

РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ

«АГРЕССИВНОЕ РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ»

**Доклад «Концепция НОПРИЗ по
развитию технического регулирования
в строительстве и ЖКХ»**

Москва, 31 мая 2021 г.

Стратегические направления

ОТРАСЛЕВЫЕ/ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ



РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА

2030

-  **I** ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ 20 КРУПНЕЙШИХ АГЛОМЕРАЦИЙ В 1,5 РАЗА ВЫШЕ СРЕДНЕРОССИЙСКОГО УРОВНЯ
-  **II** ЭКОЛОГИЯ КАК СТАНДАРТ ЖИЗНИ И ЛОКОМОТИВ РАЗВИТИЯ
-  **III** КАЖДОЙ СЕМЬЕ – ЕЩЕ ПО ОДНОЙ КОМНАТЕ
-  **IV** УДОБНЫЕ И БЫСТРЫЕ МАРШРУТЫ
-  **V** ОТ ИДЕИ ДО НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА – 7 ДНЕЙ

Новые жилищные возможности

ИНИЦИАТИВЫ СТРАТЕГИИ



ИНИЦИАТИВА 1:
НОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

ИНИЦИАТИВА 2:
ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА

ИНИЦИАТИВА 3:
МОЙ ЧАСТНЫЙ ДОМ

ИНИЦИАТИВА 4:
ДОСТУПНАЯ АРЕНДА

ИНИЦИАТИВА 5:
БОЛЬШЕ НЕ «ОБМАНУТЫЙ» ДОЛЬЩИК

РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА

2030

31

СДЕЛАТЬ ДОСТУПНЫМ
ПРИБРЕТЕНИЕ ИЛИ АРЕНДУ ЖИЛЬЯ
ДЛЯ 2/3 ГРАЖДАН



Мой частный дом



Жилищное строительство

Государственная поддержка жилищного строительства.

Национальный проект «Жилье и городская среда»

Жилищное строительство и ипотечные кредиты, млн кв. м



Корректировка национального проекта «Жилье и городская среда» из-за снижения объемов ввода жилья, введения эскроу счетов, роста ввода ИЖС, развития системы ипотечного жилищного кредитования, в т.ч. ИЖС

Доступная ипотека



Новая градостроительная и коммунальная политика

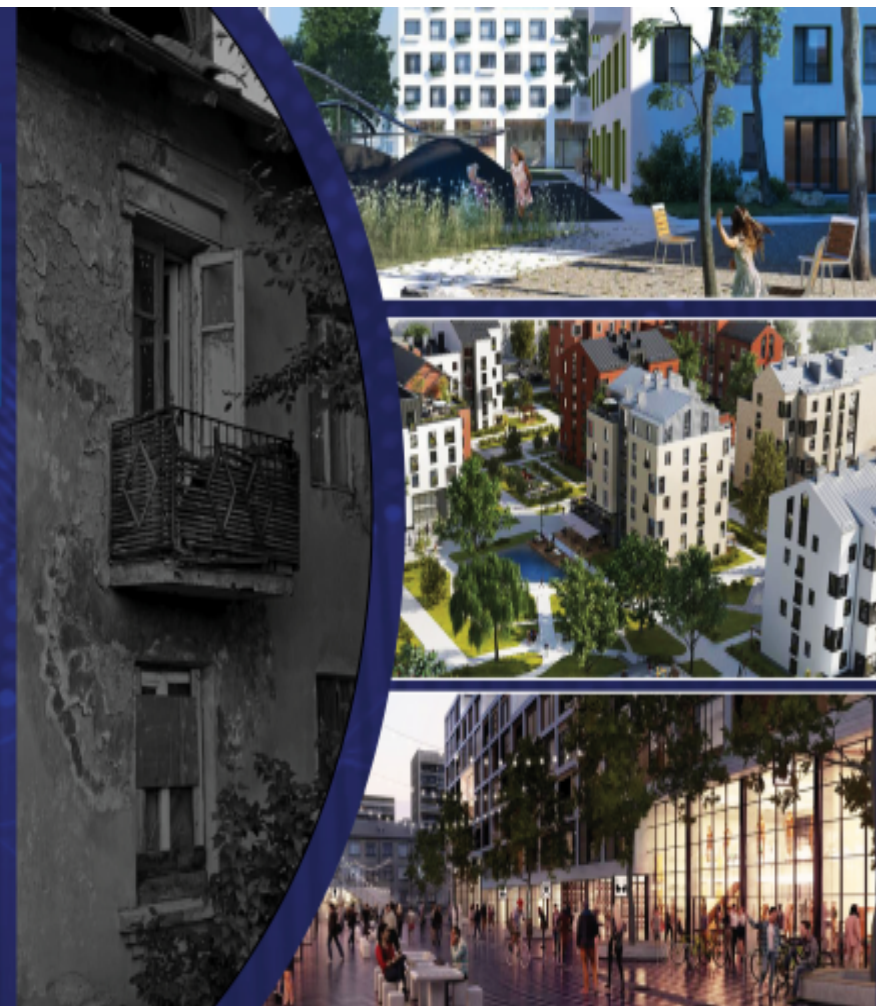
ИНИЦИАТИВА 1: НОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

