АВДЕЕВА

Если мы сейчас закроем эту историю только этими 30, наши коллеги...

Н.Е. СТАСИШИН

Нет-нет, ни в коем случае, это не закрывается.

А самое главное — другое. Понимаете, по тем проектам, которые подготовлены (мы специально производителей...), надо,

чтобы было сочетание проекта и перестройки всей технологической линии. Мы же это тоже должны понимать.

Е.О. АВДЕЕВА

Да. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Пожалуйста, Вам слово, Денис Александрович.

Д.А. ВОРОНОВ

Спасибо.

Денис Александрович Воронов, Иркутск.

Вопрос первый. Segezha Group получила СТУ только на пожарную часть или в том числе на сейсмику? Поскольку у них многоквартирный дом...

Н.Е. СТАСИШИН

На пожарную. Я понимаю, о чем Вы говорите, – Вы говорите о Байкальске.

Д.А. ВОРОНОВ

Разумеется.

Н.Е. СТАСИШИН

Пока это пожарная часть, но мы договорились и с губернатором, и с Segezha Group, что они сейчас получают... Мы специально, честно скажу, не дали возможность строить там, где мы видели с губернатором конкретные площадки, в Байкальске. Мы там будем строить с Фондом ЖКХ. Мы увеличили вам цену квадратного метра, как и обещали. Поэтому будем строить из CLT-панелей с Segezha Group.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Сергей Николаевич, пожалуйста.

Д.А. ВОРОНОВ

Можно? Вторая часть вопроса еще.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Пожалуйста.

Д.А. ВОРОНОВ

Прозвучало об опыте субсидирования доставки домокомплектов до места строительства на Сахалине.

Н.Е. СТАСИШИН

Это региональная программа.

Д.А. ВОРОНОВ

Региональная.

Все. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Сергей Николаевич.

С.Н. ЛУКИН

Никита Евгеньевич, разрешите задать вопрос? Сейчас в правительстве обсуждаются льготные проекты по комплексной малоэтажной застройке, которую планируется запустить в течение этого года. Это будет приравниваться к индивидуальному жилищному строительству или это будет совершенно другая категория, которая будет отдельной строкой?

Н.Е. СТАСИШИН

Нет ограничений. Это все будет в рамках тех мер, которые есть.

С.Н. ЛУКИН

То есть меры по комплексной малоэтажной застройке будут приравниваться к индивидуальному жилищному строительству по льготным условиям, которые предоставили?..

Н.Е. СТАСИШИН

А, Вы про "Стимул"?

С.Н. ЛУКИН

Да. Не только про "Стимул", но вообще... Допустим, та же ипотечная ставка, которую сегодня будут...

Н.Е. СТАСИШИН

Да, я ровно об этом и сказал. Конечно.

С.Н. ЛУКИН

Условия в части малоэтажного строительства и ИЖС будут равными, так?

Н.Е. СТАСИШИН

Да, у нас так.

С.Н. ЛУКИН

Спасибо.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) Еще вопрос к Никите Евгеньевичу.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Последний.

С МЕСТА (та же)

Я по поводу реестра по индивидуальному жилищному строительству. Это будет на безвозмездной основе?

Н.Е. СТАСИШИН

Да, 100 процентов, конечно. Мы для этого это и делаем.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Хорошо.

С МЕСТА (та же)

Нет, просто тогда было у нас... Помните?

Н.Е. СТАСИШИН

Помню-помню.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Продолжаем. Слово предоставляется первому заместителю руководителя Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области – главному архитектору Московской области Александре Александровне Кузьминой. Пожалуйста.

А.А. КУЗЬМИНА

Здравствуйте, коллеги! Я не буду фокусироваться слишком глубоко на презентации, но тем не менее хотела бы поделиться нашим опытом, потому что мы прошли достаточно большую эволюцию в процессе отработки КРТ под понятные нам всем три вида КРТ по инициативе органов местного самоуправления.

Если говорить про опыт Московской области, то все началось с разработки мастер-плана и внедрения мастер-плана как такового в структуру документов, которые предшествуют заключению договора о КРТ. Вообще, под принятие федерального закона мы приняли три нормативно-правовых акта, которые дали нам возможность совершенно по-другому развивать территории в пределах зон комплексного развития. Мы приняли процедуры мастер-планирования как процедуры, которые предшествуют принятию решения о развитии территории в целях комплексного строительства, также мы разработали уникальные нормы для территорий КРТ и ввели стандарты качества жилой застройки именно для территорий КРТ.

Мы глубоко погружались в каждый из этих вопросов, излишеств у нас здесь никаких нет (я думаю, что эту презентацию вы все сможете увидеть, а кому интересно – я всегда отвечу на вопросы). Важно не это. Важно то, что, начав прорабатывать мастер-план, определив его состав и содержание, мы поняли, какое количество рисков мы избегаем, если делаем это на ранней стадии, и как рачительно мы можем относиться к территории, в случае если у

нас есть градостроительная основа, которая нам дает возможность использовать имеющиеся ресурсы, выявлять проблематику, имеющуюся на территории, и, таким образом, докомпенсировать градостроительную среду до какого-то качественного уровня, соответствующего требованиям сегодняшнего дня.

На примере мастер-плана мы раскладываем имеющуюся социальную инфраструктуру как с точки зрения имеющихся профицитов, так и уже назревших проблем и дефицитов. И, когда мы подходим уже к рассмотрению конкретной территории, мы смотрим и транспорт, и инженерию, и социалку, и комфортную среду, и все это в совокупности мы потом пытаемся за счет этих территорий – по мере сил, конечно, при наличии территориального ресурса – компенсировать.

Мы поняли, что это правильный тренд, мы видим сейчас, что у нас нет ошибочности экономических расчетов, потому что мы с абсолютной достоверностью можем предусмотреть, сколько именно технико-экономических показателей разных видов, разных инфраструктур будет на территории. И при этом мы еще не уходим в незыблемую бумажку, какой является проект планировки территории, или генплан, или правила землепользования и застройки, то есть мы уходим от всех длительных согласовательных процедур, оставляя только градостроителям градостроительную часть.

В развитие этого всего мы также поняли, что очень удобно общаться с людьми и у них нет вопросов относительно того, куда я поеду, куда мои дети пойдут в школу, в детский сад и так далее. Оставался один вопрос: а в какой дом я поеду? Но мы понимаем, что в тот момент, когда принимается решение о КРТ, мы не можем не соврать, если попробуем сказать, что дом будет вот этот, потому что нет еще ни победителя аукциона, ни проектной документации,

ни даже проекта планировки. Тогда мы разработали стандарты жилой застройки Московской области и утвердили их нормативно-правовым актом субъекта. Это уровень постановления правительства, то есть обязательно к применению. Разложили там различные разделы, двинулись дальше.

