

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года

1. Общие положения

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года (далее — Стратегия) подготовлена в соответствии с Планом мероприятий («дорожной картой») по развитию конкуренции в отраслях экономики Российской Федерации и переходу отдельных сфер естественных монополий из состояния естественной монополии в состояние конкурентного рынка на 2018–2020 годы, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 августа 2018 г. № 1697-р.

Сроки реализации Стратегии — 2020–2035 годы.

Стратегия разработана с учетом правовых документов, перечень которых приведен в приложении 1.

Термины «строительная отрасль» и «отрасль строительства» использованы для обозначения части экономики, связанной с комплексной градостроительной деятельностью, включающей подготовку градостроительных решений, территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, в том числе с использованием системы цифровизации, организацию и выполнение строительного монтажа работ с использованием строительных машин и механизмов, а также лицензирование и допуск предприятий и организаций, осуществляющих строительную деятельность, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, подготовку и проведение мероприятий по отбору исполнителей, подготовке и заключению контрактов, финансовому обеспечению, строительной экспертизе и контролю качества, ценовому и технологическому аудиту, инфраструктурному и коммуникационному обеспечению объектов строительства, в которых

участвуют специалисты различного уровня профессиональной подготовки и опыта. Непосредственное влияние на строительную отрасль оказывает производство строительных материалов, изделий и комплектующих.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) отнесены следующие виды и направления экономической деятельности: управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; обслуживание городских территорий; осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) – теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения.

Регулирование строительной отрасли, а также деятельности в сфере ЖКХ рассмотрено в парадигме перехода на единую систему управления объектами капитального строительства (далее - ОКС) на всем протяжении жизненного цикла – от обоснования инвестиций до ликвидации объекта с использованием технологий информационного моделирования.

Основные целевые показатели Стратегии приведены в приложении 2.

2. Текущая ситуация и основные проблемы

Строительная отрасль играет значительную роль в российской экономике. Строительство обеспечивает воспроизводство основных фондов во всех отраслях экономики, имеет многочисленные межотраслевые связи и высокий мультипликативный эффект. В строительной отрасли формируется 6% совокупной валовой добавленной стоимости по экономике в целом.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2018 году, в текущих ценах составил 8385,7 млрд. рублей, при этом в реальном выражении объем работ по сравнению с 2010 годом вырос незначительно (+3,2%). Годовой оборот в жилищном строительстве, включая индивидуальное жилищное строительство, составляет около 4,0 трлн. рублей. При этом бюджетное финансирование (государственное и муниципальное) в 2018 году составило 2,6%, частные инвестиции составили более 97%.

Сфера ЖКХ является одним из крупных секторов экономики Российской Федерации. По итогам 2018 года из всего совокупного объема жилищного фонда в размере 3,8 млрд. кв. м общей площади жилья в частной собственности находится 91,8% жилья. Годовой оборот сферы ЖКХ составил более 5,4 трлн. рублей. Государственное и муниципальное финансирование оплаты услуг ЖКХ осуществляется в виде адресных субсидий и социальной поддержки для отдельных категорий населения и составляет примерно 13,9% от общего объема платежей. Населением оплачивается около 86% стоимости предоставляемых услуг ЖКХ.

Строительная отрасль и ЖКХ в совокупности формируют около 11% ВВП.

Согласно данным Росстата, в 2018 году количество действующих строительных организаций в Российской Федерации составляло около 280 тыс., из которых 99% предприятий находится в частной собственности. При этом 262 тыс., или 94%, предприятий относились к категории малых и микро предприятий. Численность занятых в строительстве за 2018 год составляла 6,4 млн. человек, или более 8% от общего количества занятых в экономике.

В сфере ЖКХ работало 118,8 тыс. организаций и было занято около 3 млн. человек, или более 4% от общего количества занятых в экономике.

