

С Т Е Н О Г Р А М М А

заседания "круглого стола" на тему "Механизмы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, инженерной инфраструктурой"

17 февраля 2020 года

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Коллеги, наш сегодняшний "круглый стол" посвящен очень актуальной теме. Эту тему наш комитет держит на контроле уже несколько лет подряд. Она касается вопроса обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. И мы этому вопросу каждую сессию посвящаем практически одно из наших мероприятий.

Традиционно мы постарались пригласить представителей всех заинтересованных сторон, то есть, с одной стороны, федеральных органов исполнительной власти, которые отвечают за жилищное строительство и за развитие инженерных сетей, – Минстроя, Минэнерго, Федеральной антимонопольной службы, с другой стороны – представителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации и застройщиков жилья.

Думаю, что всем совершенно очевидно, что невозможно достичь известных всем нам целевых показателей национального проекта "Жилье и городская среда" по объемам вводимого жилья (вы знаете, что эта цифра – 120 млн кв. метров к 2024 году) без адекватной государственной поддержки строительства инженерной

инфраструктуры и в принципе без организации соответствующего процесса подготовки площадок.

Осуществляя подготовку к нашему сегодняшнему "круглому столу", мы провели опрос регионов. К нам поступили ответы из 49 субъектов Российской Федерации, в которых были обозначены общие проблемы, существующие в этом вопросе. Я не берусь перечислять всю информацию, которая поступила, но несколько наиболее серьезных вопросов, которые прозвучали практически в каждом из ответов, я все-таки постараюсь озвучить.

Первое — это резервы земельных участков для жилищного строительства, в полной мере обеспеченных необходимой инфраструктурой. В настоящее время они практически исчерпаны.

Второе — существующая коммунальная инфраструктура имеет высокий уровень износа, недостаточную мощность, ну и технологическое отставание практически налицо.

Третье — условия присоединения объектов капитального строительства к инженерным сетям чрезвычайно обременительны для застройщиков.

Четвертое — инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций не синхронизированы с планами по территориальному развитию, в том числе жилищному строительству. Вот это вопрос, который, на мой взгляд, не требует серьезных денежных вложений, который требует серьезных организационных усилий и желания всех сторон работать на конечный результат.

Основная проблема, которую отмечают практически все регионы, — недостаточность финансовых ресурсов региональных и местных бюджетов на строительство инженерной инфраструктуры. Ввиду недостаточной финансовой поддержки строительства инфраструктуры на застройщиков сегодня ложится дополнительная

нагрузка по обеспечению площадок соответствующими сетями и объектами. Эта нагрузка не всегда для застройщиков является посильной, в связи с чем мы понимаем, что ряд застройщиков могут просто уйти с рынка.

Я хотел бы отметить усилия руководства Минстроя в его действующем составе, который достаточно адекватно оценивает эту проблему, постоянно с ней работает. И в апреле 2019 года вступило в силу постановление правительства, предусматривающее предоставление субсидии из федерального бюджета на строительство объектов водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения при реализации проектов по развитию территорий. Это постановление правительства № 392 от 3 апреля 2019 года.

В настоящее время паспортом национального проекта "Жилье и городская среда" на реализацию мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства предусмотрено порядка 184 млрд рублей. При этом, по информации Минстроя России, общая потребность субъектов Федерации в финансировании только инженерной инфраструктуры сегодня составляет 679 млрд рублей. Я думаю, что Минстрой в этом вопросе тоже поскромничал, но тем не менее масштаб проблемы, я думаю, для вас совершенно очевиден. Считаю, что в настоящее время существует серьезная необходимость выделения дополнительных средств из федерального бюджета на строительство инженерной инфраструктуры в целях увеличения поддержки региональных программ развития жилищного строительства.

По-прежнему актуальна проблема обеспечения синхронизации градостроительного планирования и инвестиционных программ естественных монополий, ресурсоснабжающих организаций. На эту проблему обратили внимание сразу несколько регионов, в том числе

Архангельская, Калининградская области. Жилищное строительство должно сопровождаться опережающим развитием инженерной инфраструктуры. На мой взгляд, это важнейший вопрос. На уровне правительства необходимо выработать комплекс мер, направленных на синхронизацию территориального, градостроительного планирования и инвестиционных программ естественных монополий.

Многие регионы отметили проблему отсутствия поддержки развития инженерной инфраструктуры для индивидуального жилищного строительства. Действующие сегодня правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета определяют основным критерием отбора заявок на предоставление федеральной субсидии объем ввода жилья в год выделения субсидии. Ну, это вообще какая-то наивность. Я думаю, что все здесь понимают, что индивидуальные жилые дома, в особенности те, которые строятся на земельных участках, предоставленных льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям, строятся теми темпами, которые может себе позволить конкретная семья. Обеспечить одновременный ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, которые строятся собственниками земельных участков, практически невозможно.

По этой причине сегодня крайне трудно решается вопрос обеспечения инженерными сетями земельных участков, предоставляемых, например, многодетным семьям. На эту проблему тоже обратили внимание Республика Марий Эл, Чувашская Республика, Саратовская, Рязанская, Калужская, Тамбовская области – кстати, те регионы, где пытаются достаточно активно заниматься как раз индивидуальным строительством. Необходимо расширить меры государственной поддержки строительства инженерной инфраструктуры на земельных участках,

предоставляемых льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства.

Коллеги, я в порядке вступительного слова достаточно коротко остановился лишь на нескольких проблемах и предложениях, учитывая, что здесь очень профессиональный состав участников. Вы в этих проблемах купаетесь практически постоянно. Я думаю, что сегодня в процессе нашего обсуждения мы обозначим и еще те проблемы, которые требуют концентрации внимания, с одной стороны, и предложения, которые существуют у нашего сообщества, для того чтобы со стороны правительства, ресурсоснабжающих организаций были сделаны шаги навстречу, для того чтобы мы смогли эту проблему с мертвой точки сдвинуть.

У вас в раздатке есть проект решения по итогам нашего сегодняшнего обсуждения. Мы после окончания нашего "круглого стола" в течение нескольких дней будем принимать дополнительно предложения, чтобы вы могли обозначить те вопросы и те пункты, которые желательно, чтобы попали в итоговое решение.

У нас много желающих выступить сегодня. Поэтому убедительная просьба, чтобы придерживались регламента. Регламент будет следующий: для представителей федеральных органов власти предлагается предоставить выступления до 10 минут максимум, другим выступающим — до пяти минут. Коллеги, чтобы мне вас не останавливать (мне бы хотелось, чтобы все, кто записался, в обязательном порядке выступили), пожалуйста, следите за собственным красноречием. Не надо... Подход к снаряду и отход от снаряда минимизируйте. По существу: конкретные проблемы — конкретные предложения.

Первому слово я хочу предоставить заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никите Евгеньевичу Стасишину.

Пожалуйста, Никита Евгеньевич.

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, большое спасибо.

Добрый день, уважаемые коллеги! Я уложусь в 10 минут. Действительно, мы очень плотно работаем с комитетом, отправили всю наработанную информацию. Я сейчас очень конкретно на ней остановлюсь, но перед этим – несколько цифр, которые очень важны для понимания того, что именно сегодня происходит на рынке жилищного строительства.

Мы знаем, что у нас за 2019 год ввод составил 80,3 млн кв. метров, из которых 43,5 млн кв. метров – это многоквартирные дома и порядка 36,8 млн кв. метров – ИЖС. Действительно, это ввод, которого не было с 2016 года.

Но здесь важна еще одна цифра, на которую не все и не всегда обращают внимание, – это сколько квадратных метров индустриального жилья находится в стройке. По состоянию на 14 февраля по проектным декларациям объем жилищного строительства в моменте составляет 102 млн кв. метров с небольшим. Что это означает? Это означает, что объем вовлекаемых земельных участков под жилищное строительство в год у нас по состоянию на сегодня сократился. То есть если бы динамика была по вовлечению и ежегодному вводу, как последние три года, то сегодня в стройке у нас должно было бы находиться порядка 128–130 млн кв. метров жилья.

С чем это связано? Это связано с двумя основными причинами. Первую причину помните – середина 2018 года, когда

мы только начинали говорить о счетах эскроу, и большое количество разрешений на строительство было получено, думая о том, что требования нового регулирования не распространятся на разрешения, полученные до. Соответственно, мы сегодня видим достаточно большое количество действующих разрешений на строительство, но где не получены проектные декларации, а, соответственно, не идет привлечение денежных средств через счета эскроу. Но, начиная раскладывать такие разрешения на строительство, мы понимаем, что причина невовлечения здесь заключается в двух основных вещах.

Первая — это действительно отсутствие магистральных инженерных сетей, и в первую очередь это тепло, водоподготовка и водоотведение. То есть последние много лет жилищное строительство внутри городов велось, используя действующие мощности, либо немного реконструируя те или иные узлы водоподготовки, водоотведения либо тепла.

Что по состоянию на сегодня? Мы отработали со всеми регионами нашей страны общую потребность в обеспечении всей инфраструктуры и потребность в обеспечении инфраструктуры, где есть градпотенциал земельных участков.

Что означает градпотенциал земельных участков? Это означает, что в принципе проект планировки утвержден, ГПЗУ есть, и необходимо только получить разрешение на строительство.

Почему сегодня на таких площадках разрешение на строительство достаточно сложно получить? Потому что при переходе на новый механизм финансирования отрасли, если у нас у банков есть рентабельность, достаточная для обслуживания кредита и, например, даже финансирования инженерной инфраструктуры внутриквартальной, к сожалению, сегодня у застройщиков нет

источников финансирования технических условий на подключение магистральных сетей.

Мы собрали необходимую информацию с регионов. Эту работу мы вели полгода. Мы выверяли с каждым регионом кадастровые номера земельных участков. И вот у нас на сегодняшний день получилось, мы эту информацию реально направляли всем коллегам. Если кому-то из сенаторов интересно, тоже отправим. И хотели бы попросить, чтобы посмотрели реальность того, что дали регионы.

Но мы сейчас вместе с "Россетями" и "Газпромом" тоже передали все эти земельные участки, чтобы посчитать, что там с платой за подключение, что там с резервными мощностями, что там вообще с целесообразностью строительства на этих земельных участках с учетом того, чтобы... и просим их по возможности откорректировать свои инвестиционные программы и направить часть инвестиций в эти земельные участки, потому что, по сути, после ввода, с учетом того что по регионам большое количество жилья уже практически строится с отделкой, это гарантированные новые поставщики, это новые потребители, которые в моменте смогут возвращать все инвестиции через тариф.

Потому что сегодня, как показала практика, во всяком случае (наверное, мои коллеги по ЖКХ будут ругаться на меня), но не полетели у нас ни одно из таких больших – ни концессионные, ни ГЧП, ни коробочные решения, потому что у нас все накрыто тарифом и стоимостью денег. Мы это прекрасно понимаем, и особенно если еще "Россети" и "Межрегионгаз" достаточно эффективно работают с этим, то все, что связано с водоканалами и теплом, мы прекрасно понимаем, что там очень сложно получить

этим организациями кредиты на строительство той же инфраструктуры.

Вот по цифрам, сколько квадратных метров, по данным регионов, с отложенным получением разрешения на строительство и, соответственно, выводу этих квадратных метров в стройку? Это порядка 136 млн кв. метров жилья. На 136 млн кв. метров жилья с учетом того, что где-то есть какие-то сети, дополнительно необходимо порядка 365 млрд рублей. Как раскладываются 365 млрд рублей? Понятно, что это электричество, тепло, водоснабжение, водоотведение и газоснабжение. Это без учета транспортной инфраструктуры, это без учета улично-дорожной сети, это без учета подключения к вылетным магистралям. Общий объем по данным регионам, который необходим в инфраструктуре, для того чтобы...

А я хочу еще одну цифру привести, на которую мало кто обращает внимание: а сколько в стройке нам необходимо квадратных метров жилья, чтобы выполнить указ президента, с учетом цикличности строительства 2,5 года, с точки зрения получения всех разрешительных документов и ввода объекта в эксплуатацию? Потому что при проектом финансировании застройщики заинтересованы в сокращении сроков ввода, передачи объекта, регистрации первой собственности, для того чтобы можно было деньги, размещенные на эскроу-счетах, использовать, уже не платить проценты на проценты, по сути. В 2022 году индустриального жилищного строительства в стройке должно быть порядка 180–200 млн кв. метров. Вот это те цифры, которые на конец 2022 года у нас должны быть нарастающим итогом в стройке.

Здесь встает два основных вопроса и задача, которую мы видим. Первый: какая будет емкость покупательской способности? Возможно ли будет такой объем и в какой срок обеспечить

гарантированным спросом населения? Потому что от этого будет зависеть эффективная ставка проектного финансирования.

А второе, нам необходимо в следующие два года вовлечь земельные участки.

А чтобы они были вовлечены, нам необходимо начать финансировать из бюджета инженерную инфраструктуру, для того чтобы она строилась параллельно с домами, а через два года в таких новых микрорайонах начать финансирование социальной инфраструктуры, используя источники, по сути, всех национальных проектов и федеральных проектов, в том числе и "Безопасные и качественные автомобильные дороги", в том числе "Демография", в том числе "Здравоохранение", потому что во всех них достаточно большие финансовые сосредоточенные ресурсы на социальную инфраструктуру.

Наша задача, которую мы сегодня перед собой ставим, — это строительство инженерной инфраструктуры и дополнительные меры поддержки застройщиков при получении проектного финансирования, где рентабельность проектов не превышает 20 процентов, потому что она накрыта покупательской способностью.

Соответственно, у нас есть сегодня четкое понимание по региону вплоть до города и населенного пункта с кадастровыми номерами подготовленных земельных участков. Также у нас есть задел у регионов на общий объем порядка 268 млн кв. метров жилья. Но это тоже...

В том числе, кстати, здесь и 38,9 миллиона ИЖС. Мы понимаем, где будет развиваться ИЖС. Мы считаем, что нужно развивать индустриальным способом. Мы подготовили отдельную государственную программу (сейчас она проходит согласование), для того чтобы мы могли... Например, в Белгородской, Брянской,

Липецкой, в большинстве. Ну, есть очень большое количество регионов, где люди с удовольствием будут жить в новом качественном ИЖС, но уже спроектированном под комфортную городскую среду внутри городов. Для этого нам нужно в первую очередь сделать отдельный вид комплексного освоения территорий под ИЖС, где мы будем понимать, что это все-таки квадратные метры, которые... Предмет аукциона будет не стоимость сотки либо гектара на плотность. Соответственно, мы прекрасно понимаем, что плотность там совершенно другая, а потребность населения существует.