Затем мы еще коснулись вопросов создания новых точек притяжения, повышения уровня комфортности градостроительной среды, но не за счет нормируемых показателей площадных характеристик — у вас должно быть столько-то метров дорожек, столько-то метров чего-то другого. Мы еще и в постановление правительства ввели набор компонентов, которыми должна быть насыщена территория. Ты должен создать велопешеходные маршруты, комьюнити-центр какой-то, культурный центр, но не путем создания непременно на территории общего пользования, что всегда приводит к потере площадей (это набор опций, которые ты должен обеспечить) — на нежилых первых этажах, не надо выгораживать отдельную территорию. Это то, что дает возможность удержать людей на территории и удержать нас от той невыносимой миграции, особенно миграции выходного дня, которая присутствует у нас в Московской области, когда в выходные всем "припирает" немедленно поехать в центр, для того чтобы попасть к центральному универсаму, центральному дому культуры, центральному парку. Линейный город, пешеходная доступность. Мы стараемся удержать людей на территории, создав для них максимум качества.

И тут мы задумались об ИЖС. И в тот момент, когда мы задумались об ИЖС, мы поняли, что, по большому счету, комплексное развитие территорий в целях индивидуального жилищного строительства глобально ничем не отличается от многоэтажной жилой застройки, потому что оно тоже

подразумевает... Чуть другой сценарий жизни, чуть-чуть другой запрос. Мы понимаем, что мы делаем. Предмет меняется. Но по сути ничего не изменилось. И мы поняли, что есть такое явление, как кластеры ИЖС, которые мы сейчас уже внедрили у себя в региональном законодательстве. В региональных нормах градостроительного проектирования в настоящий момент эта сущность описана. Это дает нам улучшение экономики проектов. Все те же самые плюсы, о которых я говорила, относительно градостроительной проработки территории КРТ распространяются и на территории перспективного развития индивидуального жилищного строительства. И мы понимаем, что есть определенные критерии, которые дают нам возможность отнести территории к тем, которые могут называться единым кластером, несмотря на то что это не единый кусок. Мы провели вместе с институтом расчеты.

Мы говорим о том, что кластеры ИЖС (тут я себе позволю просто зачитать со слайда) – это территории или группы территорий, которые удалены между собой не более чем на 30 километров (то есть автомобильная доступность – полчаса), с общими признаками градостроительного использования и связанные непрерывной улично-дорожной сетью, с общей площадью не менее 100 гектаров (я объясню, с чем это связано) и в которых развивается застройка индивидуальными жилыми или блокированными домами, при этом с обязательством обеспечения населения транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой, рабочими местами и общественными территориями.

Это у нас уже сейчас пошло в пилотные проекты. В настоящий момент это уровень градостроительных концепций для внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки. Безусловно, развитие этих

территорий мы видим через документацию по планировке территорий. Поэтому это будет один из видов комплексного развития территорий в целях индивидуального жилищного строительства, и никакого противоречия здесь нет. И мы действительно получаем загородный уклад жизни и городской комфорт. А еще нам это дает возможность не делать того, что мы потом не сможем эксплуатировать.

Страшный сон любого муниципала (несмотря на то что у нас забраны все полномочия на уровень субъекта, мы очень много работаем и с главами, и с департаментами) – это маленькая школа, маленький детский сад. Это история, обреченная на провал, потому что туда не найдешь хороших педагогов. Если ты туда не найдешь хороших педагогов, ты там не сохранишь учеников. Транспортный коллапс увеличивается. Ну, кому я рассказываю – вы все знаете, проблемы одинаковые у всех.

Мы в пределах этих кластеров формируем, по сути, большие, крупные образовательные модули, которые нам дают возможность... Собственно, вот эти 100 гектаров пошли обратным расчетом от минимально эффективной по численности средней общеобразовательной школы, в которой мы, по статистике, можем собрать хороший классный и кадровый состав, удержать педагогов и которую можем эффективно эксплуатировать. Это школа не менее чем на 1100 мест. Там начинают работать кружки – тогда это школа полного дня, тогда это просто совершенно другая жизнь.

То же самое касается здравоохранения. Первый пилотный проект – в Дмитрове, который мы смотрим, неожиданным образом прирастает направлением геронтологии, потому что оказалось, что для потребителей это большой, интересный сегмент – приобретение где-нибудь маленькой квартиры или домика для родителей, чтобы

они жили на природе, но при этом всегда рядом был врач. И таких плюсов много. Я не буду тратить много вашего времени, со всем этим можно ознакомиться.

Понятно, что мы также прорабатываем инженерию и транспорт. И опять-таки мы можем оценить затраты. А если мы можем оценить затраты, то мы можем признать или не признать позицию застройщика о том, что он нуждается в мерах поддержки. И наш подход в данном случае такой: сделай полноценный градостроительный анализ и защити его перед нами, мы поможем тебе всем, но если ты сможешь обосновать, что ты все хочешь сделать по уму и в соответствии с нормативами.

И мы получаем сейчас интересные проекты, я надеюсь, они в ближайшее время пойдут уже на следующий уровень. Я знаю, что и с ДОМ.РФ коллеги вели переговоры по этой территории (с Банком ДОМ.РФ, я имею в виду). И там много интересных идей. Я надеюсь, что в течение года-полутора мы сможем презентовать уже вообще совершенно новый продукт, потому что история совместить сады и огороды с парками — это интересная история, но мы это не регулируем.

И дальше мы задумались о том, что, если есть кластеры ИЖС, исходя уже из требований рынка, спроса и всего остального, мы понимаем, что еще очень актуальная тема — сделать кластеры смешанной малоэтажной жилой застройки, где будут блокированная, индивидуальная жилая застройка и "малоэтажка" до четырех этажей включительно. Потому что это дает возможность комфортного сосуществования на единой территории целых семей и поколений, у каждого из которых есть свои задачи. Это повышает спрос, создает конкурентную среду.

Мы говорим о том, что, по большому счету, мы создаем новые сельские населенные пункты и получаем на выходе сбалансированное, устойчивое (я настаиваю на сохранении слова "устойчивое") развитие территорий, прогнозируемую экономику проекта, рациональное использование всех имеющихся ресурсов и отсутствие социальной напряженности при реализации, потому что, когда ты говоришь, что ты собираешься сделать, и показываешь это, значительно меньше остается ощущения вот этого какого-то камня за пазухой, потому что уровень доверия к власти у нас нестабилен, к сожалению.