В последние годы строительная отрасль столкнулась с ухудшением макроэкономической конъюнктуры. Это выразилось в снижении спроса на строительство в промышленном и коммерческом сегментах. Объем инвестиций в основной капитал в текущих ценах в 2018 году составил 17,595 трлн. рублей, или 20,7% от ВВП, из них инвестиции в здания и сооружения составили 9,9 трлн. рублей. В меньшей степени негативные макроэкономические тенденции затронули жилищное строительство из-за субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам.

Спрос на жилищное строительство зависит от динамики доходов населения, доступности ипотечного кредитования, стоимости жилья. Дополнительное влияние на жилищное строительство оказывает также

реализация государственных и муниципальных программ по расселению аварийного жилья, стимулированию жилищного строительства в регионах, выделению земельных участков многодетным семьям и другим категориям населения, субсидированию процентной ставки по ипотеке и т.п.

Сокращение реальных располагаемых доходов населения снижает спрос на жилье, создает риск снижения инвестиций в основной капитал, а также бюджетных инвестиций в инфраструктурные проекты.

Развитие инфраструктуры является одним из ключевых факторов развития всех отраслей экономики, а также достижения всех целей, и национальных проектов, и настоящей Стратегии. Кроме того, инфраструктурное строительство (главным образом дорожное) формирует существенный спрос на деятельность строительной отрасли.

Влияние на показатели развития строительной отрасли и ЖКХ оказывают и другие политические и экономические факторы, а также чрезвычайные ситуации и эпидемиологические угрозы.

Сфера ЖКХ в зависимости от субъекта Российской Федерации (или от муниципального образования) находится в различном состоянии. Множество систем и объектов ЖКХ нуждаются в модернизации и привлечении инвестиций для обеспечения качества и надежности их функционирования.

Основные проблемы этой сферы связаны с высоким износом основных фондов, включая внутренние инженерные коммуникации многоквартирных домов, ростом объемов аварийного жилищного фонда, отсутствием систем учета и мониторинга реального технического состояния и износа основных фондов. Проблемой является недостаточность инвестиционных ресурсов, ценовые ограничения развития из-за слабой платежеспособности отдельных групп населения при оплате услуг ЖКХ, неразвитость механизмов привлечения внебюджетных инвестиций, а также дефицит профессиональных кадров. Не сформирован институт ответственных собственников жилья, что определяет проблемы в потреблении и оплате услуг ЖКХ, и недостаточный контроль деятельности управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций.

3. Цели и задачи Стратегии

Целью Стратегии является развитие эффективных, конкурентных, высокотехнологичных, открытых отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основанных на квалификации и обеспечивающих устойчивый рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности.

Главным принципом Стратегии является ориентированность на гражданина, повышение комфортности его жизни и деятельности в части, которая может быть обеспечена развитием строительной отрасли и ЖКХ. Развитие строительной отрасли и ЖКХ должно осуществляться с учетом необходимости сбалансированного решения социально-экономических задач, сохранения благоприятной окружающей среды, добросовестной конкуренции и обеспечения равного доступа участников к информации и ресурсам.

При этом в период до 2024 года строительная отрасль и ЖКХ должны внести свой вклад и способствовать другим отраслям экономики в достижении национальных целей и решении стратегических задач развития Российской Федерации, определенных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204.

Цель достигается решением следующих основных задач:

- сбалансированное повышение объемов жилищного строительства для обеспечения улучшения жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, обеспечение увеличения объема жилищного фонда;
- градостроительная поддержка жилищного строительства, а также создание комфортной городской среды в населенных пунктах путем увеличения земель застройки в землях населенных пунктов и увеличения площади земель населенных пунктов;
- совершенствование системы управления строительной отраслью и ЖКХ, путем совершенствования основных видов регулирования, развития добросовестной конкуренции, цифровизации отношений, научно-технической политики и кадрового обеспечения;

- обеспечение технологической и ценовой доступности услуг ЖКХ для граждан Российской Федерации на всей территории страны, ведение сбалансированной и прозрачной тарифной политики;
- обеспечение устойчивого развития ЖКХ за счет долгосрочного и комплексного планирования, внедрения эффективных инструментов стимулирования притока инвестиций и снижения износа основных фондов.