	ИНИЦИАТИВА 1: НОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА	ИНИЦИАТИВА 2: ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА	ИНИЦИАТИВА 3: МОЙ ЧАСТНЫЙ ДОМ	ИНИЦИАТИВА 4: ДОСТУПНАЯ АРЕНДА	ИНИЦИАТИВА 5: БОЛЬШЕ НЕ «ОБМАНУТЫЙ» ДОЛЖИК
 БЫСТРЫЕ ПОБЕДЫ (QW 2021)	• 50 % регионов готовы к запуску КРТ • Регионы, досрочно завершившие программу расселения аварийного жилья, приступили к реализации новой программы				но звание ы до 2024 ном объеме решение решение 300 млрд руб. зда)
 БОЛЬШИЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЕ ПРОЕКТЫ (BFR 2024)	• 1 трлн руб. инвестирован в создание инфраструктуры за счет выпуска инфраструктурных облигаций • Градостроительный потенциал позволяет достичь национальную цель (1 млрд кв. м жилья) • Новая программа расселения аварийного жилья запущена во всех регионах страны				решение о лении прав бманутым н
 2030	• 5 млн семей улучшают жилищные условия ежегодно • Построен 1 млрд кв. м жилья или каждый 5-й метр в стране – новый • 200 млн кв. м введено по проектам КРТ • На единой электронной картографической основе отображены актуальные данные о градостроительной деятельности				

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ – АБСОЛЮТНО
НОВЫЙ ПОДХОД ОБНОВЛЕНИЮ
ГОРОДОВ, СПОСОБ СОЗДАНИЯ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