О чем хотела бы сказать в завершение коротко? Вообще-то, нам ничего не мешает, и, вообще-то, мы ни о чем не просим. Правда, современное законодательство довольно пластично, за счет субъектов, региональных, муниципальных норм дает возможность находить инструменты решения задач. Но мы в процессе обсуждения выявили некоторое количество трудностей. Может быть, они кому-то покажутся техническими (жалко, что Никита Евгеньевич уже ушел).

Вот, например, у нас существует такое явление, как дуплексы (это двойной, сблокированный жилой дом), но его нет в законодательстве. У нас есть только объекты ИЖС или таунхаусы, а таунхаусы у нас — начиная от трех блоков. А дуплексы — это и классный формат, и он очень востребован, и он дает возможность давать совершенно ижээсное качество (но с меньшей потерей территории), но его нет в законодательстве.

Есть некоторые отдельные нюансы. Мы всё подробно написали в наших предложениях, которые касаются классификатора ВРИ. Мы все-таки считаем, что возможность создания территории общедолевой собственности было бы уместно распространить и на

коттеджные поселки, кластеры ИЖС, потому что зачастую это все-таки все равно закрытая территория, но которая начинает сталкиваться с массой проблем. Если ты формируешь территорию общего пользования, то это образование сразу садится на бюджет муниципалов, муниципалы начинают ухаживать за этой территорией в силу собственного понимания прекрасного, управляющие компании с этим не справляются. Если же мы применили бы требования законодательства к общедолевой дворовой территории и к территориям каких-то закрытых территориальных образований, разделяя территории общего пользования и общедолевые, это бы облегчило жизнь.

И, наконец, в настоящий момент единственное, чем мы руководствуемся, когда отбираем территории для создания таких кластеров, — мы смотрим, что мы должны присоединиться непременно к сельским, а не к городским населенным пунктам, то есть вот эти территории, даже располагающиеся рядом с городом, мы не включаем в состав города, мы включаем их в состав деревни, около которой находим еще 3 гектара. Почему? Потому что в СП по градостроительству у нас отфиксирована 30-минутная транспортная доступность до объектов образования только для сельских населенных пунктов.

А что касается вот этой смычки города и деревни, надо сказать, мало кто, честно говоря, отличит какую-нибудь густо застроенную в первые 10 лет безвластия деревню от поселка городского типа, который является городским населенным пунктом де-юре, а по факту как раз значительно ближе к селу и деревне.

Поэтому нам кажется, что это разделение является некоторым анахронизмом. Наверное, имеет смысл для создания каких-то кластеров индивидуальной жилой застройки, в этих целях,

градостроительные нормы применять в том числе и в случае, если это территориальное образование – кластер.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Александра Александровна.

А.А. КУЗЬМИНА

Спасибо большое.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Действительно, все очень интересно. Вы преподнесли нам пример очень глубокой проработки подходов к планированию ИЖС. Это правда очень интересно. Дай бог теперь побыстрее увидеть реализацию, чтобы порадоваться завершенности от всей души. Спасибо.

Слово представляется Алексею Викторовичу Колмакову, исполняющему обязанности министра строительства Новосибирской области.

Алексей Викторович, пожалуйста, Вам слово.

А.В. КОЛМАКОВ

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые участники парламентских слушаний! Новосибирская область в последние годы традиционно выполняет указ президента по вводу в эксплуатацию жилья. Порядка 2 млн кв. метров мы ежегодно вводим в эксплуатацию, из них где-то 800–900 тыс. кв. метров относится к ИЖС.

У нас есть опыт реализации комплексных площадок ИЖС на территории Новосибирской области. В прошлые годы мы порядка 470 гектаров территории освоили в рамках комплексного освоения. При этом порядка 25 процентов земельных участков на этой территории было выделено для многодетных семей. При этом для развития инженерной инфраструктуры было привлечено более

1 млрд рублей денежных средств. И, собственно говоря, на этой территории реализуется (и до сих пор реализуется) программа по строительству индивидуального жилья.

Для реализации указа президента нами подготовлена территория площадью порядка 620 гектаров земли для продолжения комплексного освоения в ближайшее время. На большей части этой территории проведена уже градостроительная подготовка территории, приняты необходимые нормативные акты, для того чтобы привести данную территорию в соответствие с градостроительным законодательством.

В настоящее время нами проведен подсчет необходимых для развития этой территории денежных средств, поскольку мы прекрасно понимаем, что и проблемы при освоении территории под индивидуальную жилую застройку тоже имеются. Это и исключение из оборота сельхозземель, это и бóльшая стоимость обеспечения данных земельных участков инженерной, социальной, дорожной инфраструктурой – на порядка 30 процентов.

Мы подсчитали необходимое количество затрат для этой территории. Получается, для индивидуального жилищного строительства средняя общая стоимость обеспечения одного земельного участка инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой составила более 3 млн рублей.

В общей сложности объем средств, необходимый для обеспечения вот этих площадок комплексной застройки индивидуальным жильем, – более 13,5 млрд рублей. Естественно, мы понимаем, что Новосибирской области без федеральных программ справиться с таким объемом в ближайшее время проблематично, поэтому очень надеемся на то, что федеральные программы, в том

числе "Мой частный дом", будут реализованы в ближайшее время, и, в общем-то, успешно.

Мы понимаем, как сказал Никита Евгеньевич недавно, что важно индивидуальное жилищное строительство не только индустриальным способом, но и хозяйственным способом, поэтому у нас на территории реализуются и те, и другие проекты, и местные проекты, и мы активно используем проекты и из европейской части, и из соседних регионов. Поэтому программа будет реализована достойно с некоей помощью федерального центра. Спасибо за внимание.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Алексей Викторович.

Коллеги, слово предоставляется Алексею Викторовичу Ниденсу, заместителю генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Пожалуйста, Алексей Викторович.

А.В. НИДЕНС

Спасибо, Владимир Филиппович.

Добрый день, коллеги! Мы видим, что в последние годы на долю ИЖС приходится больше половины всего объема введенного жилья и спрос на этот тип проживания вырос, вырос в том числе и из-за пандемии, и из-за того, что начали развиваться технологии удаленной работы. И по тем социальным опросам, которые мы проводили совместно с ВЦИОМ, мы видим, что действительно бóльшая часть населения хотела бы проживать в индивидуальных жилых домах (абсолютно понятное желание) и необходимо проводить работу, для того чтобы этот спрос удовлетворять.