4. Основные направления реализации Стратегии

4.1 Развитие качества городской среды и условий жизни граждан

4.1.1 Жилищное строительство

Совокупный жилищный фонд по данным на 2018 год составлял 3,8 млрд. кв. м. Около трети жилищного фонда построено до 1970 года – это жилье, которое в период реализации Стратегии потребует работ по капитальному ремонту, модернизации, реконструкции или реновации.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя России, на начало 2019 года составила 25,8 кв. м, что на 14,2% превышает показатель 2010 года, однако отстает от уровня ряда стран: Польши (27 кв. м), Армении (31,9 кв. м), Франции (40 кв. м), Китая (40,8 кв. м), Германии (47 кв. м), США (70 кв. м).

В жилищном строительстве с 2010 по 2019 год годовые объемы ввода жилья выросли с 58 до 85,4 млн. кв. м (в 2015 году), однако в последующие четыре года наблюдалась негативная динамика.

Основные объемы ввода жилья сконцентрированы в регионах с крупнейшими городскими агломерациями (доля 10 крупнейших регионов в 2018 году составила 46% общего ввода жилья). Это привело к неоправданному снижению объемов жилищного строительства иных регионов страны, что ухудшает условия проживания населения.

Накопленная ранее потребность населения в улучшении жилищных условий в виде потенциального спроса на жилье составляет 1,0-1,5 млрд. кв. м. По данным социологических опросов ВЦИОМ, 66% граждан предпочитают

индивидуальный жилой дом¹, что должно учитываться при формировании государственной политики в сфере жилищного строительства, в том числе, в отношении малых и средних городов России и поселков городского типа.

В целях предотвращения нарушения прав участников долевого строительства, с 1 июля 2019 года привлечение средств граждан в строительство многоквартирных домов осуществляется только с использованием проектного финансирования жилищного строительства и счетов эскроу, за исключением проектов высокой степени готовности. Однако из-за введения проектного финансирования произошли: монополизация рынка жилищного строительства крупными застройщиками; вытеснение с рынка малых и средних застройщиков; а также прогнозируется падение объемов многоэтажного жилищного строительства и рост стоимости такого жилья.

Проблемой является снижение во вновь строящихся многоквартирных многоэтажных жилых домах средних размеров квартир с 81 кв. м в 2000 году до 50,3 кв. м в 2018 году. При средней обеспеченности 25,8 кв. м на человека и среднем размере семьи 3-3,5 человек средний размер квартир необходимо поддерживать на уровне не менее 78-90 кв. м. Иначе не решается задача поддержки демографического развития населения, установленная в решениях Президента Российской Федерации.

Для преодоления дисбаланса между квартирографией вновь вводимого жилья и важностью поддержки рождаемости, а также с учетом пожеланий населения по приобретению индивидуального жилого дома, целесообразно поддержать индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), при котором средний размер дома составляет 139 кв. м, а стоимость 1 кв. м жилья ниже стоимости, чем в многоквартирном доме примерно в 2,0-2,5 раза.

Основные проблемы жилищного строительства:

– дефицит земельных участков для жилищного строительства, обеспеченных градостроительной документацией и инженерной инфраструктурой;

¹ <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=116352>

- неразвитость цивилизованного рынка наемного жилья, что затрудняет привлечение средств крупного бизнеса в массовое жилищное строительство;
- неразвитость индустриальной базы малоэтажного домостроения;
- сложность получения кредита под ИЖС.