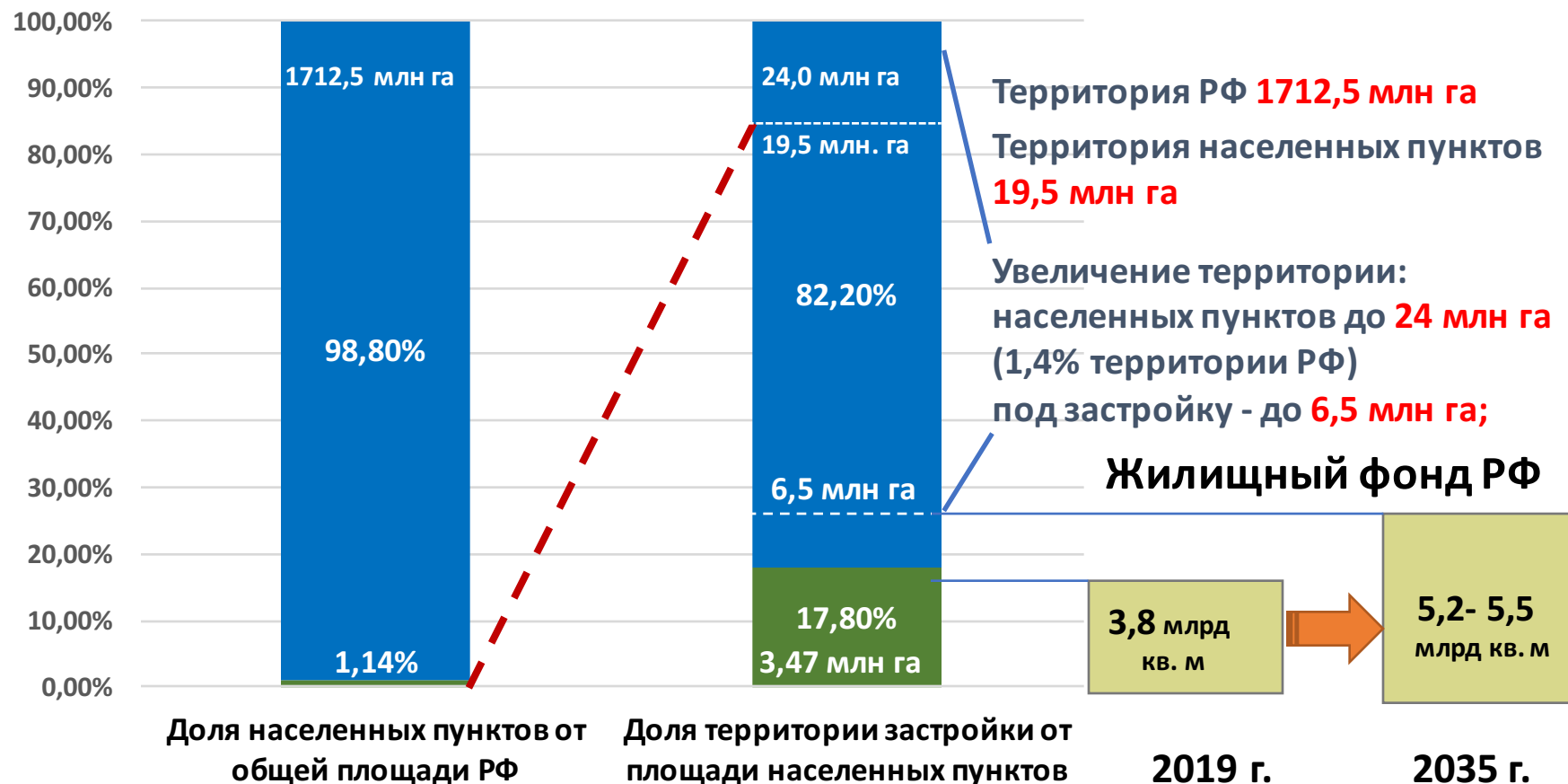
ПРОЕКТЫ КРТ – НОВЫЕ ТОЧКИ
ПРЯТАЖЕНИЯ И ЦЕНТРЫ ГОРОДСКОЙ
АКТИВНОСТИ

- МАСШТАБНАЯ ПЕРЕЗАГРУЗКА
- НОВЫЕ ТОЧКИ ПРЯТАЖЕНИЯ
- ПРИВЛЕЧЕНИЕ
ВНЕБЮДЖЕТНЫХ
ИСТОЧНИКОВ РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИЙ



Градостроительное обеспечение жилой застройки

Характеристики территории застройки