Большое значение имеет развитие ипотечного кредитования (сегодня тоже об этом говорили), для того чтобы была возможность

приобретать жилой дом либо брать кредит на его строительство. Здесь, несмотря на то что в прошлом году у нас был рекордный объем выдачи ипотеки (почти 2 миллиона ипотечных кредитов), надо сказать, что всего 0,5 процента (даже не 5 процентов) выдач пришлось на ИЖС, именно на строительство. А если говорить о приобретении уже готовых индивидуальных жилых домов, эта цифра повыше — 1,5–2 процента, но тоже очень незначительная.

Здесь, наверное, стоит отметить, что буквально недавно президентом было дано поручение о том, чтобы развивать именно ипотечное кредитование в сфере ИЖС и значительно повысить долю ИЖС в портфеле кредитных организаций. Здесь мы, когда начали смотреть ситуацию, увидели, что, знаете, даже полноценной, подробной информации по кредитованию ИЖС в принципе нет. И мы сейчас проводим работу с Центральным банком, Минфином, для того чтобы все-таки создать статистическую базу, начать собирать эту информацию, чтобы была основа, с помощью которой можно управлять этими процессами, опираться на достоверные данные. Мы уверены, что уже в этом году эту задачу решим — сделаем эту информацию доступной, публичной. Такую работу проводим.

У нас, как у института развития в жилищной сфере, много направлений (ряд из них уже прозвучал сегодня). Наверное, на том, что вызывает наибольшую заинтересованность, из того, что услышал, сейчас сделаю некоторые акценты.

Например, в прошлом году мы провели собственный пилотный проект по кредитованию ИЖС, причем именно по ставкам, которые были равны ставкам кредитования строительства многоквартирных домов. Потому что ведь мы все понимаем, что сейчас рыночные ставки на ИЖС, как правило, на 1,5–2 процента

выше, потому что больше риск у кредитной организации и все это они закладывают в процентную ставку.

Мы провели такой пилот с Банком ДОМ.РФ и со Сбербанком, и буквально за несколько месяцев выдали кредитов на 1,4 млрд рублей. Это позволило нам более четко понять спрос, на что реагируют покупатели, заемщики, правильно выстроить банковские продукты. И это явилось одним из существенных факторов для принятия решения Правительством Российской Федерации о распространении льготных ипотечных программ именно и на ИЖС. И в прошлом году как раз была включена такая опция и в семейную ипотеку, и в льготную ипотеку, и в дальневосточную. На сегодня где-то 2200 кредитов на ИЖС выдано в рамках этих льготных программ, причем 1400 из этого объема — это дальневосточная ипотека. То есть очень активно жители Дальневосточного региона пользуются такой возможностью.

На этом не останавливаемся. Вот Никита Евгеньевич уже сказал, что нужно понимать всю важность комплексного индустриального развития ИЖС. Все-таки на сегодня предложений именно такого формата пока недостаточно, и действительно очень востребована форма строительства хозяйственным способом, когда семья либо самостоятельно строит, либо нанимает рабочих на какой-то вид работ. И мы хотим провести пилотный проект (это поддержано Минстроем, вице-премьером) именно по дополнительному субсидированию к льготным программам, может быть, дополнительной марже для банков, но для того, чтобы они кредитовали граждан, давали им возможность получать кредиты по подъемным ставкам, для того чтобы именно строить хозяйственным способом. Мы уверены, что в этом году сможем выдать, таким способом просубсидировать несколько тысяч кредитов (наша цель —

порядка 8 тысяч) и, соответственно, тоже получить обратную связь, получить опыт работы. Причем для всех кредитных организаций мы планируем сделать эту программу доступной, для всех кредиторов, то есть все желающие банки смогут заявиться и, соответственно, за счет дополнительной субсидии развивать такие продукты.

И мы видим возможным по результатам этой работы выйти, например, с инициативой (может быть, даже надо это записать в рекомендации сегодняшнего совещания) о проработке вопроса в части создания долгосрочной программы субсидирования ипотеки на ИЖС. Потому что, например, если говорить о тех сроках, которые сейчас указаны в постановлении, льготная ипотека завершает свое действие в июле. Да, идет обсуждение по ее продлению, но это постоянная итерационная история. Семейная ипотека – да, она тоже конечна, до конца 2023 года. Наверное, было бы правильным рассмотреть варианты с более далеким горизонтом.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Как и программа "Стимул", да?

А.В. НИДЕНС

Да.

Следующая большая тема, которую тоже сейчас затронули, – это стандартизация ИЖС. Это как раз тот проект, который мы совместно проводили с Минстроем и Минпромторгом в прошлом году, когда заявилось порядка 100 производителей и компаний по типовым проектам. Сейчас отобрали 30 лучших, как сказал Никита Евгеньевич. Завершаются все экспертизы, и эти проекты будут включены в типовые, повторного использования. Вся документация публична. Она уже сейчас представлена на сайте Минстроя и на сайте ДОМ.РФ, с ней может ознакомиться любой желающий. Но действительно это не самоцель – сделать это один раз. Поэтому мы

сейчас смотрим, каким образом, в каких объемах можно эту работу продолжать (и, наверное, с информацией тоже вернемся). И очень важно, что даже тот объем, который сейчас сделан... Мы начали вместе с регионами смотреть, а на каких конкретно земельных участках в рамках комплексного развития территорий можно и нужно применять эти проекты. И на сегодня уже проработаны 12 проектов в восьми регионах, причем по двум из них аукционы по привлечению застройщиков мы планируем провести уже во втором квартале. Это проекты в Иркутской области и в Башкирии. Причем градостроительный потенциал в первом случае – порядка 33 тыс. кв. метров, а в Башкирии – 26 тыс. кв. метров. Это уже те реальные проекты, которые во втором квартале стартуют и начнут реализовываться.

И очень важен (тоже в продолжение этой темы) именно переход на большую цифровизацию этой отрасли, потому что, как раз когда мы начали проводить этот конкурс, выкладывать в электронном виде документацию и так далее, мы поняли, что вообще правильно создать электронный сервис (мы его вместе с Минцифры назвали суперсервисом жилищного строительства), именно в части ИЖС пока. Первую бета-версию мы запустили в конце прошлого года. Смысл этой инициативы в том, чтобы дать в режиме некоего портала гражданину возможность и отобрать земельный участок, и получить консультацию, как его правильно оформить, и подать соответствующие документы, заявления в государственные органы, получить на них ответы. Далее – отобрать типовой проект по строительству, понять, какие компании аккредитованы на то, чтобы собрать такой домокомплект. Далее – тут же, на этой площадке выбрать условия ипотечного кредита и тот

банк, который даст лучшие условия. Дальше – вплоть до правильного оформления уже и ввода в эксплуатацию этого дома.