Что мы сейчас делаем (заканчиваю) вместе с регионами. Я здесь вижу несколько своих коллег из регионов, которые являются сенаторами. Буквально на прошлой неделе мы обсуждали конкретное комплексное освоение территорий с Вологодской областью, с коллегами. Что мы сейчас просим от регионов и что бы мы хотели попросить от вас.

Понятно, что такой объем денег сегодня нам никто не выделит, их просто, наверное, нет, и честно надо себе на это отвечать. Но если мы возьмем в каждом регионе, где действительно есть классные комплексные освоения территории, как у Галины Николаевны аэропорт внутри города, так, как у Сергея Николаевича, да и у остальных коллег, когда мы точно сосредоточим все меры поддержки, которые есть, и поставим по программе стимул — не ввод в год и конкурс, а перейдем на плановое финансирование трехлетнего бюджетного цикла, когда попросим взять обязательства на себя регионов и застройщикам ввести в течение трех лет вот такой объем квадратных метров в таком комплексном освоении территорий, вот так мы и сможем набрать реальный объем метров, необходимый в стройке, и, самое главное, обеспечить его спросом.

И, коллеги, кто бы сейчас, что не говорил, если мы посмотрим на формулу модельного жилья, настолько доступнее, чем сегодня, квартиры не были никогда. Это очень важно.

Понятно, что есть дополнительные меры, которые сейчас обсуждаются, по снижению ипотечной ставки. Мы прекрасно понимаем, что это нужно сделать. Но, еще раз, мы должны с вами понимать одно, мы должны объяснять нашим гражданам, что если они сегодня приняли решение покупать квартиру, они должны (если они хотят) делать это сегодня, ничего не ждать. Если им одобрили ипотечный кредит, если у них есть на это деньги, не нужно ничего ждать, потому что один показатель снизится, что-то может произойти другое. Поэтому откладывать решение о покупке жилья, если у вас есть такая возможность, этого делать не нужно.

И это нужно объяснять всем со всех площадок, параллельно с этим занимаясь увеличением доступности — через бесплатное предоставление земельных участков, через обеспечение этих земельных участков инженерной инфраструктурой и снятие всех (подчеркну: всех) не просто административных барьеров, а вообще всех барьеров для застройщиков при регистрации, при постановке на кадастр. Очень много всяких вопросов, которые в итоге приводят к увеличению сроков реализации проекта и тем самым к удорожанию себестоимости, потому что это затраты застройщиков. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Никита Евгеньевич. С регламентом Вы не справились.

Н.Е. СТАСИШИН

Не справился, извините.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Но учитывая, что Вам надо будет уйти...

Н.Е. СТАСИШИН

Я еще здесь.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я бы все-таки хотел... Мы не будем потом по этому пути идти, и все вопросы в конце нашего "круглого стола". Но, учитывая, что Вы уйдете, хотелось бы Вам задать вопрос.

Так все-таки... Мобилизация – это дело хорошее, частно-государственное партнерство – это еще более замечательное дело. Но все-таки на какие деньги можно сегодня рассчитывать, дополнительно полученные от государства, целевые, для того чтобы обеспечить развитие инфраструктуры и подготовку земельных участков? Вы сами назвали, что на 136 млн кв. метров нужно 365 миллиардов. А нам практически нужно не по 136 миллионов, а с ростом до 180 миллионов каждый год дополнительно получать, вот эти возможности дополнительные по площадкам. То есть какие сегодня вопросы прорабатываются в правительстве? На что можно ориентироваться в этом вопросе?

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, спасибо за вопрос. Не в бровь, а в глаз.

Ну, 136 – это градпотенциал, который все равно возможно вовлечь в течение 2–2,5 лет. Сегодня принято решение о дополнительном выделении на программу "Стимул" 11 млрд рублей. Я говорю как есть и говорю столько, сколько есть. Мы готовим для доклада нашему курирующему вице-премьеру Марату Шакирзяновичу предложения. И сегодня какого-то окончательного либо дополнительно согласованного объема денег нет.

Но мы говорим о том, что мы должны в первую очередь попытаться консолидировать все национальные проекты с точки зрения эффективности жилищного строительства в части

инфраструктуры. И ведется большая работа с нашими ресурсоснабжающими организациями. Поэтому...

Но здесь еще очень много... Я понимаю вопрос Ваш, но я Вам не смогу ответить, что...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ну, понятно.

Н.Е. СТАСИШИН

Да. Сегодня там мы будем просить 300, дадут 100, вот будет столько. Ну, конечно, это непрофессиональный разговор.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Нет, в данной ситуации я думаю, что... Смысл вообще нашего сегодняшнего сбора заключается в том, чтобы не с вами воевать (что нам с вами воевать?), мы прекрасно понимаем...

Н.Е. СТАСИШИН

Абсолютно.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

...а чтобы выступить в некую вашу поддержку.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Поэтому я готов сегодня обсуждать и подписывать бумаги, которые родятся здесь по итогам нашего сегодняшнего обсуждения, с достаточно категоричными посылами. Мы не выполним... То есть не надо себя убаюкивать. Если сегодня не будет... У нас осталось времени для разгона – полтора года. Если сегодня не будет принято принципиальных решений об обеспечении инфраструктурой площадки, можно сказать, что не будет сделано цифры – итоговой цифры национальных проектов. Поэтому...

Констатировать это мы можем сегодня по итогам нашего обсуждения. Я не думаю, что здесь кто-то имеет более оптимистичный взгляд на эти вещи. Поэтому давайте тогда подсказывайте, в какие нам двигаться двери, что вам нужно в качестве помощи и поддержки, для того чтобы этот вопрос обострять.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо большое.

Вы знаете, на самом деле, как показывает практика работы с регионами, там, где губернатор лично занимается этим вопросом... Понятно, что есть регионы, где сложно работать с ресурсоснабжающими организациями, но есть регионы, где эти вопросы расшиваются путем приоритизации.

Понятно, что просто бездумно просить такое количество денег на метры квадратные неправильно, потому что... Надо поработать с ресурсниками.

Мы тогда составим первоочередной конкретный перечень. Но я бы вот что хотел. Коллеги (это то, о чем я говорил), давайте выберем по одной площадке. Помните, масштабные инвестиционные проекты раньше были? Они и сейчас есть. Вот нам нужно выбрать площадки, где действительно можно создать 300–400–500 тыс. кв. метров, в небольших регионах с горизонтом освоения три – пять лет, для того чтобы спокойно строить и потихонечку создавать комфорт для проживания, не просто подвести...

Сейчас проблема есть какая? Аркадий Михайлович, понимаете, здесь же еще одна важная история. Сейчас мы, допустим, в Брянске... Галина Николаевна скажет, что нам нужно развивать вон тот земельный участок, который там находится. Мы туда сети начнем тянуть, все сделаем, а потом банки скажут: "Вы знаете, а

здесь нет рентабельности, и мы этот проект не прокредитуем". И зачем мы туда сети потянем? Зачем мы это будем делать? Кому они будут нужны? Когда эта стройка будет?

Поэтому здесь очень важен еще третий наш партнер, который должен быть, — это именно банки, которые будут понимать, что сегодня экономика этой площадки будет вот такая с учетом того, что там будет обеспечена инфраструктура, в такие-то годы придет социальная инфраструктура. Соответственно, если у нас идет инфраструктура, у нас скорость продажи увеличивается, специальная ставка снижается. Это достаточно серьезная история. Плюс если у нас с вами все-таки ипотека станет доступной, то какой объем спроса туда может пойти? Как будут работать муниципалитеты? Как у них инвестиционные программы?.. Что РЭК будут делать с их тарифами внутри регионов? Может быть, там нужно посмотреть это, может быть, есть какие-то запертые мощности (назовем это так), которые через небольшую реконструкцию позволяли бы, мягко говоря, расширять эту проблему.

Но самое главное, что у нас есть сегодня и с чем можно работать, — у нас есть исходные данные, сколько нам нужно, что у нас есть сегодня и какой градостроительный потенциал подготовленных земельных площадок. Всё.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, спасибо.

Никита Евгеньевич, у меня к Вам убедительная просьба. Если вы хотите, чтобы мы сегодня, используя площадку Совета Федерации, активно включились в этот вопрос, вы нам на лапту подбрасывайте те темы, которые мы должны сегодня педалировать. Вы сегодня находитесь в постоянном диалоге в правительстве, у вас сегодня есть неплохой лоббист — курирующий вице-премьер.

Сегодня к жилищному национальному проекту приковано внимание всей страны, и внутри, и снаружи страны.

Мы не имеем права сегодня взять и свиснуть по этому проекту. А раз так, значит, нужно демонстрировать абсолютно профессиональный подход. Не бывает чудес. Если нет незавершенки, не будет конечного продукта. Поэтому для нас сегодня рубежи формирования незавершенки уже вот тут, перед самыми нашими глазами стоят. Те темы, которые, вы считаете, необходимо педалировать, мы готовы педалировать.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Следующий выступающий у нас – Анатолий Анатольевич Азизов, управляющий директор акционерного общества "ДОМ.РФ". Пожалуйста.

А.А. АЗИЗОВ

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Добрый день, уважаемые коллеги! Я, наверное, продолжу доклад Никиты Евгеньевича и остановлюсь на еще одном инструменте в реализации национального проекта – именно Федеральном законе № 161 "О содействии развитию жилищного строительства". И применительно к нашему сегодняшнему обсуждению отмечу два важных аспекта, которые, с нашей точки зрения, важны.

Первое – это поиск площадок, которые имеют высокий градостроительный потенциал и которые либо уже на текущий момент могут быть обеспечены ресурсом, либо понятен набор мероприятий по срокам и по стоимости, которые делают реализацию проектов таких площадок экономически состоятельными.

В своем вступительном слове, Аркадий Михайлович, Вы упомянули о позиции многих субъектов, которые как раз отмечают, что на данный момент исчерпаны площадки, которые отвечают вышеназванным критериям, это с одной стороны.

С другой стороны, мы видим, что по балансу прав во многих городах значительная доля территорий относится к федеральной собственности, и зачастую указанные площадки как раз уже в документах учтены под жилищное строительство и градостроительными документами синхронизированы с планами развития инфраструктуры. И в рамках национального проекта, в общем-то, определена задача вовлечения такого рода площадок под жилищное строительство. И мы активно реализуем проект по ключевым городам, мы разбили по этапам и накрываем города в регионах, которые, в общем-то, создают основной объем жилищного строительства, тематическими картами, где мы вместе с регионами отработываем площадки, которые как раз могут синхронизировано развиваться и с точки зрения жилищного строительства, и с точки зрения инфраструктуры.

Соответственно, призываем регионы активно нас поддержать в этой работе, потому что, с нашей точки зрения, это важно.

Второй аспект – это когда, в общем-то, вопрос развития инфраструктуры связан не только с финансированием на создание такой инфраструктуры, но и как раз с выделением площадок для реализации необходимых объектов капитального строительства либо строительства линейных объектов. И как раз механизм нашего закона позволяет муниципалитетам, субъектам естественных монополий обращаться к нам, для того чтобы из состава федеральных земель формировать такого рода площадки.

Я приведу, наверное, два показательных примера. У нас реализуется большой проект в Челябинской области, где мы, в общем-то, с "НОВАТЭК", решая вопрос газо- и теплоснабжения по большому кусту площадок под жилищное строительство, инициировали изменения в документы территориального планирования, тем самым сформировав площадку, на которой будет реализован проект строительства новой ГРС, что для большого количества населенных пунктов в окружении решает вопросы инфраструктурирования. Либо во Владивостоке, где мы вместе с застройщиками, вместе с ФСК сейчас обсуждаем опять же вопрос формирования площадки для строительства новой подстанции, что также расширяет вопросы по электроснабжению в рамках большого проекта с расчетным объемом жилищного строительства 0,5 млн кв. метров.

Поэтому, в общем-то, призываем и с этой точки зрения наших коллег в регионах взаимодействовать с нами, потому что вопросы земельно-имущественных отношений тоже важны с точки зрения решения вопросов инфраструктурирования площадок. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Анатолий Анатольевич.

У меня к Вам тоже один вопрос в развитие Вашего сообщения. Вот то, что Вы сказали, – это самое перспективное дело, которое может проблему в принципе решать.

Вопрос заключается в следующем. То, что вы делаете сегодня, это все-таки "пилоты", или это сегодня уже начало реализации абсолютно системного подхода? У вас ресурсов, для того чтобы этот подход сделать системным, хватит или нет? Или вы сделаете "пилоты", отчитаетесь, ручками вот так сделаете и скажете: "Мы показали, как надо делать, а вы дальше шуруйте, ребята".

То есть то, о чем Вы сказали, – формирование площадки, нахождение инвестора, обеспечение финансирования для организаций инфраструктуры (шикарное дело), совместные усилия, синхронизированные проекты – нет вопросов, замечательно, это действительно выход из положения, когда не вся нагрузка ложится на бюджет, то есть здесь консолидированная ответственность есть. Но для этого вы должны обладать хорошим ресурсом и для этого должна быть организация построена так, чтобы это было системное решение, реализуемое практически во всех субъектах. Вы готовы к этому?

А.А. АЗИЗОВ

Ну, для нас это все-таки системная работа. Мы понимаем, как эту системную работу выстроить. Более того, в части инвентаризации городов мы эту работу запустили в прошлом году.

В этом году мы ее продолжаем, и в течение года накроем основные населенные пункты, которые нам создают основной объем жилищного строительства, вот этими тематическими картами.

С точки зрения системной работы с сетевиками. У нас заключены соглашения и с "Межрегионгазом", и с "Россетями". И мы готовы продолжать с ними синхронизировать наши планы развития с планами развития сетевиков.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Коротенко Александр Васильевич, заместитель директора Департамента развития электроэнергетики Министерства энергетики Российской Федерации.

Пожалуйста.

А.В. КОРОТЕНКО

Спасибо большое.