Потребуется подготовка территории под застройку в объемах, сопоставимых с площадями под существующей застройкой путем введения и распространения градостроительных зон развития

Градостроительное обеспечение жилой застройки

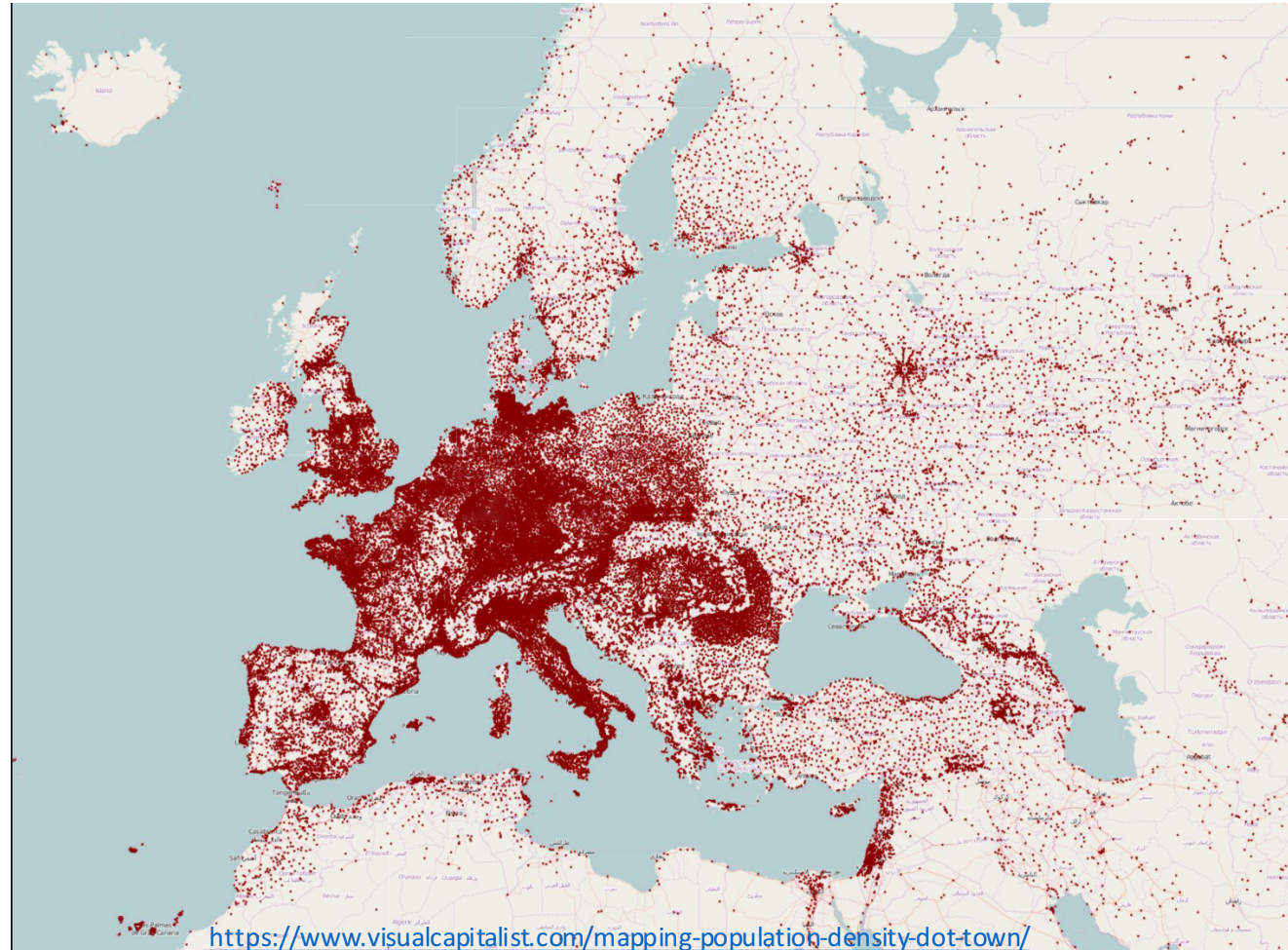
Размещение поселений, численностью более 1 тысячи жителей в Европе и европейской части РФ