Большой фронт работы. У нас вместе с Минстроем, Минцифры "дорожная карта" – на весь 2022 год и на 2023 год (и даже что-то уходит на 2024 год). Большая, комплексная, системная работа. И здесь просьба (или пожелание) включить в рекомендации сегодняшних слушаний пункт в части работы субъектов в том плане, чтобы подключить к этому сервису проверенных и достойных подрядчиков, производителей домокомплектов, чтобы они тоже пришли со своими предложениями (для них это тоже дополнительный канал продаж и сбыта). Мы, со своей стороны, тоже получили бы дополнительный опыт, дополнительную информацию и смогли бы дальше развивать этот сервис, уже опираясь не только на наши представления, но и на обратную связь от отрасли, от специализированных компаний, которые этим занимаются каждый день.

Наверное, это основное.

Если есть вопросы по другим направлениям, тоже готов прокомментировать, рассказать.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Алексей Викторович.

Слово предоставляется Артему Михайловичу Герасимовичу, исполнительному директору дивизиона "ДомКлик" Розничного блока ПАО "Сбербанк". Пожалуйста.

А.М. ГЕРАСИМОВИЧ

Спасибо, Владимир Филиппович.

Добрый день, коллеги! Я хотел бы сначала остановиться на итогах по ипотеке прошлого года. Как уже отмечалось, действительно было выдано почти 2 миллиона ипотечных кредитов,

из них 1 миллион выдан Сбербанком. Доля Сбербанка составила 53 процента. Если говорить конкретно о сегменте ИЖС, цифры поскромнее (есть куда расти): выдано всего 9,5 тысячи, но доля Сбербанка больше 80 процентов составила в прошлом году.

Конкретно по динамике роста сегмента ипотеки на ИЖС в прошлом году: мы зафиксировали почти трехкратный рост. Здесь важно отметить вклад программ господдержки, которые в прошлом году были расширены. За это большое спасибо всем профильным ведомствам. Мы этот вклад видим: рост существенный.

Касательно проникновения ипотеки именно в сегмент ИЖС, цифры уже звучали. Действительно, объем ввода в сегменте ИЖС – почти 50 млн кв. метров, но это несопоставимо с проникновением в сегмент многоквартирного домостроения – всего 1 процент. Если сравнить с цифрой 50 процентов по обычной ипотеке, конечно, есть куда нам двигаться.

Я хотел бы объяснить на простом примере, почему такое низкое проникновение ипотеки на ИЖС, – здесь, собственно, актуальные цифры с нашего сайта Domclick.ru. Земля в Смоленской области не самая дешевая. В сегменте ИЖС участок в 6 соток – порядка 300 тыс. рублей. Можно купить землю, но при этом если человек хочет строить дом, то цены начинаются где-то от 3 миллионов (это что-то более-менее подходящего качества для жизни). Собственно, здесь вывод простой – кредит для банка будет обеспечен только на 10 процентов. Это вынуждает банки или брать дополнительный залог, или корректировать ставки. То есть для клиента это неудобно с точки зрения того, что какую-то квартиру надо заложить или поручителей приглашать. То есть это существенно сужает воронку проникновения ипотечных кредитов в сегмент ИЖС.

Также звучали мысли по важности хозспособа. Действительно, по нашим выдачам мы видим, что примерно в 30 процентах случаев люди приходят, просят денег и самостоятельно занимаются этим процессом. Это действительно цифра серьезная, она важна. Но здесь очень важно понимать, что сегмент строительства хозспособом менее защищен. То есть продукт есть, но защиты такой, как в многоквартирном домостроении, по сути, нет, если быть честным до конца. То есть в многоквартирном домостроении есть регистрация договора, клиент приходит и видит нас в списке аккредитованных банком компаний — соответственно, возникает определенное доверие, и люди в это более охотно идут.

Поэтому здесь мы видим, что у ИЖС будет три основных направления. Основное — индустриальное. Первый шаг уже сделан — уже можно работать в рамках федерального закона № 214-ФЗ. Это серьезный прорыв, за это тоже большое спасибо. И два дополнительных направления — это работа через подрядчиков, это уже сейчас возможно в рамках программы господдержки (но инструменты защиты все-таки требуется проработать; мы видим, что должны быть внедрены некие механизмы защиты, такие как работа через счета эскроу, возможно через регистрацию договора, договора подряда, по которому строится дом), и, конечно, хозспособ. Мы очень положительно оцениваем инициативу включения строительства хозспособом в программу господдержки. Дополнительным стимулом включения строительства хозспособом, именно когда покупается домокомплект, который у нас прошел определенный отбор и соответствует типовым требованиям, является то, что это тоже позволит банкам дополнительно смягчить финальные требования через ставку.

В заключение хотел бы остановиться на линейке кредитов, которая есть в Сбербанке. У нас в принципе широкая линейка кредитов на ИЖС. Основные на текущий момент (порядка 70 процентов) выдачи в первом квартале у нас приходятся на программы господдержки. Также у нас есть собственные продукты – на строительство жилого дома ставки начинаются от 17 процентов, и по данным кредитам пока требуется залог. Ставки действительно выше, чем по базовой линейке. Там от 0,5 процента – разница есть с обычным ИЖС?

Также у нас есть собственный комплексный продукт – это наш пилот, совместный для застройщиков и физлиц, когда мы не требуем залога, кредитуем проектного застройщика, и в рамках комплексной застройки физические лица могут приобретать жилье в коттеджном поселке (сейчас это в начальной стадии развития).

Основное всё, коллеги. Если есть вопросы, готов ответить.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, я предоставляю слово Чернецкому Аркадию Михайловичу, первому заместителю председателя Законодательного Собрания Свердловской области, вице-президенту Ассоциации "Национальное объединение строителей".

Аркадий Михайлович, мы рады видеть Вас и слышать.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Добрый день (или добрый вечер уже)! Коллеги, давайте я не буду презентацию включать, учитывая, что времени осталось не так много. Очень много было сказано предыдущими докладчиками, много правильных вещей, поэтому я постараюсь быть кратким и сконцентрироваться в основном на тех предложениях, которые были сформулированы Национальным объединением строителей.

Если вы помните, не очень давно мы проводили "круглый стол" в Совете Федерации как раз по теме индивидуального жилищного строительства. И основной посыл, который мы тогда озвучивали, — что на индивидуальное жилищное строительство надо распространить возможность ипотечного кредитования. В декабре прошлого года событие состоялось, закон № 476 принят, — и у нас такая возможность появилась.