Хотелось бы отметить в части технологического присоединения к электрическим сетям, что Правительством Российской Федерации за последние годы, начиная с 2012 года по настоящее время, ведется активная работа по совершенствованию нормативно-правовых актов в сфере технологического присоединения к электрическим сетям. Так была реализована "дорожная карта" (распоряжение № 1144), в настоящее время реализуется "дорожная карта" (распоряжение правительства № 20-р). Достаточно большой пласт мероприятий был проведен, и это отмечено не только на уровне Российской Федерации и региональном уровне, но и отмечено Всемирным банком, о чем свидетельствуют позиции, которые Российская Федерация занимала в 2012 году – 183-я и в настоящее время – 7-я позиция. Практика по технологическому присоединению Российской Федерации признана одной из лучших в мире. Конечно, там категория потребителей, не все потребители, до 150 киловатт. Но вместе с тем такая работа нам позволяет на уровне федерального органа исполнительной власти совместно с коллегами из других ФОИВ применять те механизмы, которые распространяются на категорию 150 киловатт, также и на другие категории.

И в Правительстве Российской Федерации в настоящее время находится один из проектов постановления, который (мы ожидаем) в ближайшее время будет принят, что также будет способствовать и сокращению сроков технологического присоединения, и количеству этапов технологического присоединения.

Что касается конкретно вопросов в части комплексного развития территорий для жилой застройки, то мы считаем, что в данном случае необходимо синхронизация со схемой и программой развития электроэнергетики регионов, утверждаемой губернатором.

В данном случае речи о внеплановом технологическом присоединении идти не должно, все должно быть в плановом режиме синхронизировано с региональным СИПР.

Что касается возможности льгот. Хотелось бы отметить, что у нас все новые потребители по факту уже имеют льготу в том плане, что они не оплачивают реконструкцию существующей сети. Они оплачивают только те объекты сетевого хозяйства, которые необходимы для конкретного потребителя (заявителя). Соответственно та часть, которая идет на реконструкцию сети, она уже закладывается в тариф на оказание услуг по передаче электрической энергии. Здесь просто нужно найти баланс интересов потребителей, которые приходят за новым технологическим присоединением, и существующих потребителей. Мы должны понимать, что любая льгота и льгота, например, на присоединение 550 рублей или категории потребителей 150 по ставке С1, в любом случае оплата за такое технологическое присоединение... У нас на чаще весов либо высокий тариф на передачу электрической энергии и дешевое технологическое присоединение, либо дорогое технологическое присоединение, но низкий тариф. В любом случае это будет учитываться при тарифном регулировании.

Что касается жилищной застройки, то мы считаем, что здесь есть еще над чем работать, необходимо совершенствовать нормативно-правовые акты. В частности, считаем возможным предусмотреть и весь цикл жизни объектов сетевого хозяйства, когда застройщику выгодно построить свою часть объектов сетевого хозяйства. И мы часто из обращений это получаем, когда эти объекты в дальнейшем становятся бесхозными или по факту необслуживаемыми объектами сетевого хозяйства, даже если юридически они кому-то принадлежат. Поэтому считаем, что,

скажем так, каждый должен заниматься своим делом. И сетевые организации должны доходить до конкретного объекта сетевого хозяйства, до конкретного жилого дома, чтобы впоследствии, когда этот объект сетевого хозяйства эксплуатируется уже, сетевые организации, которые ответственны за надежность и качество перед этим потребителем, чтобы не было вот этих внеплановых аварийных отключений, которых достаточно много происходит на объекте сетевого хозяйства, который не обслуживается профессиональными участниками рынка.

Вкратце всё. Готов участвовать в дискуссии.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я думаю, что в конце нашего обсуждения дискуссия будет. Причем одной из самых главных сторон дискуссии будете именно Вы, поскольку очень много вопросов есть по присоединению. Очень много есть вопросов по поводу того, что вы, не испытывая ни тени сомнения, забираете то имущество, которое, как вы называете его, бесхозное. *(Оживление в зале.)* Знаете, как по принципу: прошу выданную мне возвратную ссуду считать безвозвратной. *(Смех в зале.)* Вот примерно такая действительность есть.

И я думаю, что... кстати сказать, многие бы на эти вещи смотрели достаточно спокойно, если бы были встречные движения с вашей стороны в других вопросах. То есть вы свои материальные активы очень солидно пополняете за счет тех субъектов, которые строят и потом вам их просто передают бесплатно на обслуживание.

Давайте дискуссию отложим на конец.

Вы сразу, пожалуйста, один мой вопрос пометьте себе. Вот синхронизация. Так что же нужно сделать для того, чтобы была синхронизация?

Мы так походя этот термин запускаем. Ну что нужно сделать, чтобы была реальная синхронизация, чтобы вот тот ваш начальник энергетический, который расположен в соответствующем регионе, чтобы он направил имеющиеся у него ресурсы, имеющиеся у него деньги, полученные за счет разных источников на те объекты, которые сегодня в состоянии обеспечивать соответствующей инфраструктурой стройку, развитие?

У него сегодня, к сожалению, есть другие приоритеты. Где-то ему нужно подлатать, подшаманить старое имущество, где-то у него собственное понимание есть того, в какую сторону будет развиваться.

Он может, в конце концов, соизмерить свое понимание с тем пониманием, которое существует у региональных властей, в какую сторону мы будем развиваться?

Пожалуйста, вот на этот вопрос сейчас не надо отвечать. Когда мы закончим, я попрошу Вас ответить.

Следующий – Сергей Николаевич Лукин, пожалуйста.

С.Н. ЛУКИН

Спасибо, уважаемый Аркадий Михайлович.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Сергей Николаевич, укладывайтесь в регламент.

С.Н. ЛУКИН

Хорошо.

Первые выступающие уже проявили вот ту ведомственную разобщенность, в которой на сегодняшний день нет стремления к тому, чтобы действительно выполнить те задачи, которые ставит президент, по обеспечению населения доступным жильем. Вот с этого можно и начинать.

В сферах естественных монополий нет механизма отраслевой координации инвестиционной деятельности, документов

территориального и стратегического планирования. Пока мы в этом направлении не наведем порядок, разумеется, энергетики – в одну сторону, все другие естественные монополии. Их задача, которая сегодня стоит, она так и будет у нас в открытом режиме, и все будут только стремиться, а результата у нас так и не будет.

В сложившейся ситуации у субъектов естественных монополий практически нет заинтересованности в развитии коммунальной инфраструктуры для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. Данные обстоятельства усугубляются отсутствием жесткого контроля за формированием условий при выдаче технологических присоединений. В результате прослеживается использование своего положения со стороны естественных монополий.

Первое – это введение прозрачности формирования инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций. Очередность, стоимость, строительство и реконструкция объектов инфраструктуры.

Закрытость информации об объемах свободных мощностей для подключения и объемах необходимой реконструкции существующих мощностей.

Также применение ресурсоснабжающими организациями предельно допустимых действующим законодательством ставок платы за подключение строящихся объектов без учета необходимости и обстоятельств в каждом конкретном случае.

Ценообразование на услуги естественных монополий формируется по фактическим затратам, а не от уровня эффективности и экономической обоснованности. Недостаточность объемов строительства по расширению мощностей и строительства новых объектов инфраструктуры, выполняемых за счет собственных

средств ресурснабжающих организаций, получая их из инвестиционных составляющих в тарифе на оказание услуг населению.

И в результате – стремление ресурснабжающих организаций переложить обязанности по выполнению мероприятий и финансовому обеспечению инвестпрограмм, а также строительства новых объектов инфраструктуры на заявителя в виде внесения платы за технологическое присоединение. Вот о чем Александр Васильевич сказал, что там это формируется в пределах инвестиционных программ, которые осуществляет сегодня их структура.

Стоимость обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой по договорам технологического присоединения значительно выше, чем рассчитанная по укрупненным показателям сметная стоимость внешних сетей до точек подключения, указанных в договорах присоединения. Это во многом обусловлено тем, что в тариф на подключение включаются так называемые затраты на выполнение общесистемных мероприятий, непосредственно не относящихся к обеспечению конкретной площадки для строительства. А зачастую предлагаются к реализации избыточные технические решения, не всегда соответствующие бюджету того или иного проекта застройки.

Все это усугубляется еще и тем, что практически все функции естественных монополий централизованы в головных компаниях и на уровне регионов практически ни одного вопроса решить не представляется возможности. Все региональные структуры показывают в сторону столицы или Санкт-Петербурга для решения самых элементарных вопросов. Вот здесь уже то, что полномочия централизованы, уже говорит об отсутствии заинтересованности в решении проблем, которые существуют сегодня в регионах.

Сложившаяся ситуация осложняется трансформацией института долевого строительства, внесением корректировок в федеральный закон № 214 и ужесточением требований к целевому использованию денежных средств со стороны банков. Застройщики не имеют права направлять на строительство внеплощадочных сетей и строительство объектов инженерной инфраструктуры средства банков, привлекаемые в рамках проектного финансирования. Банки, как правило, рассматривают строительство вышеуказанных объектов инфраструктуры, особенно головных объектов, как отдельные проекты, и, соответственно, выделение займов осуществляется на совершенно других условиях по сравнению с проектным финансированием через счета эскроу.

И, если все-таки застройщику удастся доказать банкам, что это неразрывный проект со строительством жилых домов, в этом случае банки выделяют денежные средства пропорционально общей площади ввода готового объекта жилья в рамках договора о технологическом присоединении, в то время как ресурсоснабжающие организации вносят плату в размере 75–80 процентов стоимости присоединения объектов всей территории застройки двумя первыми платежами в срок 15 дней и три – шесть месяцев с даты заключения договора, как будто строительство всех сооружений занимает именно такой короткий срок и требуется жесткое финансирование со стороны естественных монополий. Единственным источником для строительства внешних сетей и сооружений остаются собственные средства, которыми практически не обладают в настоящее время большинство застройщиков.

Для решения назревших проблем необходимо на уровне правительства в кратчайшие сроки сформировать сведения о потребности регионов в создании инфраструктуры (о чем Никита

Евгеньевич сказал). Но опять же, собрав эти сведения, пока мы не определим взаимодействие, которое необходимо для обеспечения инфраструктуры строящихся объектов, и не просто желанием, а системой финансирования со стороны естественных монополий, мы, разумеется, придем просто опять к бумажным документам, которые на сегодняшний день есть.

Ведь у нас есть пример, Никита Евгеньевич, когда государство сегодня выделило финансирование для реализации программы для инженерных коммуникаций, которые сегодня с износом более 60 процентов. Почему по такой же системе не пойти в рамках естественных монополий, не создать оператора? И сегодня мы просто размываем финансовые средства, которые выделяет застройщик под конкретный проект. Возможно продумать систему, когда есть оператор, который сегодня в интересах доразвития мощности естественной монополии формирует программу, регионы дают, какое необходимо ввести жилье, это все нормативно предусматривается, и в результате получается более дешевое строительство.

Ведь что они сегодня делают, естественные монополии? Они закладывают в обязательном порядке стоимость... НДС и прибыль в стоимость объекта, и в результате это косвенно все ложится на плечи тех покупателей, которые... Мы можем любые программы – по социальной поддержке граждан... мы можем снижать ставку ипотечного кредитования, но пока у нас не будет достигнуто согласованных действий естественных монополий в части задачи по реализации национальной программы – значит, мы ни к чему не придем, потому что аппетиты сегодня естественных монополий просто съедают все те проценты, которые мы с трудом... по понижению стоимости ипотечного кредитования.

Поэтому мы не найдем естественного результата, который мы сегодня ожидаем. И те проблемы, решение которых затягивается сегодня... Мы создаем сегодня... естественные монополии финансируем из разных источников – это тарифы населения... Они от своей деятельности финансовые средства вкладывают. Но мы сегодня... Вот по их же данным, Министерства энергетики, – 65 процентов мощностей, которые сегодня не используют.

Мы сегодня запустили это постановление, о котором я уже слышу, наверное, четыре года или пять лет. Где-то два года (это было в конце 2018 года) прошло – опять наступил стопор, который не дает результата, а они вкладывают финансовые средства в развитие головных сооружений, в развитие инфраструктуры. Ну, до каких пор будет твориться такое сплошное безобразие, которое нам не даст конкретного результата?

Заканчиваю. То, что предлагал сегодня ДОМ.РФ, – абсолютно с ним можно согласиться, – когда каждый отвечает за свое. Они предлагают взаимодействие между естественными монополиями и вводом объекта в эксплуатацию; кто-то не выполнит свои условия – значит, платит своим рублем, из собственных средств. Ведь в противном случае мы просто никогда не решим проблему, которая на сегодняшний день перед всеми нами стоит. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Сергей Николаевич, спасибо.

В общем, я, не дожидаясь, Александр Васильевич, Вашего ответа на свой вопрос, частично ответ на этот вопрос получил из выступления Сергея Николаевича. То есть отсутствие возможности принимать решения на региональном уровне приводит к тому, что региональные программы остаются несогласованными. То есть поднятие решения на верхний, московский уровень в конечном

итоге приводит к тому, что делается не то, что нужно региону, а в меру понимания руководства отрасли. То есть для меня это совершенно однозначно.

Ну и второй вопрос, вот этот вопрос по нестыковке – выделение средств и платежи за техприсоединение. Это чисто организационный вопрос. Ну, поднимите его. Вообще говоря, на самом деле глупость какая-то, понимаете? То есть вот иллюстрация, когда ведомственные амбиции стоят над здравым смыслом. Ну, если нет у них пока еще денег, что их заставлять платить? Или им деньги дают на одно, а у них забирают. Ну, в конце концов, энергетики, когда получают эти деньги... они все равно не запустят, как говорится, рубильник не повернут, пока деньги свои не получают. Почему нужно убирать эти деньги в момент, когда они больше всего нужны на подготовку площадки? Это организационный вопрос. Ну, в конце концов, на уровне, там, двух министров, решите этот вопрос.

С.Н. ЛУКИН

Аркадий Михайлович, две секунды, пока здесь по развитию у нас присутствует... Я Воронежскую область представляю. Для того чтобы застроенные территории... только для обеспечения энергетическим направлением, с вашей структурой заключил крупный застройщик договор на 300 млн рублей для строительства подстанции. Это абсолютно полное финансирование, которое превышает все расчеты разумные, которые предоставил застройщик. Когда застройщик предложил: "Давайте мы сами по вашим техническим условиям построим", посчитали, это обойдется на 30 процентов дешевле, "МРСК Центра" сказала: "Нет, строить будем мы без проведения каких-либо конкурсных процедур. То, что мы назвали, будет так. Не хотите – ваши проблемы, не развивайте жилищное строительство".

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

А вот тут-то нам ФАС понадобилась бы. ФАС у нас в некоторых вопросах такую активность проявляет – просто все дрожит, понимаете?