Цели Стратегии по развитию жилищного строительства достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Разработка комплекса мероприятий, направленных на стимулирование сбалансированного развития жилищного строительства по типам жилых единиц: а) небольших квартир в многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домах в городской застройке; б) больших квартир в малоэтажных домах, включая блокированные; в) больших квартир при ИЖС одно-, двух- квартирных частных домов с участками для постоянного или сезонного проживания, в том числе на территориях городских агломераций.
- 2) Учет ограничений при развитии многоэтажного жилищного строительства, исходя из технических и технологических возможностей для спасения людей с верхних этажей зданий при чрезвычайных ситуациях, а также организации системы проветривания и воздухообмена в помещениях, недопущения инфильтрации воздуха с одних этажей на другие для предотвращения распространения инфекций.
- 3) Обеспечение доступности покупки жилья с помощью собственных и заемных средств для более 50% российских семей. Механизмом обеспечения достаточного объема платежеспособного спроса является использование доступной ипотеки, в том числе путем повышения ликвидности и инвестиционной привлекательности рынка ипотечных ценных бумаг.
- 4) Стандартизация ИЖС для крупных и средних застройщиков целью снижения его стоимости и формирования условий для ипотечного кредитования ИЖС, при сохранении мер поддержки частного строительства жилых домов населением.

Меры поддержки развития ИЖС также включают выделение земельных участков, упрощение процедур подключения к инженерным сетям, регистрации

построенных индивидуальных домов, развитие системы страхования жилых домов от ущерба и др.

Целевые показатели развития жилищного строительства:

- ежегодный ввод жилья, начиная с 2024 года - 120 млн. кв. м;
- ввод индивидуальных жилых домов, начиная с 2024 года, на уровне не менее 60 млн. кв. м ежегодно;
- объем жилищного фонда к 2035 году - 5,2-5,5 млрд. кв. м;
- уровень обеспеченности населения жильем к 2035 году - 32-35 кв. м.

4.1.2 Градостроительное обеспечение комплексного развития жилой застройки

Существующая система градостроительства не отвечает современным вызовам. Территория населенных пунктов страны равна 19,5 млн. га, что от общей территории России (1712,5 млн. га) составляет менее 1,2 %, а территория застройки равна всего 3,47 млн. га. То есть, в России, имеющей огромные земельные ресурсы, все ее население использует под застройку менее 0,21% от территории страны. Кроме того, в 10 крупнейших регионах страны сформировались центры притяжения населения и сконцентрирован основной спрос населения на жилье. Это привело к деградации застройки иных регионов страны, и влияет на отток населения из примерно 1100 малых и средних городов России, а также из иных поселений, в том числе сельских поселений.

Существующие подходы градостроительного планирования и проектирования не в полной мере учитывают потребности градостроительного обеспечения различных секторов рынка жилищного строительства:

- на сложившихся городских территориях, подлежащих реконструкции, по части нормативно-правового регулирования реконструкции и развития объектов и застройки;
- на новых городских территориях под комплексную застройку многоэтажными и среднеэтажными многоквартирными домами с учетом полного состава сопутствующих функциональных зон;

- на существующих территориях городских и сельских поселений под комплексную застройку многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными многоквартирными домами и индивидуальными жилыми домами с учетом полного состава сопутствующих функциональных зон;
- на территориях агломераций, состоящих из городских и сельских поселений под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами.

Цели Стратегии при градостроительном планировании и проектировании достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Внедрение в практику нормативов и документов градостроительного планирования реконструкции и развития для групп административно-территориальных и муниципальных единиц, охватывающих смежные территории, отвечающих критериям формирования агломераций, путем подготовки градостроительных решений по развитию комплексной малоэтажной жилой застройки в агломерациях, включая развитие объектов социальной сферы, и размещение объектов высокотехнологичного бизнеса.
- 2) Развитие многоэтажного и среднеэтажного индустриального жилищного строительства при застройке столичных центров субъектов Российской Федерации и крупных городов; малоэтажное жилищное строительство в столичных центрах субъектов федерации и крупных городах в зависимости от градостроительных решений в районах исторической застройки, на периферийных территориях городов.
- 3) Снижение гипертрофии Московской зоны расселения путем ограничения неконтролируемого роста плотностей застройки и населения за счет подготовки взаимоувязанных региональных нормативов и документов градостроительного планирования и проектирования Москвы и Московской области, а также Центрального федерального округа с использованием градостроительных возможностей развития высокоскоростных магистралей и современной автодорожной сети, а также вывода из нее ряда производств и видов занятости.
- 4) Развитие упорядоченной агломерационной комплексной малоэтажной застройки в Тверской, Владимирской, Костромской, Калужской и Ивановской