Вообще, я должен сказать, что с точки зрения прогресса в индивидуальном жилищном строительстве и прошлый год, и первый квартал этого года дают очень хорошие цифры. И успокаиваться не нужно, потому что институциональные подвижки, которые должны быть сделаны, слишком велики. Мы постарались, используя опыт экспертов и профессионального сообщества Национального объединения строителей, коротко сформулировать основные болевые точки, которые мешают сегодня развитию, и сформулировать несколько предложений, для того чтобы их реализация могла активизировать процесс индивидуального жилищного строительства.

Основные болевые точки достаточно очевидны: отсутствие банка земельных участков, которые имеют соответствующую градостроительную подготовку для строительства индивидуальных жилых домов; у подавляющего числа населения отсутствует необходимый уровень доходов, который позволяет построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой за свой счет. Вот текущее "ипотечное меню", о котором только что Артем Михайлович говорил, рассчитано на граждан с достаточно высокими доходами, и это вряд ли позволит увеличить объемы жилищного строительства и решать проблемы большого количества граждан.

О каких предложениях может идти речь? Я не стану повторять то, что сегодня уже попало в решение. Я должен сказать, что проект решения (Владимир Филиппович просил, чтобы мы давали оценку) мне в целом очень понравился и комплексностью подходов, и достаточной широтой подходов, которые в нем изложены. Я думаю, что проект решения даже не потребует очень серьезной доработки.

На что можно обратить внимание?

Синхронизация планов развития территорий, инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций. Вы знаете, что сейчас есть проект программы действий по развитию индивидуального жилищного строительства. Она еще не принята. Но как раз то мероприятие, которое мы вносили, фигурирует в проекте этой программы. Действительно, мы здесь можем получить очень серьезный эффект за счет того, что технологическое присоединение может обойтись гораздо дешевле, если будут скоординированы планы муниципальных образований, региона и коммерческих структур.

Упразднение избыточной административной и финансовой нагрузки на застройщиков путем возложения полномочий на АО "ДОМ.РФ" в отношении земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования, позволяющий осуществлять индивидуальное жилищное строительство. Естественно, что здесь нужно понять стратегию действий ДОМ.РФ, потому что дойти до каждого региона только за счет центрального офиса будет достаточно сложно. Скорее всего, это нужно будет делать через возможности региональных операторов по индивидуальному жилищному строительству.

И здесь я хочу остановиться как раз на том, что комплексное развитие территорий ИЖС должно активнее координироваться

региональным оператором ИЖС. Вот в наших решениях в качестве предложений традиционно пишутся поручения, предложения к правительству, министерству. Но, на мой взгляд, нужно и в адрес региональных властей записать, чтобы этот процесс происходил гораздо более активно.

Вот Евгений Степанович Савченко, который, я вижу, присутствует сегодня на нашем обсуждении, наверное, лучше, чем кто бы то ни было, может рассказать, насколько эффективной может быть работа подобного регионального оператора.

Я поддерживаю то, что сегодня было высказано заместителем губернатора Вологодской области в части снятия ограничений на ИЖС на землях сельскохозяйственного назначения, в первую очередь предназначенных для внутрихозяйственного использования. Это изменение позволит учесть интересы граждан и членов крестьянских (фермерских) хозяйств, вовлечь в оборот дополнительные земельные участки в упрощенном порядке и на льготных условиях.

Дальше — тема, которая у нас как-то не очень обсуждалась, но, на мой взгляд, имеет право на жизнь, — это вовлечение граждан в качестве соинвесторов посредством установления выравненного платежа за все виды сетей, необходимых для технологического присоединения.

Дальше — создание механизма предоставления гражданам целевых единовременных субсидий на ИЖС. Я понимаю, что это не очень, как говорится, популярная мера, вряд ли все будут довольны (по крайней мере Минфин) подобной мерой, но прямой формой поддержки может быть предоставление гражданам единовременных целевых субсидий на строительство или на достройку, перестройку индивидуального жилого дома в размере, предположим, 500 тыс.

рублей. В условиях получения субсидии предлагается установить завершение строительства дома не позднее чем через три года, может быть, через пять лет. В случае незавершения строительства гражданин обязан вернуть предоставленную субсидию.

Дальше – совершенствование условий "ипотечного меню" посредством уточнения критериев, которым должны соответствовать граждане, претендующие на получение софинансирования процентной ставки по ипотечным кредитам. Это как раз то, о чем я сейчас говорил применительно к предложениям, которые представлены Сбербанком. **НОСТРОЙ** подготовил свои предложения, которые, на наш взгляд, гораздо более лояльны к застройщику, дают дифференцированный подход. Я просто не буду сейчас эту таблицу озвучивать, мы ее, если есть необходимость, передадим, для того чтобы она могла быть использована как предложение.

Ну и вопросы, связанные с управлением группами индивидуальных жилых домов и требованиями к товариществам собственников жилья по образцу тех требований, которые есть к многоквартирным домам, в том числе, возможно, распространение механизма лицензирования деятельности по управлению поселками, малоэтажными жилыми комплексами. Альтернативным предложением может стать обязательное членство в саморегулируемых организациях. Ну, это вопрос, как говорится, для обсуждения. Наверное, сначала нужно научиться хорошо и много строить, потом уточним все вопросы, связанные с управлением этими жилыми комплексами.

Еще раз повторяю: мне понравился проект рекомендаций, которые были даны, особенно то, что сегодня касается индустриальных методов строительства индивидуального жилья, то,

что касается дерева. Это тема, которую мы не раз обсуждали и не раз говорили о том, что она недостаточно на сегодняшний день реализуется. Я думаю, что очень хорошо, что мы снова выносим этот вопрос. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Коллеги, я предоставляю слово Ефиму Владимировичу Басину, председателю комитета Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере строительства.

Ефим Владимирович, пожалуйста, Вам слово.

Е.В. БАСИН

Спасибо большое, Владимир Филиппович.

Мы благодарны комитету Совета Федерации за то внимание, которое вы оказываете уже последние несколько лет этому важному вопросу.

Надо отметить, что благодаря широкому обсуждению проблем ИЖС, касающихся этих вопросов, практически на всех общественных площадках (это и ТПП, и РСПП, Российский союз строителей, "ОПОРА России") нам удалось добиться, можно сказать, прорыва в этой области. Так, вы уже сказали, что, несмотря на трудности, 53 процента жилья, введенного в прошлом году, — это как раз ИЖС, впервые, поставлен рекорд.

При этом мы считаем, что очень важно в этом достижении принятие закона № 476, который практически все преференции в части МКД распространил на ИЖС, — это ипотека, это проектное финансирование, эскроу-счета. И мы сейчас уже проводим пилотные проекты по их реализации.