С.Н. ЛУКИН

Совершенно верно, да. И когда попросили рассрочку хотя бы на четыре-пять лет, для того чтобы вкладывать... жестко: "Мы будем строить собственными силами два года, и 300 миллионов должны быть заплачены в течение двух лет". Представить вам?..

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, спасибо. Хорошая иллюстрация.

С.Н. ЛУКИН

(Говорят одновременно.) С удовольствием. Мы обменяемся координатами, и я Вам...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Так, двигаемся дальше.

Виктор Васильевич Прядеин, исполнительный директор Ассоциации "Национальное объединение строителей".

Виктор Васильевич, пожалуйста. Очень лаконично.

В.В. ПРЯДЕИН

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги! Я хотел бы поддержать Министерство строительства, Никиту Евгеньевича в тех инициативах, которые сегодня были озвучены. И мы как раз тоже видим множество региональных практик – если средства сейчас на развитие инфраструктуры не доводить до регионов, то никакого масштабного развития строительства во многих регионах, которые являются донорами и у которых не хватает своих собственных средств на развитие этих сетей, мы не получим.

Пример конкретный – Тюменская область. Почему строительство начало в свое время активно развиваться в Тюменской области? Потому что правительство приняло решение и взяло на себя полностью подготовку всей инфраструктуры – начиная от внутривидовых дорог и сетей и заканчивая магистральной инфраструктурой – и эти участки застройщикам отдавало на аукционы под застройку уже. Как только средства на развитие инфраструктуры в определенный момент времени у бюджета закончились – эти проекты, по сути, затормозились и темп прироста уже не был таким, как раньше. Например, потребовались перекладка магистральных сетей канализации и строительство новых водозаборных сооружений. То есть до определенного уровня дошли, а когда эти технологические ресурсы можно было выбрать за небольшие инвестиции со стороны бюджета, в этот момент все уже встало. Несмотря на то что этот механизм фактически решает, как казалось, сложные ситуации, плата за подключение не является таким сегодня инструментом, потому что эти деньги застройщику взять неоткуда. У региональных застройщиков рентабельность выше 15 процентов – это просто большая радость и редкость. И поэтому фактически мы понимаем, что сегодня если государство ставит задачу региону развивать жилищное строительство и у региона есть земельные участки, то сам регион должен оценивать потребность в инженерной инфраструктуре и давать заявку на необходимое финансирование.

Действительно, по видам инженерных сетей большая разница, и у нас разнородный субъектный состав. Если по энергетике, электроэнергетике и по газу, можно разговаривать с крупными федеральными игроками и там вопрос о выделении средств в инвестиционных программах в тех или иных случаях может как-то

решаться (но опять же системно тоже это задачу эту не решает), то, если говорить о водоотведении, водоподготовке и теплоснабжении в ряде регионов, это, как правило, муниципальные предприятия, которые абсолютно находятся в сфере ведения совершенно других органов власти.

И в этой части, говоря о наших предложениях... Вот Сергей Николаевич поднял вопрос — увязка сроков реализации инвестиционных программ естественных монополий и сроков строительства многоквартирных домов. Мы считаем, что тут вообще никакого федерального воздействия не требуется, это чисто задача субъектов, это задача регионов. Потому что у субъектов есть механизм тарифного регулирования, их, региональные комиссии устанавливают тариф, у субъектов есть согласование инвестпрограмм этих организаций, которые являются естественными монополиями. И субъекты же сами готовят земельные участки, отдают земельные участки под застройку. Поэтому фактически эти вопросы — инициатива по развитию инженерной инфраструктуры должна идти от органов власти субъектов Российской Федерации.

Если говорить о резервах, которые можно изыскать, мы подготовили ряд предложений, и мы о них уже несколько раз говорили, я сейчас тоже коротко их перечислю.

Первый вопрос — это предварительные техусловия на этапе вовлечения земельных участков. Сегодня фактически это бумага, которая никаких обязательств не несет ни перед энергоснабжающей организацией, ни перед тем органом, который этот земельный участок выставил на аукцион. Когда застройщик приходит и потом начинает заключать договор подключения или технологического присоединения, он сталкивается с тем, что немного другие условия

ему предлагают, чем те, которые были на этапе оценки инвестиционной привлекательности этого земельного участка.

Мы считаем, что предварительные техусловия, которые на этапе вовлечения земельных участков или представления их на аукцион выдаются, должны стать офертой ресурсоснабжающей организации. Там должны быть указаны все обременения, ограничения, стоимости, сроки, необходимость ликвидации сетевых ограничений, которая потом будет застройщику предъявлена при заключении уже нормального договора. Это первое.

Второе. Здесь уже говорили о том, что выдача технических условий, по сути, для принимающей стороны, для застройщика и даже иногда для органа власти — это механизм абсолютно непрозрачный. Сидят специалисты в сетевой организации, в ресурсоснабжающей организации и говорят: если вы не выполните такие-то мероприятия на нашей головной подстанции или ГРС, например, то у нас будет общесистемное технологическое нарушение, страшное отключение, все останутся без света, без газа, без воды.

Поэтому срочно нужно второй водозабор строить, рядом надо там новый трансформатор на подстанцию ставить, и ГРС рядом соседнюю строить, иначе без этого не произойдет подключения вашего маленького земельного участка и небольшого проекта по несколько многоквартирных домов. Вот сегодня нет совершенно никакого института независимой оценки этих технических условий, или решений по ликвидации и ограничению, например, у газовиков есть такое понятие как ликвидация технических, технологических ограничений. Если невозможно выдать ТУ, то ты можешь за дополнительные деньги подключиться, если ты построишь то-то и то-то и отдашь это все сетевикам. Об этом сегодня уже говорилось. Такой институт независимой оценки надо вводить. Вот для

согласования инвестиционных программ естественных монополий все уже давно привыкли, что существуют такие общественные, скажем так, органы, которые от имени потребителей крупных, мелких, органов власти рассматривают программы эти и дают им определенное согласование или корректировку. То же самое должно быть по техусловиям.

Третий момент. Создание цивилизованного механизма переуступки мощности. Вот тут коллеги из регионов будут выступать. Вот в Московской области, например, ГРС в Московской области закрыты. Но при этом фактически нагрузка на оборудование ГРС, если посмотреть диспетчерские графики, говорит о том, что они недозагружены. То же самое по подстанциям по электрическим, по многим есть территориям, когда выданные техусловия и какие-то взятые на себя обязательства по подключению в будущем когда-то каких-то потребителей или действующих потребителей, которые уже не выбирают ту мощность, которую они изначально заявляли, и на которую их энергопринимающие устройства рассчитаны, там разные заводы, которые уже перестали в том объеме производить продукцию и так далее, показывают, что формально по документам центр питания не позволяет без его реконструкции осуществлять присоединение. А реальная эта нагрузка, она на этом центре питания отсутствует. Поэтому мы считаем, что надо создать цивилизованный механизм, с одной стороны, переуступки мощности, которого сегодня нет, то есть можно договориться с ресурсоснабжающей организацией о том, что если кто-то от чего-то откажется, то тебе это бесплатно отдадут или с минимальными затратами. Но эта договоренность не носит какой-то системный характер и не урегулирована никак регламентными документами.

И вопрос очень важный – это корректировка техусловий без их отмены. Выполнили проект, посчитали точные нагрузки, которые неизвестны на этапе подачи заявки и на этапе аукциона по земельным участкам, и посчитали, что нам надо нагрузки в 1,5 раза меньше. Подали корректировку, снизили объем мощности в техусловиях. Сейчас это можно сделать в ряде случаев только через отмену ранее выданных техусловий и прохождение заново процедуры их получения, что многие застройщики просто делать не хотят.

И завершая, я хотел сказать про то, что это все, что я сказал, это системные вопросы, которые позволяют те резервы, которые еще остались, их выявить и использовать эффективно. Там требуется изменение нормативной базы в основном в части законодательства по подключению и по утверждению инвестпрограмм естественных монополий. Надо сказать, что это законодательство сегодня разнородно. Если мы возьмем подключение к воде или к канализации, к газу и к электричеству, это надо три совершенно разных изучить бизнес-процесса, как это все происходит. Это надо унифицировать, переводить это все на электронное взаимодействие. Вот Правительство Москвы сегодня подключило все ресурсоснабжающие организации к системе межведомственного электронного взаимодействия. И хитрым способом, мы считаем, что таким способом или каким-то другим, более, скажем так, системным, законным способом это надо делать во всех субъектах Российской Федерации. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, Виктор Васильевич. Спасибо.

Елена Владимировна Довлатова, пожалуйста.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги! Спасибо за предоставленную возможность.

Вы знаете, вот слушаю коллегу и думаю: ваши бы слова да богу в уши, что вот все были бы одинаковы, были бы чудесные и равные условия. Я представляю водоканалы как раз, те, о которых сегодня уже не единожды говорили. И коллеги, которые из ДОМ.РФ, и уважаемый Никита Евгеньевич, когда говорили о возможности подключения ко всем сетям, очень аккуратненько уходили от того, что водоснабжение и водоотведение тоже там подключается. Вы сказали о том, что они сложнее всего подключаются и гораздо менее привлекательны. Коллеги, просто для справки: 84 процента водоканалов на сегодняшний день убыточные. За последние шесть лет не выдано ни одного инвестиционного кредита. Водоканалы принципиально не могут получить инвестиционные кредиты по той причине, что у нас законодательством специально, я не знаю, каким чудесным образом заложена невозможность передачи в залог никакого имущества водоканалов. Соответственно банки, не имея возможности, забирая в залог, хотя бы даже дисциплинарный, какое-то имущество водоканалов, отказывают нам в выдаче таких кредитов. То есть кредиты вообще не выдаются.

Вопрос, который касается подключения. Вы знаете, мне кажется, основополагающий вопрос — на кого возложить оплату? Либо на застройщиков и соответственно на тех, кто будет жить в хорошем жилье, либо на тех, кто уже живет, и соответственно на текущий тариф.

Третьего практически не дано. И это, собственно, единственный вопрос, который, мне кажется, всех волнует. Мы хотим удешевить стоимость квадратного метра. Прекрасно, чудесная

затея. Но давайте не будем забывать тогда, мы удорожим тариф тем, кто живет сегодня в трущобах, как вариант.

Поэтому, конечно же, если мы говорим даже о том, что у нас есть инвесторы, которые готовы вложиться в обеспечение площадки инфраструктуры, мы должны понимать, где конечный источник возврата этих инвестиций тому самому чудесному инвестору, который сегодня в эту инфраструктуру. Давайте будем точно понимать, что это будут те, кто будет жить в новом жилье. И тогда мы хотя бы будем понимать, и не будем больше метаться в этой ситуации.

Следующий момент, который я хотела бы поднять. Вы знаете, когда вы говорите о равных условиях, я хочу сказать, что у нас есть такое чудесное неравенство. Я знаю, что в электроэнергетике есть необходимость выбрать заявленную мощность. В воде такого нет. К нам приходят застройщики, которые говорят: я хочу построить девять девятиэтажных домов на этой площадке. Потом начинают строить. Мы ведем эту инфраструктуру из расчета такой мощности, которая была заявлена. Строится один дом, и говорят: ну, не смогла больше. Понимаете, и не берут нашу мощность. И мы ничего не можем сделать. Мы ее строим, и она у нас пустует. В воде нет возможности предоставить ту мощность, которую ты заявил. Вот как раз передача, может быть, мощности имела бы место, очень хорошей такой технологии. Сегодня это невозможно.

Более того, ФАС включает свои рычаги и давит на нас, чтобы мы тем не менее подключаем только один дом, несмотря на то, что должны были девять подключать, ну и так далее.

Эта ситуация на самом деле очень тяжелая. То есть понятно, что надо подключить то, что построено. Но тогда нагрузка эта

ложится либо на тех, кто живет в одном доме вместо девяти, либо на водоканал, естественно, что тоже, конечно, невозможно.

Теперь что касается земельных участков. Знаете, мы специально изучали вопрос, насколько легитимно можно строить сети сегодня с учетом действующего земельного законодательства. И, к огромному сожалению для себя, пришли к выводу, что легально построить сеть, заранее получив земельный участок для строительства сети, практически невозможно, потому что вы должны будете оформить энное количество сервитутов либо публичных, либо частных. Если, конечно, вы только не строите в чистом поле, что, в общем говоря, сегодня почти невозможно. Если вы строите где-то, в районе хоть какой-нибудь застройки, вы будете получать энное количество обременений. И реально, для того чтобы эту землю просто оформить, выделить, получить кадастровый план этого земельного участка для строительства сетей, я еще раз говорю, линейных объектов, вы должны будете пройти просто массу кругов ада. А что касается частных и особенно публичных сервитутов, это невероятно долгие процедуры. Они длятся ни один год иногда. Поэтому получается, что все строят, а потом как-нибудь оформляют. И это очень большая проблема. Она приводит к тому, что земельные участки реально не выделены муниципалитетом. Немножко в детское тю-тю играем: как-то выдаем, как-то строим. А потом возникает такая, не очень приятная история – поскольку нет четкого понимания, каким образом будет выделен участок (и это очень большая проблема в муниципалитетах), непонятно кому, например, принадлежит внутриквартальные сети. Их просто бросает застройщик, если он в них не заинтересован. Мы получаем массу бесхоза, который надо кому-то обслуживать. Это отдельная тема, которая тоже требует серьезного рассмотрения, потому что,

естественно, муниципалитету, это не очень интересно. Водоканалу это тоже не очень интересно. Застройщику это интересно, если это не депрессивный регион, если есть, что взять. Во всех остальных случаях это просто брошенная инфраструктура.

Что очень важно, мне кажется (вот уже тоже сегодня коллеги об этом говорили), это усредненные сметные нормативы (это вообще путь в никуда) и то же самое стандартизированные ставки на подключение. Слушайте, ну, какой умный человек это придумал? Ну, какие могут быть стандартизированные ставки в нашей необъятной стране? Давайте возьмем, например, Якутию (крайний вариант) и Краснодарский край. Что мы стандартизируем, я никак понять не могу. Это удивительное стремление к стандартизации, ни на чем не основанное, оно мне непонятно. *(Оживление в зале.)*

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Так, коллеги

Елена Владимировна, выводы. Давайте, заканчивайте.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Да.