Контраст в плотности размещения поселений в Европе и России:

доли земель поселений в России – 1,14%

доли земель поселений в отдельных странах Западной Европы – более 20%

ЦЕЛЬЮ является увеличение территорий поселений для роста численности населения страны, обеспечиваемого демографически ориентированным строительством



Рост до 2035 г. территорий поселений на 5 млн. га по Стратегии может быть недостаточным даже для дальневосточных и арктических регионов.

Градостроительное обеспечение жилой застройки

Система правового регулирования градостроительства

Конституционные права:

- На охрану жизни и здоровья (ст. 7),
- неприкосновенность жилища (ст. 20)
- На частную собственность (ст. 35),
- На жилище (ст. 40)
- На благоприятную среду (ст. 42)

Обеспечение конституционных прав:

- Градостроительный кодекс России
- Жилищный кодекс России
- Земельный и Лесной кодексы России
- Федеральный закон «О техническом регулировании» (184-ФЗ)
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (384-ФЗ)



Противоречия между Конституцией России и Градостроительным кодексом России



- **Вопросы совместного ведения Российской Федерации и субъектов федерации (Ст. 72) по регулированию решения проблем жилищной и земельной политики**



Исключительные полномочия органов местного самоуправления:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселений

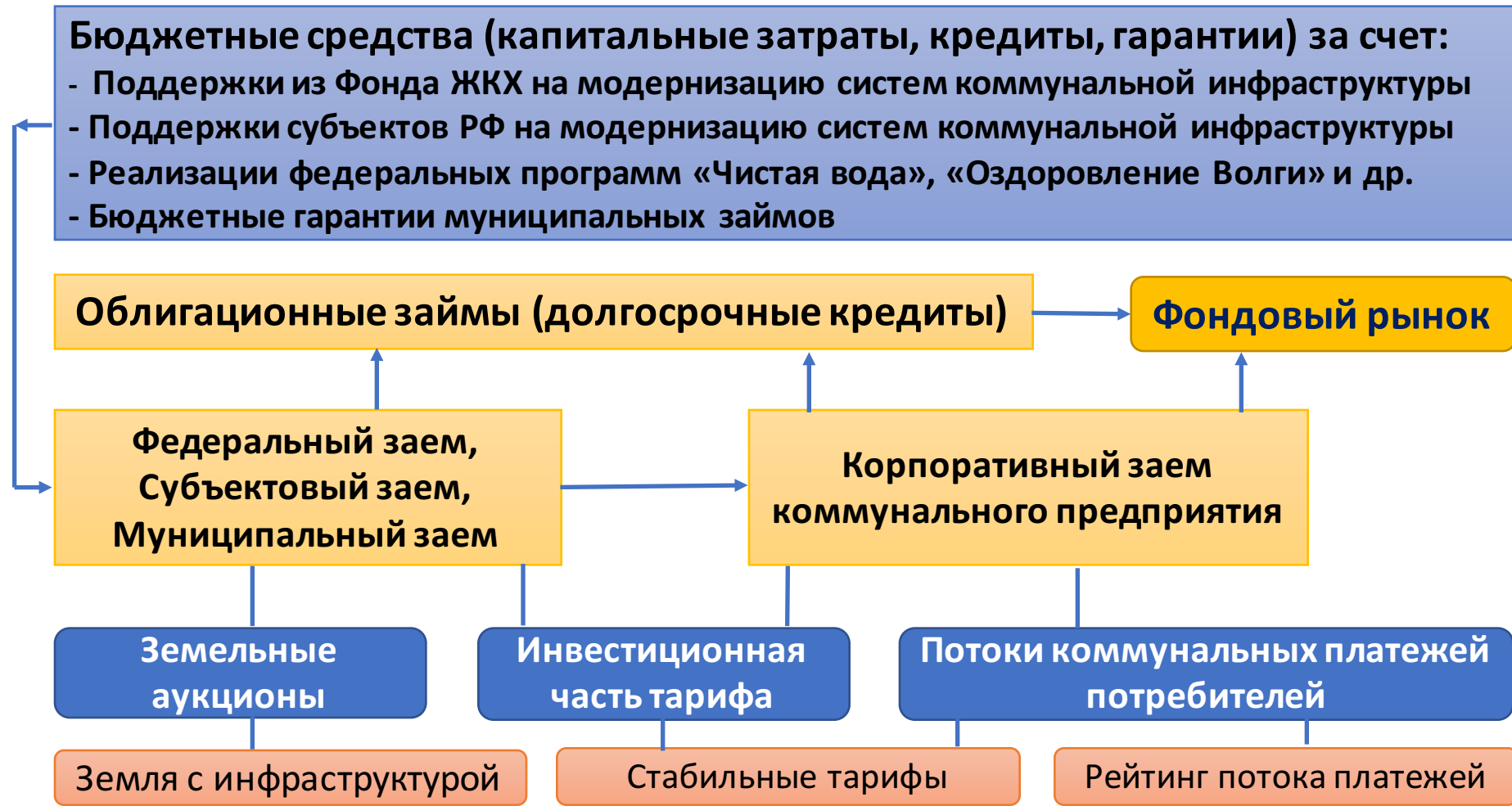
- **Предусмотреть участие Российской Федерации и субъектов федерации в деятельности по выделению земель для градостроительных зон развития**



Дать право не разрабатывать часть излишней документации на муниципальном уровне

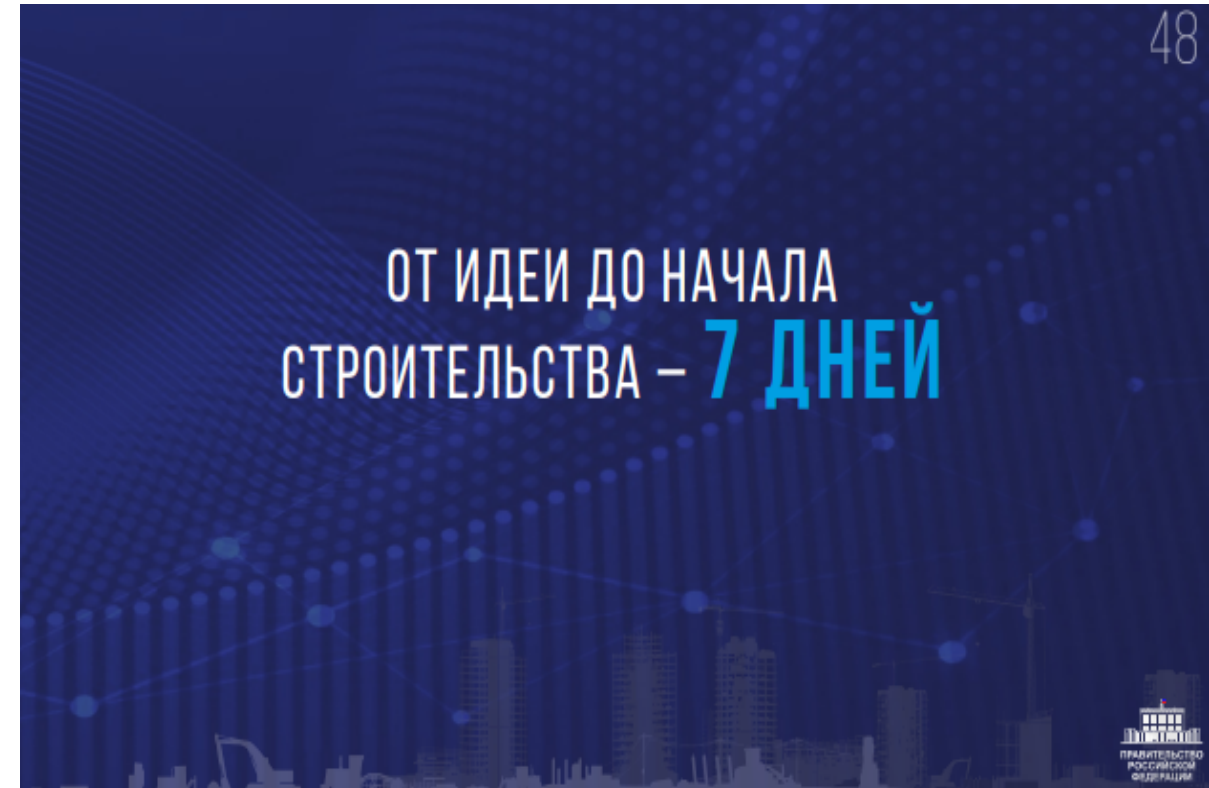
Улучшение качества городской среды и развитие ЖКХ