Конечно, есть еще недоработки в плане того, чтобы активно включить в реализацию этот закон, и, конечно, преодолеть

трудности, прежде всего связанные, с нехваткой земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, социальной, транспортной, модернизацией базы для производства домокомплектов (все-таки их еще не хватает у нас для индустриализации именно) и дефицитом отечественных высококачественных кадров (кстати, это тоже очень важный вопрос, который поднимался замгубернатора Вологодской области; может быть, в рекомендациях есть смысл тоже указать вопрос по кадрам).

Хочу поддержать те рекомендации, которые подготовлены к этим слушаниям. Надо сказать, действительно (согласен с Аркадием Михайловичем) они довольно хорошо проработаны. Причем я удовлетворен тем, что практически все наши предложения, от комитета ТПП, вошли в эти рекомендации.

Единственное, я удивлен, почему как раз наше первое предложение, связанное с региональными задачами, субъектов Федерации именно... Потому что на них ложится главный груз выполнения этой программы по созданию специальной региональной структуры, например регионального оператора.

Вот Евгений Степанович Савченко присутствует на этих парламентских слушаниях, мы с него брали пример, поддерживали его в части того, как велась работа в Белгородской области, когда он был губернатором. Там действительно сразу была создана корпорация, которая и банком земельных участков занималась, и магистральными и частными сетями, и так далее.

Поэтому конкретно я хотел бы, чтобы мы записали в рекомендации сегодняшних парламентских слушаний: рекомендовать субъектам Федерации рассмотреть вопрос создания специальных региональных структур, региональных операторов, для формирования площадок под комплексную застройку территорий,

обеспеченных социальной и транспортной инфраструктурой, с учетом благоустройства и специфики регионов. Я думаю, это будет большая польза для того, чтобы ориентировать субъекты Федерации на выполнение этой программы.

Спасибо большое за конструктивный разговор на этих слушаниях.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, предварительный список выступающих, который был сформирован по вашему желанию, исчерпан.

У нас есть буквально 10 минут, для того чтобы (если у кого-то, кто присутствует в режиме ВКС и кто находится здесь, еще есть предложения) коллеги коротко, в телеграфном режиме могли обменяться мнениями.

Пожалуйста, Владимир Александрович Роменский.

В.А. РОМЕНСКИЙ

Владимир Филиппович, я просто хотел бы прокомментировать вопрос по переселению граждан из аварийного жилья в индивидуальные жилые дома.

Действительно, изначально программой не предусматривалась такая возможность. Однако у нас был запрос от регионов, мы получали вопросы от коллег, и соответствующие изменения в федеральный закон уже внесены. Есть возможность переселять граждан в индивидуальные жилые дома.

Однако сейчас мы совместно с Минстроем работаем как раз над методикой оценки проектов по строительству индивидуальных жилых домов для переселения из аварийного жилья, потому что больше всего нас беспокоит именно вопрос качества.

Аркадий Михайлович, наверное, помнит, какая ситуация была в Забайкальском крае, в Аксёново-Зиловском, если мне не изменяет память, где строилось жильё, максимально приближенное к блокированной застройке. Соответственно, мы в этом направлении работаем. Запрос от регионов есть, и я думаю, что действительно вскоре, после разработки методики, появится такая возможность. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, кто еще хочет высказаться?

Пожалуйста, Дмитрий Геннадьевич Кузьмин, сенатор от Кузбасса.

Д.Г. КУЗЬМИН

Коллеги, добрый день! У меня, наверное, скорее мнение в поддержку того, что озвучил Алексей Викторович. Мы недавно как раз проводили "круглый стол" по цифровизации в строительной отрасли, обсуждали различные варианты и вот тот суперсервис, о котором Вы сказали, – "Цифровое строительство", насчитывающий сегодня порядка 100 различных проектов и позволяющий нашим гражданам, что называется, в один клик выбрать себе дом и тут же получить ипотеку.

Я ради интереса, пока сейчас рассказывали, зашел на сайт, посмотрел информацию по Кемеровской области. От нас ни одного проекта нет, там пусто.

В этой связи хотелось бы понять, насколько регионы на уровне заместителей губернаторов по строительству, вообще, знают о том, что в целом есть такая возможность у региона. И в перспективе, если мы сегодня работаем как раз над темой такого масштабного подхода, может быть, даже выделить некие целевые группы по домам?

Мы как раз, пока сидели, немножко поговорили с Галиной Николаевной в части домов для детей-сирот, для многодетных. То есть, возможно, нужен специальный заказ, условно говоря, от Минстроя, для того чтобы были разработаны именно проекты под отдельные категории граждан. У нас (сейчас точно не вспомню сколько) больше 100 различных категорий граждан, которым государство в той или иной степени гарантирует приобретение жилья. Поэтому эта категория, возможно, в перспективе тоже может быть участником этой программы. И там должны быть не только большие коттеджи, с хорошей площадью и с отделкой, но должно быть и социальное жилье, в чем государство должно принимать участие.

Ну, я вернусь к своему региону... Мне просто интересно, почему нас пока нет в этом сервисе. Я хотел бы, чтобы он и у нас появился. И я думаю, что мы не одни такие.

А.В. НИДЕНС

Разрешите?

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Пожалуйста, Алексей Викторович.

А.В. НИДЕНС

Короткая ремарка.

Спасибо огромное за вопрос. Действительно, как я и сказал, сервис — это бета-версия, то есть это больше для того, чтобы отработать пока на нескольких пилотных регионах, и пока действительно это ограниченное количество домокомплектов и аккредитованных подрядчиков.

И сейчас, буквально со второго квартала, мы как раз переходим к следующему этапу. Мы планируем, что если не в мае, то в июне переведем это из бета-версии уже в рабочую. И сейчас проводим большую работу с производителями домокомплектов —

собираем их на семинары, рассказываем про суперсервис, как раз приглашаем поучаствовать своими проектами в этом суперсервисе. Дальше у нас будут мероприятия с кредиторами, которым будем предлагать с аккредитованными ими компаниями-подрядчиками тоже вести заявительную работу в этом суперсервисе. И далее — выставить свои ипотечные продукты (я рассказывал тоже, некий, условно, ипотечный брокер), чтобы, как правильно сказали, в рамках "одного окна" (да, не одного клика, но одного окна) можно было проходить жизненный путь.

Эта работа, можно сказать, на старте, поэтому я как раз и обратился с просьбой подключить к этому более активно регионы, субъекты, которые нас сегодня слышат (или будут смотреть в записи). Действительно, мы эту работу будем проводить совместно с Минстроем. Думаю, что проведем совещание и на уровне региональных министров, чтобы были закреплены ответственные, чтобы синхронизировать эту работу и с региональными операторами по развитию ИЖС там, где они есть, либо с ответственными подразделениями, которые эти функции выполняют.