И в качестве предложения, что мне хотелось бы сказать. Вы знаете, есть необходимость пересмотреть нормативы, которые сегодня существуют. У нас сегодня до сих пор 500 литров на человека. Если вы начинаете проектировать жилищное строительство, у нас до сих пор норматив действует 500 литров на человека в сутки и плюс пожаротушение. Никаких.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Ну, это уже сейчас пересмотрено. И все равно это достаточно много. Это, что называется, с гаком. 250, это еще ничего.

Есть очень серьезное снижение объемов потребления, и это надо тоже понимать. И эти нормативы должны быть обязательно

пересмотрены. Это очень правильно было бы, потому что, во-первых, никто бы тогда не размахивался на это. А сегодня ни один проектировщик не возьмет на себя ответственность брать меньше норматива, потому что, во-первых, он не пройдет экспертизу, во-вторых, потом просто никто не хочет сидеть, что называется. А при этом такие объемы, в общем, никому не нужны.

Ну и последнее по списку, но не по значению, это конкурсные процедуры.

Коллеги, слушайте, вот это безумие полное, когда у нас на конкурс приходит, соответственно, тот, кто может прийти, сбивают цены, строят непонятно что, либо потом вообще не строят, и это тоже отдельная тема.

Аркадий Михайлович, давайте попробуем все-таки? У нас же есть методика определения жизненного цикла. У нас не должна быть все-таки цена единственным критерием в выигранных конкурсах. Мы сегодня с этим постоянно сталкиваемся, ничего сделать все равно не можем. Приходят суслик с агрономом, сбивают цену, в результате не строят, уходят, оттягиваются сроки, либо строится безобразно плохо. Мне кажется, ФАС бы тут немножко постарался, мы были бы им очень признательны.

И неосвоение средств, естественно, если это федеральные деньги. *(Оживление в зале.)* Я считаю, что это очень важно. Я думаю, что коллеги меня тоже поддержат. И на самом деле очень важно, кто строит. Если строит водоканал, дай Бог ему здоровья, но он должен тогда точно понимать, какие деньги и на что он строит. У него строить не на что. Должна быть возможность у застройщика строить, но при техническом надзоре тогда, естественно, ресурсоснабжающей организации. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Корнеев Александр Юрьевич, директор Департамента технологического присоединения и развития инфраструктуры ПАО "Россети".

Пожалуйста.

А.Ю. КОРНЕЕВ

Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги, добрый день! Я постараюсь коротко. Расскажу о тех наших предложениях, которые мы направили от имени "Российских сетей", что нам позволило бы участвовать эффективно в реализации этой программы.

Первое мероприятие касается того, что мы хотели бы, чтобы все эти программы, все эти объекты жилой застройки субъект ответственно включал в схему и программу развития электроэнергетики. Здесь ключевое слово "ответственно", потому что речь идет о том, чтобы он определял реальную нагрузку, которая планируется для подключения к сетям и последующего потребления, определял территории, где он планирует размещение этих объектов, в том числе использовал открытые данные по резервам существующей мощности на территории этого субъекта, субъект использовал в схеме и программе развития электроэнергетики (повторяю еще раз, что это заказывает субъект) те механизмы, которые позволяли бы не допускать значительного объема электросетевого строительства, исходя из существующей инфраструктуры, и, как я сказал, в первую очередь отвечал за тот объем мощности, который заявляет застройщик.

Сергей Николаевич сказал, что в Воронеже наша дочерняя компания "Россети Центр" выставила плату за технологическое присоединение в 300 миллионов, там застройщик попросил 80 мегаватт. 80 мегаватт — это половина от цементного завода... нет,

это половина от металлургического завода, а это два типовых цементных завода, и еще надо проверить, что-то дешево.

А.Ю. КОРНЕЕВ

У меня информация, которую мы получили от Минстроя недавно. Я перечислил...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Не надо вступать в дебаты между собой сейчас.

А.Ю. КОРНЕЕВ

Поэтому если субъекты будут использовать правильный механизм подготовки и утверждения схемы программы развития электроэнергетики, то мы, соответственно, будем понимать, оптимизировать все наши технические решения и понимать тот объем мощности, который необходим непосредственно для заявителя. Это наше самое основное предложение в части создания инфраструктуры.

Мой коллега из Минэнерго Александр Васильевич рассказ о самих механизмах, что там попадает в плату за техприсоединение, что в плату не попадает. Могу только еще раз обратить внимание, что всю реконструкцию мы делаем за счет усиления существующей сети, реконструкцию делаем за счет региона, то есть она попадает в тариф на оказание услуг по передаче, а все новое строительство в соответствии с законодательством осуществляется за счет заявителя. В данном случае мы обсуждаем застройщика. Другого механизма нет ввиду просто норм законодательства.

Дополнительные линии, усиление существующих линий или увеличение трансформаторных мощностей на существующих центрах питания в плату за технологическое присоединение для заявителей и застройщиков не попадает, в электроэнергетике по крайней мере.

Второе наше предложение – просьба, чтобы наше участие в реализации этих программ тоже имело эффективность. Сегодня мы должны обеспечить по договорам технологического присоединения к инфраструктуре строительства новых сетей до границ участка заявителя, а внутри границ участка заявителя инфраструктуру строит сам заявитель, застройщик за свои денежные средства.

Мы предлагаем, чтобы также ресурсоснабжающие организации конкретно в данной программе также разрешили осуществлять строительство этих сетей и внутри земельных участков (в данном случае это внутриплощадочные сети так называемые), чтобы действительно потом мы их строили по договорам о присоединении к инфраструктуре, договорам техприсоединения, и они у нас оставались на балансе, мы их обслуживали и соответственно несли ответственность за электроснабжение заявителей.

Сейчас практика показывает, что... Понятно, что застройщик их себе не оставляет, он построил и ушел. Максимум, они попадают в ведение управляющих компаний, а потом они иногда или становятся, эти управляющие компании, очередной сетевой организацией на территории субъекта, либо действительно есть и не очень хорошие примеры, когда это превращается в безхоз, либо это передается в ресурсоснабжающие организации. Но бесплатно, точно, не передается, то есть это опять ресурсоснабжающая организация ищет деньги в тарифе на приобретение этих объектов, тем самым нагружая существующий региональный тариф.

Поэтому нам видится, что цивилизованный механизм – это создание этих объектов в рамках договора технологического присоединения, который заключается между сетевыми организациями и заявителем.

Вот такие два предложения. И готов, конечно, поучаствовать в дискуссии. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Так, Эдуард Владимирович Исаков. *(Оживление в зале.)*

Э.В. ИСАКОВ

Аркадий Михайлович, спасибо.

Уважаемые коллеги, можно мне пару слов сказать?

(Оживление в зале.)

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Коллеги...

Э.В. ИСАКОВ

Я подожду.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Сергей Николаевич, Вы успеете еще...

Э.В. ИСАКОВ

Сергей Николаевич, закончится это совещание, и можем обменяться контактами. Спасибо большое.

Коллеги, я вам хочу представить. Позади нас сидят четыре многодетные матери, которые в рамках закона № 161 организовали ЖСК. Вот, пожалуйста. Организовали несколько лет назад ЖСК, в свои хрупкие руки взяли этот проект, надеясь, что построят и себе дома, для своих семей, и для таких же, как они. И они сюда приехали не послушать наши беспомощные доклады, а все-таки, наверное, хотят какие-то конкретные предложения услышать.

В прошлом году Комитет по экономической политике посетил ряд регионов в рамках работы временной комиссии по совершенствованию правового регулирования. Встречались с многодетными семьями, где мы и познакомились с рядом председателей жилищно-строительных кооперативов.

До 2015 года положения федерального закона № 161 учитывали обязанность обеспечения субъектом земельных участков объектами инфраструктуры в соответствии с параметрами планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения в случае передачи жилищно-строительным кооперативам из числа граждан, имеющих трех и более детей. Но после того как стали появляться первые кооперативы многодетных семей, данная норма была исключена. В настоящее время бремя строительства полностью лежит на плечах пайщиков – многодетных семей, что делает проект жилищного строительства сложным в реализации. И здесь необходимо нам предложить какие-то действия.

Например, проекты ЖСК "Новый", ЖСК "Бердский залив" в Новосибирской области, по информации ДОМ.РФ, являются первыми ЖСК многодетных семей в Российской Федерации. Получили земли из федеральной собственности, самостоятельно за счет паевых взносов выполнили большую работу в рамках договора безвозмездного пользования по реализации проекта жилищного строительства, разработали и утвердили проект планировки территории, получили технические условия, оплатили технологическое присоединение по водоснабжению, водоотведению, газификации и электроснабжению, разработали проектную документацию по инженерным сетям и получили положительное заключение государственной экспертизы. Это не бесплатно было. Весной готовы приступить к строительству 152 жилых домов. Объем планируемого индивидуального жилищного строительства составит более 30 тыс. кв. метров. Совокупные инвестиции многодетных семей в строительство домов составят более 1 млрд рублей.

Но им необходимо оказать содействие в софинансировании строительства коммуникаций. При этом есть примеры, когда такого

рода ЖСК многодетных семей не находят поддержки на региональном уровне, без которой невозможно включение в ту или иную программу. ЖСК "Новый", ЖСК "Бердский залив" при обращении министерство строительства Новосибирской области по вопросу участия в какой-либо государственной программе по поддержке в освоении земельного участка получили протокольным решением отказ в разработке "дорожной карты", включающей в себя мероприятия по оснащению коммуникациями.

В то же время представителями Минстроя Российской Федерации неоднократно в докладах доводилась информация о том, что участие ЖСК по субсидированию возможно в рамках постановления № 1710 Правительства Российской Федерации, которое дает право застройщикам получить субсидию на оснащение земельного участка коммуникациями в расчете 4 тыс. рублей за каждый метр, введенный в эксплуатацию.

Не найдя поддержки на региональном уровне, данные кооперативы обратились в Комитет Совета Федерации по экономической политике с просьбой об оказании содействия по включению Новосибирской области в программу развития жилищного строительства, проект которой был разработан Минстроем Российской Федерации еще в июле 2019 года. Был получен ответ о том, что включение в программу Новосибирской области возможно только после ее утверждения. Соответственно, есть необходимые нормативные акты или их проекты, которые в кратчайшие сроки могут решить задачу поддержки ЖСК, членами которых являются многодетные семьи. Важно выработать механизм прямого целевого финансирования ЖСК, безусловно, с учетом требований федерального законодательства к застройщикам.

Вторая программа – это вопрос несинхронизированности, как уже об этом упоминалось, программ по оказанию мер поддержки, выдаче земельных участков под ИЖС по очереди и программ по обеспечению этих участков инфраструктурой. Во всех субъектах, где мы были, одна и та же проблема: участок выдали, но нет к нему ни дорог, ни электричества, ни тем более воды.

С реализацией программы газификация субъектов в целом тоже большие вопросы, поэтому и продают участки семьи, потому что до части из них даже не добраться. Электричество могут не проводить по пять лет, поэтому на региональном уровне необходимо провести масштабную работу по комплексному планированию по схеме: участок – коммуникация – свет – наличие воды – дорога. Но на данном этапе это будет инвентаризация и синхронизация.

Второе. В этом же сегменте существует проблема самого дефицита участка. Этот вопрос можно решать через взаимодействие с Министерством обороны, так как в некоторых регионах есть военная неиспользуемая земля, которую Минобороны может передать в субъект.

И третье. Есть вопрос регионального законодательства, когда можно получить участок только в регионе прописки, хотя в ряде случаев семьи готовы выехать в соседний регион внутри субъекта, и, как правило, в соседнем районе есть участки, но законодательство не позволяет это делать.

Четвертое. Большую роль играет вопрос территориального планирования. Особые проблемы возникают в связи с назначением территорий в Байкальском регионе, где участки выдали, а строить на них ничего нельзя в связи с особо охраняемой зоной. Другие участки семьям не предоставляются в случаях запрета на строительство после уже предоставления участка. Такие же проблемы связаны с лесными

землями, о которых узнали после предоставления участков семьям Карелии.

Таким образом, здесь для решения вопросов нужно ускорить принятие градпланов и других документов градостроительного и территориального планирования для того, чтобы меры поддержки не были формальными: сначала дали, а потом не разрешают строить или выясняется, что вообще неправомерно дали, как во Владимирской области. И на самом деле может быть кардинальное предложение: если выдали участок, то потом не ссылаться на ошибку органов власти и не отбирать участок.

Спасибо за внимание.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Эдуард Владимирович.

Я единственное что могу сказать, что у нас тема обеспечения инфраструктурой индивидуального жилья (я ее обозначил и во вступительном слове) сегодня действительно стоит очень остро, поэтому у нас в решении присутствует акцент на то, что должны быть документы в стране, которые эту проблему должны разрешать, потому что сегодня с индивидуальным жильем, обеспечением инфраструктурой индивидуального жилья дело обстоит еще хуже, чем с многоквартирными домами.

Савченко Валерий Анатольевич, Министр строительства и архитектуры Ставропольского края. Пожалуйста, Валерий Анатольевич.

В.А. САВЧЕНКО

Добрый день, уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые участники "круглого стола"! В целом те проблемы, которые обозначены в привязке к Ставропольскому краю, абсолютно идентичны. Хотел бы поддержать те инициативы, которые сегодня

озвучены Никитой Евгеньевичем, и привести несколько цифр, которые мы имеем на примере Ставропольского края для того, чтобы как-то дальше анализировать ситуацию.

Мы ввели в этом году тот объем, который необходимо было ввести. У нас был план 980 тыс. кв. метров, ввели 1 млн 143. Прекрасно понимаем, что введем показатели 2020–2021 года. 2021 год же со скрипом, но я думаю, что проблем не будет. Дальше уже действительно появляется некая яма, с которой нужно сегодня очень плотно работать, чем мы в принципе и занимаемся.

Сегодня в стройке у нас именно индустриального жилья 2 млн 300 тыс. кв. метров. Примерно 50 процентов ввода составляет ИЖС, 50 процентов ввода – индустриальное жилье.

Что касается цифр и той аналитики, которую мы провели по земельным участкам, которые можно вовлечь в жилищное строительство, это около шести земельных участков, стоимость строительства инженерных сетей на которых составляет около 11 млрд рублей.

Но опять же нужно учитывать, что эти цифры на сегодняшний день укрупненные, и, когда мы начнем работать с проектной документацией, безусловно, они откорректируются.