Источники привлечения инвестиций в сферу ЖКХ

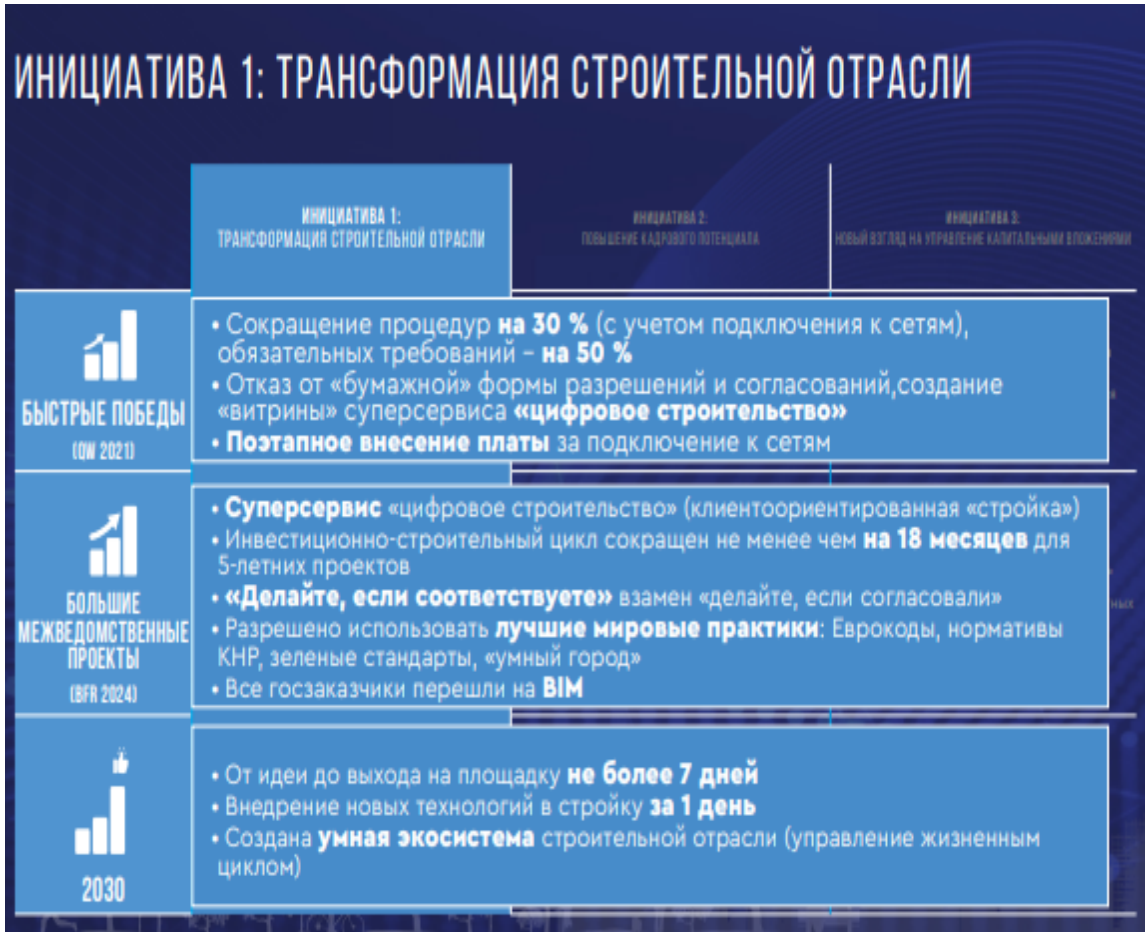


Источники и механизмы возврата привлеченных в ЖКХ инвестиций

Новый ритм строительства



Трансформация строительной отрасли



Трансформация строительной отрасли (продолжение)

ИНИЦИАТИВА 1: ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

	ИНИЦИАТИВА 1: ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ	ИНИЦИАТИВА 2: ПОВЫШЕНИЕ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА	ИНИЦИАТИВА 3: НОВЫЙ ВОЗГЛЯД НА УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНЫМИ ВЛОЖЕНИЯМИ
 БЫСТРЫЕ ПОБЕДЫ (QW 2021)	- Сокращение процедур на 30 % (с учетом подключения к сетям), обязательных требований – на 50 % - Отказ от «бумажной» формы разрешений и согласований, создание «витрины» суперсервиса «цифровое строительство» Постепенное внесение платы за подключение к сетям		
 БОЛЬШИЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЕ ПРОЕКТЫ (BFR 2024)	Суперсервис «цифровое строительство» (клиентоориентированная «стройка») - Инвестиционно-строительный цикл сокращен не менее чем на 18 месяцев для 5-летних проектов «Делайте, если соответствуете» взамен «делайте, если согласовали» - Разрешено использовать лучшие мировые практики: Еврокоды, нормативы КНР, зеленые стандарты, «умный город» - Все гос. Заказчики перешли на BIM		
 2030	- От идеи до выхода на площадку не более 7 дней - Внедрение новых технологий в стройку за 1 день - Создана умная экосистема строительной отрасли (управление жизненным циклом)		

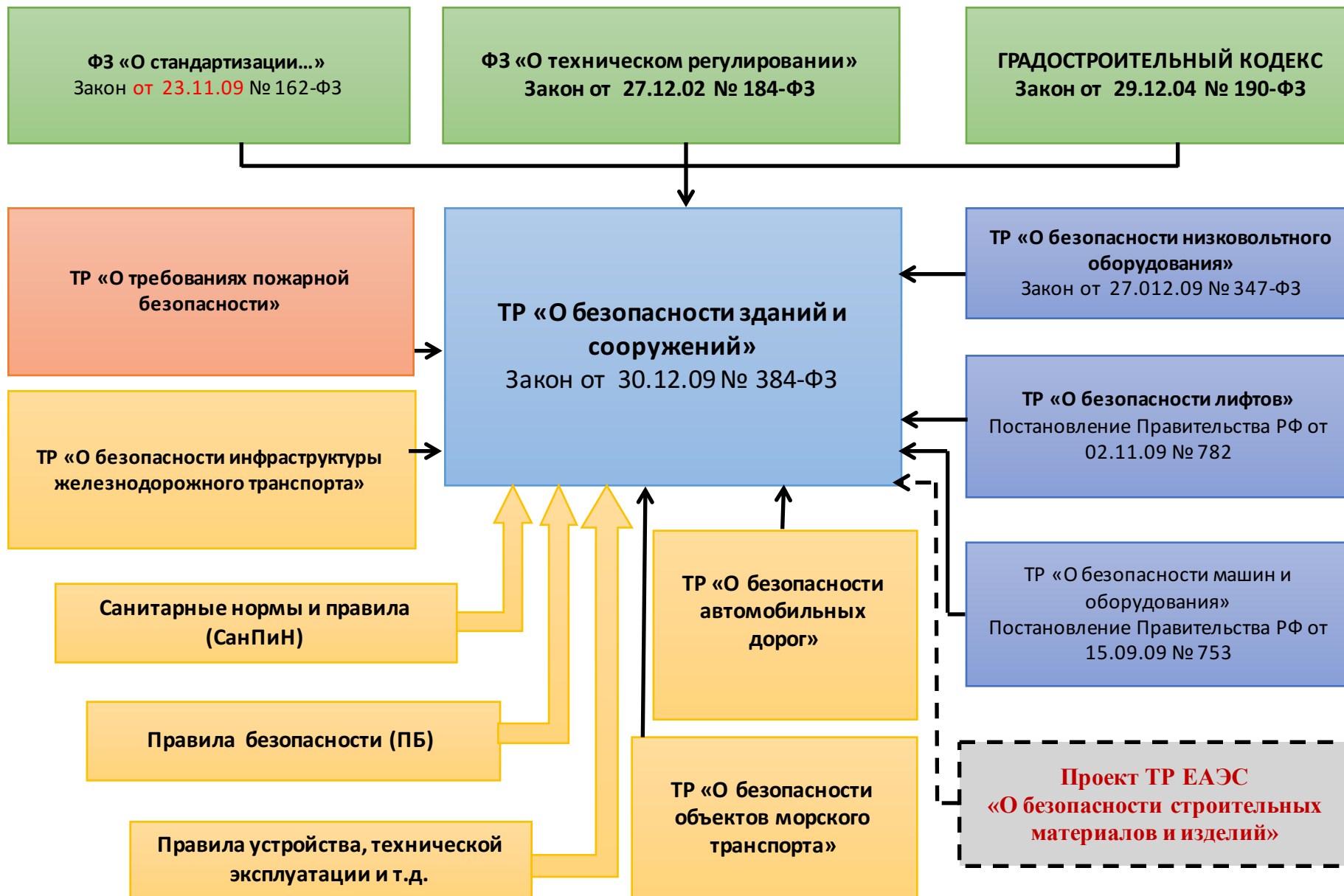
СОКРАЩЕНИЕ СРОКА ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОЦЕДУР НА ВСЕМ ПРОТЯЖЕНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА (ОТ РЕШЕНИЯ ВОПРОСОВ С ЗУ ДО ПОЛУЧЕНИЯ РВЗ) УЛУЧШИТ ЭКОНОМИКУ ПРОЕКТОВ НА (ТО ЕСТЬ НА ЗНАЧЕНИЯ НИЖЕ УМЕНЬШАТСЯ ИЗДЕРЖКИ):