Если отвечать на Ваш вопрос по жилищному фонду для категорий граждан-очередников (это дети-сироты и так далее), здесь абсолютно правильная мысль: нужно создавать такой фонд, нужно понимать, какого он качества, кому предоставляется, на каких условиях. И мы на площадках Государственной Думы и Совета Федерации недавно обсуждали эту тему и как раз предлагали как институт развития на базе единой информационной системы жилищного строительства создать информационный ресурс, для того чтобы как раз получить информацию в разрезе, не знаю, каждого дома, каждого объекта, в каком он качестве, в каком проекте, кто проживает и как, для того чтобы тоже оттолкнуться от того, что есть.

И правильно предлагаете спланировать вместе с регионами, вместе с Минстроем наполнение этого жилищного фонда конкретными проектами с пониманием, что строится, где строится, по каким механизмам, обеспечено ли это бюджетом.

Поэтому такую работу начали, будем признательны за поддержку, может быть, региона, которые Вы представляете, потому что пока у нас в планах с 10 регионами провести такой пилот. И в случае успеха, в котором мы не сомневаемся, будем тиражировать это дальше.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, кто еще?

С МЕСТА

Я прошу прощения, я просто хотел бы добавить к тому, что сказал Дмитрий Геннадьевич. Дмитрий Геннадьевич говорил о том, что в вашем конкурсе не было проектов, которые сегодня могут быть запущены в обеспеченные бюджетом программы, то есть достаточно большая потребность именно на Кузбассе и в Иркутской области по тем же самым сиротам и так далее. Это должны быть какие-то блокированные домики на 35 кв. метров.

А.В. НИДЕНС

Да, все верно. То есть мы же действительно отобрали (мы уже сегодня это обсуждали) всего 30 проектов. Это ничтожно мало, и нужно проводить постоянную работу по дополнению новыми и новыми проектами под разные задачи, в том числе под социальное строительство. Да, сделаем.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Коллеги, будем заканчивать?

Коллеги, я выскажу мнение, которое, я думаю, разделяем мы все, — что получилось обсуждение в продолжение, следующий этап, я бы так сказал. Это не первый этап обсуждения проблемы жилищного строительства, в данном случае — индивидуального жилищного строительства (Аркадий Михайлович нам напомнил этапы предыдущих рассмотрений в рамках нашего комитета).

Мы благодарны всем, кто сегодня принял участие. Мы еще раз подтвердили, что у нас очень тесное профессиональное взаимодействие, всегда заинтересованное, прежде всего с нашим профильным министерством — министерством строительства.

Радует то, что набирает свои компетенции основной институт развития — ДОМ.РФ по всем направлениям. В данном случае мы сегодня услышали от Алексея Викторовича очень интересную информацию о профессиональном, последовательном, поэтапном освоении новых подходов к решению этих вопросов.

Отрадно, что мы сегодня услышали об очень широкой палитре практик наших коллег из регионов, у кого как по крупицам набирается этот опыт практического внедрения и решения этой проблемы. Мы опять же рады услышать представителей нашего экспертного сообщества, и Торгово-промышленной палаты, и НОСТРОЙ.

Приятно, что мы видим Евгения Степановича Савченко (он сегодня не выступает, но мы его видим). Нам не надо говорить, я думаю, мы хорошо знаем опыт, практику работы в Белгородской области, которой Евгений Степанович отдал не один десяток лет и где очень успешно реализовывал программу жилищного строительства, и прежде всего — индивидуального жилищного строительства. Мы много раз ездили, смотрели этот опыт, изучали, брали на вооружение, и поэтому так все развивалось.

На что хотел бы обратить внимание? Не надо обольщаться... Вот сегодня прозвучали, конечно, справедливые, убедительные цифры – из почти 92 млн кв. метров жилья, введенного в 2021 году, 50 миллионов – это индивидуальное жилищное строительство. Вроде бы уже достигнуты задачи, которые ставились к 2030 году. Так вроде бы всё хорошо, о'кей. Ну да, цифры такие. Но надо понимать, из чего они сложились. Мы же все на земле живем и понимаем, как поэтапно развивались эти подходы к жилищному строительству. Прежде всего, наверное, это итоги индивидуального строительства в предыдущие годы, когда люди строили жилье, жили, но не регистрировали его. Власти подавили, извините, мотивацию создали в части того, что надо регистрировать, надо налоговую базу регионов поправлять, – и это в отчетность попало. Я думаю, что весомый блок – это "дачная амнистия", это тоже результат.

Очень важно, что сегодня мы увидели, как реализуются особенно меры поддержки индивидуального жилищного строительства, которые были приняты начиная с 2021 года, – это и льготная ипотека по всем составляющим, которые сегодня в практике есть, это и распространение проектного финансирования, эскроу-счетов на индивидуальное жилищное строительство, и многие-многие другие. Но они только недавно начали действовать, поэтому говорить о практике сегодня не приходится.

Думаю, наша совместная задача – мониторить эту ситуацию, насколько уже решенные с точки зрения законодательства вопросы помогают эффективно развивать это, насколько они будут недостаточны, насколько появятся сдерживающие факторы в реализации этого направления. Думаю, что предпосылки к тому, что будет нарастать количество уже новых объектов индивидуального жилищного строительства, есть. Но надо смотреть за ситуацией,

бдительно, профессионально ее отслеживать и вносить конструктив в ее дальнейшее развитие.

Коллеги, что касается подготовленных рекомендаций. Я благодарен за те отзывы, которые уже прозвучали, в частности что комплексное – это вроде основное. Я хочу сказать, что эти рекомендации формировались с учетом ваших предложений, по которым мы с вами работали и которые получили в результате опроса и так далее.

Сегодня дополнительно прозвучало (немного, но прозвучало) и то, что не учтено. Стенограмма велась, мы всё учтем, доработаем.

Просьба ко всем, у кого появились еще предложения, представить их в наш комитет. Просьба сделать это до 27-го числа. Почему? По новому Регламенту, который утвержден в Совете Федерации, итоговый документ парламентских слушаний должен уже за 21 день быть отработан и разослан по всем адресатам, которые причастны к этим вопросам, а тут у нас длинные праздники. Поэтому просьба до 27-го числа представить эти замечания. Мы их отработаем и внесем в итоговый документ.

Коллеги, всем большущее спасибо за активное участие в обсуждении этого важнейшего вопроса.