Один из крупнейших участков – это участок в 132 гектара в границах города Ставрополя, переданный нам ДОМ.РФ, который позволит построить 620 тыс. кв. метров в период с 2022 по 2024 годы, и стоимость строительства инженерных сетей на нем составляет около 5 млрд рублей. Какая-то работа в этой части по сетям уже начала проводиться, какая-то еще даже не проектировалась, просто укрупненные цифры.

Хочу тоже показать пример в качестве ИЖС. У нас есть шесть земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

общей площадью около 80 гектаров, что тоже позволит построить около 135 тыс. кв. метров.

Но достаточно серьезная ситуация по ИЖС у нас состоит в чем? Конкретный пример с конкретно разработанной проектной документацией, прошедшей экспертизу сегодня. Земельный участок в городе Невинномысске, площадь земельного участка – 17 гектаров, он предусматривает 433 участка под индивидуальное жилищное строительство (в моем понимании достаточно плотная застройка). Так вот, стоимость сетей на этом земельном участке составляет 525 млн рублей, то есть более 1 миллиона на один участок, и это действительно...

С МЕСТА

(Микрофон отключен.)

В.А. САВЧЕНКО

Ну, это о том, что достаточно серьезная нагрузка, если мы говорим об ИЖС, ложится на квадратный метр, по сути. То есть если мы говорим о многоквартирном жилье и нагрузке в районе 8 тысяч (8 тысяч с копейками, по нашим расчетам), то здесь нагрузка гораздо более серьезная.

Сегодня признаюсь, что не обращали внимание на этот вопрос. Работаем с сетевиками, работаем с участками, но не работаем с банками. И то, что сегодня Никита Евгеньевич обозначил ситуацию, готовность банков заходить на ту или иную территорию, это, наверное, сегодня один из ключевых вопросов. То есть если раньше мы могли с застройщиком и с сетевиками отрабатывать и для себя понимать и цену, и все остальное, то сейчас, безусловно, нужно вовлекать в этот процесс банки. И, наверное, первое, что сделаю по возвращении – это в привязке к каждой этой ситуации привяжем банки, попросим их проанализировать цену и готовность их

финансировать объекты в рамках уже многоэтажного жилищного строительства.

И, наверное, ключевое, что просил бы поддержать, – это, безусловно, момент, связанный с трансформацией программы "Стимул", которая бы предусматривала возможность ввода жилья в некоей трехлетке или пятилетке, безусловно, а не в рамках того года, в котором осуществляется предоставление средств. Ну, и все-таки чтобы мы заходили в эти проекты просто по согласованию с субъектом, то есть без готовой проектно-сметной документации, потому что мы сейчас уйдем в историю: "А давайте вы разработайте, а потом вы придете". Ну, как бы на самом деле мы достаточно далеко уйдем, но мы можем двигаться параллельно, согласовав позицию с застройщиком, понимая нашу ситуацию, заниматься и проектированием, и началом строительства, опять же проектированием сетей, проектированием объектов инженерной инфраструктуры и началом строительства этих объектов одновременно.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Валерий Анатольевич.

Андрей Вячеславович Широков, председатель Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

А.В. ШИРОКОВ

Аркадий Михайлович, но я выступлю не как председатель комитета, а как председатель экспертной группы "Трансформация делового климата" по направлению "Подключение (технологическое присоединение) к коммунальным сетям.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Андрей Вячеславович, в любом качестве можете выступать, только в пределах регламента.

А.В. ШИРОКОВ

Да, я даже меньше потрачу времени, чем отведено регламентом.

Я могу вам сказать одно, что я эту группу возглавляю уже больше полугода, и ни от кого из вас (в первую очередь, строителей) никаких предложений по оптимизации системы подключения к коммунальным сетям не поступало. Вот мы здесь говорим, а предложений нет никаких. Предложения от кого идут? От сетевых организаций, от газовиков, от тепловиков, от предприятий водного хозяйства. И то, они все в основном направлены на оптимизацию сроков, этапов, электронную обработку данных и так далее. Но нет ни одного предложения, связанно с тем, каким образом выстраивать инвестиционную политику в подключении к коммунальным сетям.

Мы свои предложения от комитета дали в письменном виде, Аркадий Михайлович. Правда, я каждый раз даю предложения, и никогда ни одно предложение не входит в конечный документ, который рассматривается в стенах Совета Федерации.

В данном случае у меня два предложения. Одно – это подготовить в короткие сроки варианты компенсаций капитальных затрат ресурсоснабжающих организаций на присоединение объектов застройщиков и потребителей без единовременной оплаты, присоединенной застройщиками или потребителями.

Это поможет снижению стоимости квадратного метра жилья. И это поручение надо дать Минэкономразвития, Минфину, Федеральной антимонопольной службе и Минстрою, чтобы они не сказки рассказывали (я это слово даже кавычить не буду), а чтобы они конкретно прорабатывали финансовые схемы, каким образом

компенсировать затраты коммунальным инфраструктурам. И развивать коммунальную инфраструктуру должен только продавец. Я уже неоднократно в стенах Совета Федерации об этом говорил. Только продавец! Потому что сказки ресурсоснабжающие организации с застройщиком рисуют и рассказывают любые, точки присоединения дают максимально затратные, выстраивают определенные схемы, через некоторое время говорят: "А есть другая точка присоединения, но чемоданчик должен быть вот такой, потому что затраты твои в пять-шесть раз будут меньше".

И второе. Об этом сегодня тоже говорилось выступающими, что существуют избыточные мощности, которые были заказаны кем-то и когда-то. Поэтому сегодня нужно подготовить порядок развития системы купли-продажи присоединенной мощности между потребителями. В электроснабжении эта тема как бы сегодня работает. У тепловиков она не работает. Водоканальные структуры против вообще перепродажи тех мощностей, которые у них заказаны. И они объясняют это тем, что это невозможно сделать.

Поэтому сегодня, я думаю, Минэкономразвития, Минфин, Федеральная антимонопольная служба и Минстрой должны как раз этим заняться, подготовить документы и внести их в ТДК, для того чтобы экспертное сообщество это все рассмотрело и рекомендовало на четвертом, пятом, шестом этапе Правительству Российской Федерации принимать соответствующие документы. Спасибо за внимание.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Дьякова Ирина Сергеевна, заместитель начальника
Управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области.

И.С. ДЬЯКОВА

Здравствуйте, уважаемые коллеги! Я хотела бы дополнить Андрея Вячеславовича вот на какой предмет. Основная политика управления жилищно-коммунального хозяйства все-таки связана у нас с водоснабжением, водоотведением и обеспечением другими коммуникациями.

У нас на территории области 18 муниципальных районов, и ни по одному муниципальному району у нас нет договора комплексного развития территории. Объясняется это прежде всего чем? Тем, что при комплексном развитии наблюдаются все-таки удорожание жилья и увеличение скорости его строительства. По нашему мнению, это не обеспечивает потребности населения.

По оценке управления, средние затраты на обеспечение только водоснабжения и водоотведения по области – 2,3 млрд рублей. Естественно, мы, областной бюджет (все передано на наш уровень), не можем этого себе позволить, несмотря на то что мы привлекаем достаточно большие средства из федерального бюджета, участвуем в нескольких программах.

И далее (здесь присоединяюсь к Елене Владимировне) мы хотим сказать о чем? Что все-таки в отношении всех ресурсоснабжающих предприятий должно быть обязательно перераспределение мощностей. Потому что у нас был негативный опыт, когда волевыми решениями мы обеспечивали участки, предназначенные для ИЖС, эти участки, естественно, не осваивались теми темпами, которыми мы предлагали, а все затраты у нас уже ложатся на наши водоканалы, которые уже и так не то чтобы на боку лежат, они уже ниже земли, скажем так.

Соответственно у нас начали внедряться такие меры, как коллективное техприсоединение. То есть областной бюджет обеспечивает строительство магистральных водоводов не только для

подведения к участкам ИЖС, но и магистралки диагональные по этим участкам. А дальше уже работают непосредственно органы власти совместно с населением в части того, кто, когда, в какие сроки будет присоединяться.

Но этот механизм нелегальный. И у нас есть несколько территорий, где таким образом были присоединены пять-шесть улиц, на которых от 30 до 50 домов. Но впоследствии, так как не определено законодательством коллективное техприсоединение, сети переводятся в безхоз, а дальше это все, естественно, передается водоканалам. Необходимо на законодательном уровне все-таки легализовать вот эту систему, тем самым у нас затраты на строительство сетей будут более равномерно раскладываться на водоканалы, ну и на другие ресурсоснабжающие организации, а не сразу ложиться амортизацией и налогами на имущество, не имея при этом полезного отпуска. То есть наше предложение такое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Воронин Алексей Сергеевич, заместитель начальника Управления регулирования электроэнергетики Федеральной антимонопольной службы. Пожалуйста.

А.С. ВОРОНИН

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Добрый день, уважаемые коллеги! Я постараюсь коротко высказать позицию о тех обозначенных проблемах.

Во-первых, полностью поддерживаю то, что начиная с 2012 года пока мы реализовывали первую "дорожную карту" об облегчении доступности к энергетической инфраструктуре, сейчас мы реализуем трансформацию делового климата. Действительно, представители застройщиков ни разу не приходили к нам и не высказывали свои

проблемы, связанные с реализацией и заключением договоров технологического присоединения. В связи с этим, добро пожаловать. Мы обязательно это всё рассмотрим и поддержим.

При этом со стороны Федеральной антимонопольной службы и нашего территориального управления ежегодно рассматриваются более 1,5 тысяч и административных дел в отношении ресурсоснабжающих организаций, связанных с тем, что они нарушают правила присоединения к той или иной инфраструктуре, и мы ежегодно накладываем определенные штрафы. И в числе этих заявителей как раз представители строительного бизнеса точно присутствуют.

Говоря о проблеме нехватки мощностей (вот на примере в сфере электроэнергетики). Действительно давным-давно (сегодня упоминали), ходит проект постановления об оплате резервируемой максимальной мощности. При этом мы, как Федеральная антимонопольная служба, возражали... против, но в той редакции, которую готовит министерство энергетики.

Что нам кажется надо сделать правильным? Нам действительно надо стимулировать потребителей, у которых есть этот резерв, отдать его, но только в той ситуации, когда на этот резерв есть определенный спрос. При этом тот проект постановления, который в настоящее время сейчас подготовлен, он в первую очередь направлен на крупных потребителей, которые содержат свою собственную генерацию и строили ее, вкладывая свои денежные средства.

В связи с этим нам кажется, что проблему нехватки мощностей можно решать в сфере электроэнергетики, доработав проект постановления.

Говоря о финансовой составляющей, я бы хотел напомнить, что с 2011 года у нас в плату за технологическое присоединение в сфере электроэнергетики запрещено включать затраты, связанные с развитием существующей инфраструктуры. Эта норма, действительно действует.

При этом нередки, к сожалению, случаи, когда со стороны сетевых организаций в плату тем или иным потребителям все-таки навязывается это развитие. Вот сегодняшний пример (по-моему, Сергей Николаевич Лукин говорил (да?) про Воронежскую область, про 300 млн рублей). Я не поленился, а просто открыл... Почему Воронежская область была знакома? В 2017 году (я лично там готовил приказ) мы отменяли такое тарифное решение субъектового регулятора, признавая то, что в этих затратах, действительно, лежат затраты, связанные с развитием инфраструктуры. И мы предписали принять новый приказ об утверждении нового тарифа, и цену снизили, по-моему, до 100 тыс. рублей. Это просто как пример того...

В связи с этим... Вы абсолютно правильно сказали: где же ФАС? – Вот мы здесь, и мы ждем, когда такие случаи... в таких ситуациях к нам будут приходиться и жаловаться. И я не зря сказал, что более 1,5 тысяч дел ежегодно мы рассматриваем. Они связаны в том числе и с такими правонарушениями.

Кроме того, в прошлом году 2 августа был принят федеральный закон № 300-ФЗ, которым внесли изменения в закон об электроэнергетике. Не буду много о нем говорить. Скажу коротко. Был внедрен еще один метод государственного регулирования услуг по передаче – так называемое, тарифное соглашение, в рамках которого предполагается, что ресурсоснабжающая организация, например, сетевая в электроэнергетике, будет брать обязательство по

инвестированию определенных денег и развитию существующей инфраструктуры, а регион будет выдерживать на определенном уровне тариф. Вот мне кажется ровно через эти тарифные соглашения и надо, в первую очередь, реализовывать программы по вводу жилья. То есть мы сначала смотрим там, где есть резерв, заставляем некими экономическими стимулами потребителей, которые этим резервом не пользуются, этот резерв отдать.

А второе – через тарифное соглашение мы гарантируем сетевым компаниям денежные средства (в виде тарифа) для того, чтобы они свою инфраструктуру либо создавали новую, либо модернизировали старую.

Вот сегодня утром даже открыл специально сайт "Россети" и посмотрел какая же у них инвестиционная программа на 2020 год. Почти... более, чем 300 млрд рублей.

При этом из них 49 процентов связано с модернизацией основных фондов, 12 процентов – это развитие существующей сети и 30 процентов – это технологическое присоединение новых потребителей. При этом, если вспомнить то, что нам говорили представители Минстроя, там требуется порядка 365 млрд рублей на то, чтобы обеспечить 136 млн кв. метров.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ну, это немножко разные деньги, немножко разные объемы. То есть здесь прямой корреляции нет.

А.С. ВОРОНИН

Нет-нет, я не к тому, что одно покрывает другое. Я к тому, что уже инвестиционные программы сетевых организаций содержат достаточно много средств и, самое главное, эти средства оплачиваем мы, потребители.

Ведь правильно Елена Владимировна говорит: мы выбор-то не можем сделать, кто будет за все это платить — либо застройщик и конкретно те люди, для которых этот дом возводится, либо будут платить все. К сожалению, у нас сейчас так выстроено тарифное законодательство, что либо мы "размазываем" на всех, при этом само подключение становится бесплатным, либо мы нагружаем конкретного застройщика, он оплачивает развитие инфраструктуры в той мере, в которой это должно быть, а на всех остальных мы это не "размазываем". Но это, опять-таки, будет отражаться в цене.

И последнее, что хотелось бы... Мы очень часто с Министерством энергетики обсуждали то, что для той же самой комплексной застройки действительно должны быть особые правила подключения во всей инфраструктуре. Ведь правила сейчас есть — 861-е постановление в электроэнергетике и иные в остальной инфраструктуре. Особенности сейчас никаких не предусмотрено.

Мы считаем, что точно должны быть особенности как на моменте до заключения договора (то есть, например, облегченные требования для заявки), так и некие особенности по внесению платы за технологическое присоединение.