№ п/п		Сокращение на 30%	Сокращение на 50 %
1	Процентная нагрузка по кредитам	458-1995 руб./кв. м	930-4250 руб./кв. м
2	Сокращение АХР	25 млн/проект	45 млн/проект
3	Сокращение земельных платежей (аренда, налог на землю)	120 руб./кв. м	200 руб./кв. м
4	Сокращение расходов на ком.платежи (за счет более раннего ввода)	300 руб./кв. м	500 руб./кв. м
5	Сокращение затрат на охрану объекта	107 руб./кв. м	179 руб./кв. м

1. Даны средние значения, «порядок цифр». Без привязки к конкретному региону, проекту и т. п.
2. По системой согласования понимается как получение разрешительной документации, так и любые иные процедуры и действия, необходимые для строительства на протяжении всего строительного цикла

Средние показатели	Сегодня (при среднем сроке согласования 18 месяцев)	Сокращение срока на 3 месяца	Δ*	Сокращение срока на 6 месяцев	Δ*	Сокращение срока на 9 месяцев	Δ*
Простой срок окупаемости (РВР)	4,65 лет	4,40 лет	-5 %	4,15 лет	-11 %	3,80 лет	-18 %
Внутренняя норма доходности (IRR), %	29,9	32,9	+3 %	36,7	+6,8 %	40,1	+10,2 %
Рентабельность по выручке (ROS), %	14,6	15,1	+0,5 %	15,8	+1,2 %	16,2	+1,6 %

Техническое регулирование в области обеспечения безопасности объектов капитального строительства



Доказательная база в составе технического регулирования в строительстве



Система технического регулирования

Предложения в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений и в Градостроительный кодекс России

Три способа подтверждения доказательства безопасности зданий и сооружений:

а) соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил, указанных в п.1 ст. 6 Технического регламента, утверждение обязательного перечня Минстроем России

- **(стандартный способ)**

б) соблюдение требований специальных технических условий в соответствии с п.5 ст.6 Технического регламента, резкое сокращение количества СТУ

- **(СТУ)**

в) иным способом, не указанным в пп а) и б), а именно:

- **Допустимость подтверждена: стандартом организации; привлеченными 4 специалистами по организации инженерных изысканий и/или архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов и дополнительно подтверждена 3 аттестованными экспертами**

Государственное регулирование и администрирование

Регуляторная гильотина административных барьеров в строительстве



Сохранение государственного регулирования только для бюджетных ОКС.
Гильотина административных барьеров - передача разрешительных, экспертных и надзорных функций институтам гражданского общества и бизнес-сообществу. **Сокращение в 2 раза инвестиционно-строительного цикла ОКС**