Но, опять-таки, мы должны будем понимать: если мы даем, например, рассрочку... Просто сегодня звучала такая фраза: "зачем энергетикам платить сейчас, если они рубильник все равно... напряжение не подают, а дом еще не построен?" Но им строить же как-то надо. А чтобы им это построить, они вынуждены привлечь кредит. И, к сожалению, и тело кредита, и эти проценты мы с вами вынуждены все оплачивать как обычные потребители — как население, как крупная промышленность и тому подобное.

Поэтому, если мы даем какие-то особые льготные условия для одних, мы точно должны понимать, через кого мы это будем компенсировать. У меня всё. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Тут есть маленькая разница, понимаете? У нас сегодня сетевые организации энергетики, ресурсоснабжающие организации, за исключением водоканалов нищих, они имеют хоть какие-то оборотные средства. А застройщики сегодня в силу тех законов, которые у нас существуют, они практически лишены возможности пользоваться собственными оборотными средствами. Поэтому...

Вопрос ведь стоит о том, что мы ставим во главу. Если мы хотим развиваться, значит, надо искать варианты этого развития, используя ресурс, в том числе и ресурс оборотных средств энергоснабжающих организаций.

Так, давайте дальше. Холопик Кирилл Вадимович, исполнительный директор Ассоциации "Национальное объединение застройщиков жилья".

Пожалуйста, Кирилл Вадимович, только тоже коротко.

К.В. ХОЛОПИК

Добрый день, коллеги! Я хотел бы продемонстрировать слайды – это исследование, которое проводилось по заказу Национального объединения строителей совместно в части подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Период опроса – 2019 год, лето и осень. Порядка 300 участников из 46 регионов.

Первая тема опроса была посвящена переводу процедур в электронную форму. Не совсем тема сегодняшнего мероприятия, но один только слайд покажу – это то, что в этой сфере... Слайд показывает, что по всем видам сетей у нас доминирует бумажная

форма взаимоотношений. Вы знаете, есть постановление правительства об эксперименте в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и ряде других регионов. Но, к сожалению, в масштабах всей страны до сих пор бумажная форма доминирует.

Сейчас пропущу несколько слайдов, чтобы побыстрее было, и подходим к более интересным.

Вот сложность подключения к сетям. Что отметили застройщики? 57 процентов участников опроса считают проблему подключения к сетям острой или очень острой – 57 процентов, то есть больше половины. Только 33 процента считают, что проблема есть, но ситуация приемлемая, и 10 процентов считают, что у них проблемы нет.

Если посмотреть в разрезе каждого отдельного вида сетей, то мы видим, что самые большие сложности отмечаются застройщиками при подключении к сетям газоснабжения.

Там, видите, зеленая зона, которая достаточно благоприятная, она очень маленькая. И соответственно есть оранжевая зона, где застройщики считают, что проблема достаточно острая, и где проблема очень острая – это красная. Вот такой достаточно наглядный слайд.

И, конечно, хотелось бы, чтобы во всех сферах была как самая нижняя черта – это подключение к сетям связи. специально сравнили, что происходит, если есть конкуренция. Если к самому застройщику приходит сразу несколько компаний и предлагают: а давайте-ка с нами работать (это в области сетей связи), ситуация кардинальным образом меняется. 71 процент застройщиков считают, что вообще проблемы не существует, если есть конкуренция. Достаточно все-таки придумать механизм конкуренции и все проблемы будут решены.

Соответственно если разделить на две как бы части, все-таки где же проблема — в сложности прохождения процедуры или в стоимости? Здесь мы видим разделение (оранжевая черта), это практически по всем видам сетей застройщики показывают, что все-таки основная проблема в стоимости подключения, не в самих процедурах, как получить, а именно в том, что изначально предлагается очень-очень дорого. И потом сложность начинается с тем, как из дорого сделать не так уж дорого, чтобы можно было все-таки подключиться, потому что если цена устраивает, то дальше, в общем-то, все как бы достаточно легко.

При этом, допустим, те же сети связи — там, наоборот, на первом месте не стоимость, как я говорил, а на первом месте сложность подключения. Хотя и стоимость, и сложность — очень низкий, отрицательный объем отзывов.

И соответственно проблема стоимости подключения. Здесь уже совершенно другие цифры. 82 процента считают проблему стоимости подключения острой или достаточно острой. Вот такое распределение. Только 3 процента считают, что цены приемлемые. Вот такая картина по стоимости подключения у нас идет. Видите, в основном доминирует красная зона. И опять же самая сложная ситуация в газоснабжении, в теплоснабжении, на третьем месте электроснабжение. Присутствующие здесь представители водоснабжения и водоотведения... Здесь как раз по стоимости получше.

Сложность и стоимость подключения в разрезе других проблем, которые существуют вообще в строительной отрасли. То есть был опрос, который предложил застройщикам оценить вообще, что у вас сейчас самое проблемное. Мы видим, на первых местах... Это был самый болезненный период — внедрение проектного

финансирования, напомним, это лето – осень. Соответственно, на первые три места вышли вопросы, связанные с проектным финансированием. Самую большую проблему вызывают частые изменения правил игры, высокие процентные ставки банков и вообще стоимость перехода на проектное финансирование.

Дальше мы видим, из всех других проблем на первом месте высокая стоимость подключения к сетям. То есть если бы не было проблемы проектного финансирования, то стоимость подключения к сетям является самой острой проблемой, которая сейчас существует у застройщиков. Мы понимаем, что проблема с проектным финансированием медленно, но верно решается, то есть там налаживаются механизмы. Соответственно, я думаю, что скоро, если провести подобный опрос, то высокая стоимость либо приблизится, либо выйдет на первое место. Мы посмотрим это скоро.

А вот сложность подключения, мы видим, что на одном из последних мест. То есть выше сложности подключения – это и дефицит земельных участков, и низкий спрос, и так далее, там другие вопросы, и налоги – более острая проблема, чем сложность.

И у нас еще один был опрос (это вопрос, который сегодня тоже не поднимался) – это взаимодействие с Росреестром застройщиков, но только в части сетей. Мы из всех вопросов взаимодействия хотим здесь показать несколько слайдов, которые говорят, имеется ли вообще практика постановки на кадастровый учет внутриплощадочных сетей. Мы видим, что по разным регионам совершенно разная практика: где-то здания и сооружения в 50 процентах ставятся отдельно, где-то сети вообще не ставятся на кадастровый учет, соответственно, нет проблем, где-то сети ставятся одновременно со зданием. Соответственно разная практика вызывает

разнообразные проблемы, в каждом регионе они по-разному решаются. Хотелось бы, чтобы здесь тоже был наведен порядок.

Такой же опрос мы делали – подготовка технического плана. Все-таки другая тема, сейчас не буду останавливаться, просто скажу, что проводили такое исследование очень подробно. Хотел бы отметить, что взаимодействие с Росреестром в части сетей тоже вызывает множество вопросов, и это все влияет на сроки.

Никита Евгеньевич Сташин говорил о том, что вот сейчас средний срок строительства приближается к трем годам. Если он будет снижен, допустим, до двух лет, то в принципе задел строительный достаточно иметь, допустим, 180 миллионов. Если три года будет срок строительства до постановки на кадастровый учет, то соответственно задел должен быть выше.

Вот очень важно, чтобы не было сбоев в работе застройщика на всех этапах, в том числе и на этапе конечном – ввода объекта в эксплуатацию и постановки объекта на кадастровый учет, в том числе постановки всех построенных сетей.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, спасибо.

Астанин Владимир Иванович, председатель Союза строителей Воронежской области. Пожалуйста.

В.И. АСТАНИН

Я тоже буквально несколько цифр озвучу. Воронежская область на протяжении последних лет, уже ряда лет, является одним из лидеров в строительной отрасли Центрального федерального округа.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Мы знаем. Давайте без вступления.

В.И. АСТАНИН

Но тем не менее, вы знаете, те уже почти 2 млн кв. метров жилья, которые строятся ежегодно, и в прошлом году шесть школ, 19 детских садов, — беспрецедентные темпы даже по сравнению с лучшими советскими временами. Но, общаясь со строителями сегодня ежедневно практически, радости от этих впечатляющих цифр нет. Когда разговариваешь, то больше ощущения надвигающегося коллапса. Причем коллапс этот больше, в значительной степени носит такой энергетический характер.

Я хочу сказать об одной вещи такой общей и высказать несколько конкретных предложений. Здесь много раз упоминалась необходимость синхронизации пространственного развития городов и программ развития инфраструктуры. Вот мы спорим (недавно спорили) с нашими коллегами-архитекторами и градостроителями... У нас в настоящее время с Институтом Генплана Москвы завершается разработка генплана города Воронежа. И вот проектировщики видят Воронеж как компактный город, то есть основное развитие которого должно осуществляться за счет освоения обширных территорий, занятых ветхим (аварийным) жилым фондом, который был построен в середине прошлого века, и практически весь он вблизи от центра города. И сетуют наши проектировщики на то, что застройщики на эти территории не идут, а предпочитают осваивать новые площадки на окраинах города, а то и даже за пределами городской черты. И здесь прямая связь как раз развития инженерной инфраструктуры с пространственным развитием городов. Мы говорим: "Давайте создадим условия для присоединения к инженерным сетям в тех районах, которые соответствуют вашей концепции развития города, и застройщики туда пойдут, даже невзирая на то, что надо расселять людей, выкупать недвижимость, оплачивать снос". Если этого не будет происходить, вот так многие

города и будут развиваться на периферии, а в середине останутся депрессивные территории и трущобы. Что говорить, если у нас практически в центральной части, вообще в городе Воронеже большинство питающих центров по электроэнергии закрыты для потребителей, то есть возможности присоединяться фактически сегодня нет. Каким образом эта программа будет реализовываться? Поэтому без государственной поддержки задача по этой мощной программе, которая двух зайцев убивает сразу (и расселяем из ветхого жилья, сносим ветхие кварталы, и создаем дополнительные, необходимые нам квадратные метры нового жилья), конечно, решена не будет, и об этом сегодня абсолютно правильно коллеги говорили.

Ну и помимо таких системных проблем я хотел бы сказать о некоторых проблемах более локального характера в присутствии как раз коллег из "Россетей", из Минэнерго и из ФАС, как раз непосредственно по тем вопросам, которые сегодня строители... Вот мы обсуждали мое выступление здесь на "круглом столе" и очень просили передать вот эти вещи, поставить их как проблемные вопросы — это наши взаимоотношения с энергетиками прежде всего (это МРСК и "Россети"). Вот эти две ставки платы за техприсоединение: есть за присоединение 1 киловатта максимальной мощности и так называемый стандартизированный тариф. Разница между ними составляет до трех раз. При этом в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы при присоединении устройств до 670 киловатт (есть такой рубеж) заявитель имеет право выбирать ставку ту или иную, а если свыше 670 киловатт, то вид ставки выбирает сетевая компания. А это как раз... Вы понимаете, что после 670 киловатт — это уже крупные проекты, как раз проекты комплексного развития, и там,

естественно, получается, что тариф, будем так говорить, принимается максимальный. Пример по конкретной территории, застроенной территории в центре города, которая подпадает под программу развития: по одному тарифу – 73,5 миллиона, по стандартизированному тарифу – 21,2 миллиона, по укрупненному сметному расчету – 19 миллионов. Это 3 гектара территории под развитие. Вот такая штука.

Предложение какое мы просим? Внести вот в этот приказ ФАС № 1135/17, это от 29 августа 2017 года, право заявителя самостоятельно выбирать вид ставки платы независимо от присоединенной мощности. Понимаете, это надо как-то выровнять вот эту ситуацию.

Дальше. Теперь о порядке платы за техприсоединение. Сегодня об этом вскользь говорилось, но я еще раз хочу это акцентировать, опять-таки 670 киловатт. До 670 киловатт предусматривается плата пятью платежами в течение всего срока присоединения – это, как правило, два года. Тем застройщикам, которым требуется больше 670 киловатт, необходимо внести 100 процентов платы в течение шести месяцев. И это серьезное увеличение финансовой нагрузки на застройщиков на старте реализации проектов, то есть самый сложный момент. Поэтому мы также просим в том же ключе распространить порядок оплаты в течение всего периода технологического присоединения на потребителей и свыше 670 киловатт.

Здесь уже говорилось по обоснованности технологических мероприятий, включаемых в техусловия. Вот эта непрозрачность, именно не ценовая даже непрозрачность. Нам Управление регулирования тарифов говорит: мы все считаем, все проверяем, все там точно. Речь идет об этой избыточности. И поэтому, конечно, в

случае несогласия застройщика хотя бы должна быть возможность получить обоснование от сетевиков, хотя бы возможность о диалоге и какой-то дискуссии. Ее сегодня нет, к сожалению. Сегодня сказали: вот так – "люминь" – всё.

Четвертое. И еще один момент, вот о нем сегодня не говорилось, это об ответственности за неисполнение сроков подготовки договора на технологическое присоединение. Понимаете, два-три месяца на договор – это уже прямо норма просто. Есть пример у нас конкретный, когда застройщик уже семь месяцев ждет, подал заявку на технологическое присоединение и договора не получил на сегодняшний день. Понимаете? То, что уходит на согласование в головную организацию, это вообще ни какому контролю не поддается. Вот сегодня говорится немного о борьбе с административными барьерами. Правительство приняло решение на несколько дней сократить сроки выдачи разрешения на строительство – 5 дней, по-моему, или 3 дня, а здесь речь идет о месяцах. Тут больше административных барьеров даже сложно себе придумать. За это время умереть может весь проект, мы знаем сегодня, что у бизнеса время – это деньги, прежде всего. Поэтому мы просим на это обязательно обратить внимание, рассмотреть вот эти конкретные предложения, я готов передать и конкретные примеры, и фактуру, все. И воронежские строители просили передать, что мы пока живы, но это ненадолго, если так все это дело будет.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо, ясно. То, что живы – принимается, а то, что ненадолго – не надо так смотреть...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо.

Ефим Владимирович, пожалуйста. Только коротко.

Е.В. БАСИН

Спасибо, Аркадий Михайлович, за это прекрасное совещание, очень актуальное. Очень коротко. Мы вообще дали предложения к рекомендациям комитета. Но хотел бы акцентировать внимание на некоторые вопросы.

Первое. Вот 20 процентов стоимости жилья — это инфраструктура. И, конечно, не каждому застройщику это по плечу. Поэтому надо сформировать правовую базу выплаты компенсаций застройщикам именно этих средств, направленных на инфраструктуру.

Второе. Проектное финансирование, раскрытие эскроу-счетов. Вот у нас сегодня в один этап. Три года если мы строим дом, представляете, как замораживаются деньги, которые вкладывают добросовестные дольщики в это строительство. И от этого никто кроме банков не получает прибыль. Поэтому хотя бы, во-первых, все-таки надо добиться в три этапа, чтобы раскрывались эти счета. Например, нулевой цикл вместе с затраченными средствами на подключение, на инфраструктуру, и так далее. Дальше — коробка и третье — уже сдача в эксплуатацию. Пока сопротивляется только ЦБ, но мне кажется, надо за это еще бороться.

Третье. Отдельный большой вопрос, и об этом сегодняшнее совещание подтвердило, это подключение и строительство инженерных коммуникаций организациями-монополистами. Мы слышали сейчас просто плач Ярославны. Почему-то в развитых странах ресурсоэнергопоставляющие организации гонятся за потребителем и заинтересованы в повышении потребности своих услуг.

У нас все наоборот получается. Просто странно. И в тарифах ведь есть инвестиционная составляющая, которая предусматривает восстановление, амортизацию и так далее, и так далее существующих мощностей. Но почему-то наши монополисты все равно продолжают требовать строительства сетей от застройщиков, дополнительной платы за подключение, а зачастую навязывают, как мы уже слышали от своих федеральных исполнителей, подрядчиков. Это, мы считаем, несправедливо. Пора уже четко отрегулировать установление платы за присоединение (такая стандартизация возможна, Вы зря говорили, что это невозможно), платы за дополнительные мощности, установить допустимый уровень их рентабельности (это тоже надо сделать) и, наконец, утвердить новые нормативы потребления. Мы видим, что сегодня эти нормативы завышены, а система энергосбережения заставляет нас все-таки экономить все эти ресурсы.

И последнее. Особый разговор о малоэтажном строительстве и прежде всего ИЖС. Я очень рад, что сегодня это тоже подверглось анализу, это очень важный вид строительства. Вот смотрите: недавно министр строительства с гордостью докладывал президенту страны о том, что мы поднялись немножко с вводом жилья, в прошлом году было 80 млн кв. метров.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Сломали тренд.

Е.В. БАСИН

Да, сломали печальный тренд.

Но при этом ИЖС выросло на 13 процентов, а строительство многоквартирных домов упало. Понимаете? Значит, мы должны больше внимания уделять сегодня ИЖС, потому что люди действительно хотят иметь такое жилье, которое работает и на

демографию, и на комфорт, и так далее, и так далее. Я не буду цифры называть, но в любом случае мы не 40 млн кв. метров жилья должны вводить ИЖС (мы уже сегодня эту цифру почти достигли), а минимум 50–60 млн кв. метров из 120.

И здесь для ИЖС существует два главных вопроса. Первый – это внедрение ипотеки для ИЖС. К сожалению, банки и ДОМ.РФ почему-то тоже затягивают решение этих вопросов. Все-таки мы должны внедрить систему ипотеки на эти объекты. И, конечно, выделение или продажа земельных участков, но участков с готовой инфраструктурой. Это абсолютно правильно, о чем здесь сегодня говорилось и записано в рекомендациях. И здесь как раз муниципальные и региональные власти должны взять на себя эту работу, пусть даже это будет дороже для застройщика, но это ускорит сроки ввода объектов (а ИЖС тем более ускоряет ввод за счет объемов).

И второе. Именно властям легче решить вопросы и присоединения к сетям, и стоимости, допустим, к этим сетям локальных монополистов. Мы знаем пример: вот Савченко Евгений Степанович, губернатор Белгородской области, давно уже это применяет. Я еще интересовался, как он это делает, как он монополистов выстроил. И он очень четко мне рассказал как и что. Я думаю, каждый губернатор, если у него есть воля к победе, сможет это сделать. Много рычагов у губернаторов, для того чтобы монополисты прислушивались по крайней мере к нужным регионам.

И последнее – газификация. Смотрите: газификация, электрика у нас на первом месте по трудностям подключения. Ну, почему у нас, когда мы имеем столько газа, продаем этот газ чуть ли не первые в мире, всего 60 процентов газификация страны? В Белоруссии, Украине, у которых газа практически нет, –

90 процентов. Значит, надо как-то нам пробивать все-таки требование от "Газпрома" усилить работу по газификации страны. Я думаю, это приведет к удешевлению, к облегчению условий по подключению коммуникаций к нашему жилью. Спасибо за внимание.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, у нас все-таки представительницы жилищных кооперативов, которые здесь собрались, просят, чтобы им дали слово.

Поэтому, пожалуйста, минутка...

Спасибо большое.

Я очень коротко, поскольку Эдуард Владимирович проблематику осветил. Хотелось бы все-таки еще вторую сторону в части организации жилищно-строительных кооперативов в рамках 161-го показать, потому как многодетные семьи априори равно проблематика для региона.

Поэтому мы хотим немножко эту, скажем, легенду (я по-другому не назову) развеять, потому что на сегодняшний день более 25 регионов сорганизовались, то есть многодетные семьи сорганизовались уже от 100 до 200 минимум семей, которые готовы за свой счет построить жилье без привлечения каких-либо сторонних средств, не прося субсидии и так далее. Вот представители такие есть, на которых мы сегодня не рассылались (кооперативы).

Единственным, безусловно, для нас ожиданием является помощь в оснащении коммуникациями. Я смотрела на серьезные структуры здесь, которые выступали. Ну, насчет застройщиков мне прямо хочется вытащить чего-нибудь из кармана и помочь, потому что, знаете, столько слез сегодня, это правда... Полтора года в

Совете Федерации показывают нашу проблему и в рамках временной комиссии, и в рамках комитета по федеративному устройству. С 2018 года проблематика ЖСК в рамках 161-го культивируется, и, к сожалению, многодетных никак не увидят в качестве застройщиков.

Я вам скажу, что сегодня в Новосибирской области более 1000 многодетных семей готовы за свой счет улучшить свои жилищные условия не в 2024 году и даже не в 2023-м, у них срок это сделать в 2021-м, в 2022-м. Владимир Филиппович как раз первое ходатайство отправил, спасибо ему. Один из 25 регионов, который подписал этим прекрасным дамам ходатайство и безо всяких заминок. Почему сегодня все регионы стоят? И проблематика-то не потому, что мы не можем сдвинуть этот сложный механизм, а потому, что не можем никак состыковать субъект, скажем, с докладами.

Простите, к сожалению, Никита Евгеньевич ушел, не за глаза, а я ему уже неоднократно говорила, доклады – это хорошо, конечно, статистика прекрасная по кооперативам, у нас более 100 ЖСК... А вы туда внутрь заходили? А вы там смотрели, каким образом они "выплывают"? И сколько проблем сегодня встречаются эти кооперативы? И те, которые уже не дождались поддержки государства, вкладывают действительно 1 млн 200, 1 млн 300 (это реально, в Новосибирске такие кооперативы есть) сами в инфраструктуру, которую потом в дальнейшем передадут в субъект. Так давайте сегодня скажем так, что многодетные должны поддержать государство. Тогда нужно перефразировать. Давайте сегодня изменим демографию (проект национальный) и обяжем многодетных поддерживать государство. Мы тогда в этом случае готовы, потому что передавать свои ресурсы, свои средства от семей... вот у меня шесть детей и передавать сегодня в

муниципалитет города Бердска 1 млн 300 или 1 млн 600 у меня абсолютно нет никакой мотивации.

Первая задача. Все-таки, безусловно, Минстрой Российской Федерации – это тот, кто отвечает за реализацию федерального закона № 161. Сегодня, к сожалению, это сторонний механизм какой-то очень пассивного реагирования.

Что касается ДОМ.РФ, с большим уважением к вам и мы не однажды беседовали, проблематика земельных участков очевидна. Регионы сегодня не имеют предложений абсолютно никаких. Вы сегодня говорили о каких-то реестрах земельных участков. Мы неоднократно их запрашиваем, эти реестры где-то сказочно существуют отдельно от ЖСК, но при этом застройщики систематически их получают, но за деньги. Безусловно, кооператив сегодня получают безвозмездно в собственность. Это разница для вас, безусловно, но давайте говорить все-таки о двух национальных проектах, которые включают сегодня ЖСК многодетных семей: это демография и жилье и городская среда. Мы – застройщики.

И последний тезис, который я бы хотела сказать, что сегодня застройщикам, которые ожидают от таких мероприятий результата серьезного, еще необходимо найти покупателя. А мы сегодня уже организовались, мы – пайщики, то есть мы уже с деньгами пришли строиться. Дайте нам площадку... из 14 ЖСК многодетных семей, которые в течение пяти лет организовались, только двое получили участки благодаря нашему экс-губернатору, сегодня сенатор – Владимир Филиппович. Это просто личное решение одного человека. Страх и риск, потому что все сваливается на субъект. ДОМ.РФ – в сторонке, Минстрой Российской Федерации – в сторонке. И если субъект сподобится... Вот сподобилась пока Новосибирская область. Мы везде кричим, кричим, еще про Белгородскую говорим. Мне бы

хотелось посмотреть, ее деятельность тоже в этом формате мы изучим.

Вот такие тезисы. То есть готовность минимум 25 субъектов к реализации проектов ЖК с господдержкой. Сразу два нацпроекта мы соединяем в себе, и совершенно адекватно мы все абсолютно понимаем, что нам за четыре года строиться. Нам земельный участок не дают в собственность (это так), нам дают участок под освоение. То есть мы не введем в эксплуатацию жилье, вернее, не приобретем участок в собственность, пока не построим жилье.

И результат – короткие сроки. То есть эти участки выданы кооперативу "Новый" до 2022 года. Если он не введет в эксплуатацию жилье, его заберут. Как они введут в эксплуатацию, если им нужно 192 миллиона? Вот папка, 192 миллиона.

Я заканчиваю.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) Мы конкретно инвестировали 14 миллионов. Все техусловия проплатили, госэкспертизу проплатили, изыскания, сметную стоимость проверили и... *(говорят одновременно).*

_____ (та же)

Закончили?

То есть в этом году мы должны начать строительство и закончить в 2022 году строительство, но при этом по коммуникациям на сегодняшний день у нас нет программы развития индивидуального жилищного строительства и так далее. То есть много всяких но, но при этом люди готовы.

Ну вот, в принципе, пару слов позитивных. Почему позитивных? Потому что, я еще раз говорю, очень много вопросов сегодня по жилью, по развитию жилищной сферы, потому что и

потребитель сегодня очень сложный, потому что цены поднимаются и так далее. А мы говорим, что мы пришли с деньгами, мы хотим строиться, мы хотим взять те же самые участки федеральные, которые сегодня предлагаются застройщику. И если говорим о поддержке застройщика, то мы хотим получить поддержку. Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Коллеги, вопросы еще есть? Нет.

Давайте будем подводить итоги. Проблема, как только что выяснилось, я думаю, что для большинства не только что, а достаточно глубокое понимание существует, чрезвычайно многоплановая и однозначного решения вряд ли приемлет, просто в силу того что по объему капиталовложений на обеспечение всем необходимым в государстве мы вряд ли найдем. Хотя стремиться к максимальному использованию ресурсов госбюджета для обеспечения выполнения этого проекта нам необходимо. Поэтому как один из основных выводов нашего сегодняшнего "круглого стола", это все-таки достаточно активная и острая постановка вопроса перед министерством, перед правительством о том, что федеральные деньги на этот счет должны быть выделены.

Вторая тема (и здесь на сегодняшний день прозвучало очень много нюансов этой темы) о том, что нам необходимо гибче подходить к этой проблематике, что сегодня очень многие вопросы нуждаются не только в финансовом обеспечении, нуждаются в организационном обеспечении, что масса нестыковок на уровне регионального руководства, руководства сетевых энергокомпаний. Существуют определенные неотработанные механизмы во взаимодействии застройщиков и ресурсоснабжающих организаций. Есть проблемы, связанные взаимодействием ресурсоснабжающих

организаций банков, банков и застройщиков. Причем, если есть вопросы, которые уже не первый раз ставятся и обостряются, но пока, к сожалению, не находят решения. В частности тот вопрос по ИЖС, по помощи льготным категориям в вопросах обеспечения инфраструктурой, который не решается на общегосударственном уровне, а дан на откуп руководителям региона. Появился понимающий руководитель региона, там что-то сдвинулось. Не появился, там не сдвинулось. Но есть нюансы. Может быть, они достаточно мелкие на первый взгляд покажутся, но они очень серьезно обостряют работу и приводят к изрядным дополнительным расходам.

Я очень внимательно слушал то, что здесь говорили все выступающие, и делал себе пометки. Тот проект решения, который мы вам подготовили, он нуждается в очень серьезной доработке. Я считаю, что он концептуальное неправильно выстроен. То есть он сориентирован только на решение глобальной задачи. Государство, дай денег. Такая постановка вопроса вполне уместна. Но давайте мы еще и поработаем непосредственно с участниками этого процесса, непосредственно с сетевыми компаниями, с министерством энергетики, с Минстроем, с ФАС, потому что есть вопросы, на которые (не знаю, может быть, в силу того, что недооценка масштаба этих вопросов идет, может быть, просто лень, может быть, просто ведомственный интерес, как чаще бывает, превалирует над какими-то общегосударственными задачами этого вопроса) отмахиваются и так далее.

Поэтому я вас прошу, все то, что здесь прозвучало сегодня, в соответствующей редакции должно появиться в итоговом нашем документе рекомендаций. И следить за этим документом мы будем не только потому, даст государство 600 миллиардов или не даст государство (то, что оно 600 миллиардов даст, у меня очень большие

сомнения на этот счет есть), а в том числе и потому, как решаются эти мелкие вопросы.

Давайте с ними разберемся и их снимем раз и навсегда. Это в целом будет очень серьезная подмога, для того чтобы ускорить процесс строительства, подготовки площадок, удешевлять этот процесс, демонстрировать единые усилия в этом вопросе.

Поэтому это ваша задача — доработать все то, что мы здесь обсуждали, для того чтобы в итоговом решении были пункты не только вселенского масштаба, но и пункты, касающиеся непосредственно тех тем, которые сегодня обсуждались.

Вопросы есть, коллеги? Нет.

Спасибо всем за участие.