областях (в увязке с привлечением современных мест приложения труда) на основе опыта Белгородской области, используя градостроительные возможности, связанные с развитием современной автодорожной сети в Центральном федеральном округе, а также формирование именных агломерационных «брендов» вокруг городов Тула, Воронеж, Белгород, Липецк, Иваново, Курск – центров производственных отраслей.

5) Формирование градостроительно осмысленной агломерационной комплексной, в том числе, малоэтажной жилой застройки вокруг городов Приволжского федерального округа: Нижний Новгород, Казань, Саратов, Самара, Пермь, Уфа и других, основываясь на инициативах Казани по созданию города науки Иннополиса, с завершением образования меридионального кластера агломераций, сопряженных с бассейном реки Волга.

6) Раскрытие высокого потенциала развития субъектов Российской Федерации Южного федерального округа с учетом опыта реализации национального проекта «Жилье и городская среда» для Республики Крым, основываясь на наиболее благоприятных в стране природно-климатических условиях, путем создания упорядоченной агломерационной малоэтажной застройки в увязке с новыми высокотехнологичными отраслями агропроизводственного комплекса и курортно-бальнеологической сферы.

7) Развитие на территориях Дальневосточного федерального округа и Сибирского федерального округа условий по преодолению падения численности населения за счет повышения уровня его жилищной обеспеченности путем формирования межмуниципальных систем расселения, опираясь на развитый социальный комплекс и места приложения труда столичных и иных крупных городов, а также развитую дорожную сеть, для формирования упорядоченной сети агломераций с комплексной малоэтажной застройкой, с использованием программы «дальневосточного гектара»; распространение программы выделения земель в размере гектара и для семей, желающих развивать индивидуальное жилищное строительство, в субъектах Российской Федерации Сибирского федерального округа.

8) Развитие малых городов и поселений в качестве важного направления градостроительства России с созданием комфортных условий для населения путем развития современной индивидуальной малоэтажной жилой застройки, с использованием в качестве градообразующих основ развитие трансконтинентальных транспортных коридоров и их транспортно-логистических узлов.

Целевые показатели в сфере градостроительной подготовки территории:

- увеличение земель застройки в населенных пунктах с 3,47 до 6,3 - 6,5 млн. га;
- увеличение площади земель населенных пунктов с 19,89 до 25 млн. га.

Способы и механизмы решения достижения целевых показателей:

- разработка технических заданий с контрольными показателями к документам территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральным планам и схемам территориального планирования муниципалитетов, городских округов и населенных пунктов для увеличения территорий застройки и жилых функциональных зон в 2,0 - 2,5 раза;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, своевременное (за 2–3 года) обеспечение адекватного предложения земельных участков, подготовленных для жилищного строительства.

4.1.3 Комфортная городская среда и развитие жилищно-коммунальной сферы

Основными проблемами городской среды являются: дисбаланс размещения жилой и деловой среды, высокая маятниковая миграция, низкая плотность улично-дорожной сети, недостаточное развитие общественного транспорта. Новая застройка осуществляется без учета возможностей инженерной инфраструктуры, существует дефицит социальной инфраструктуры и благоустроенных общественных пространств.

Для оценки качества городской среды разработана методика расчета индекса качества городской среды. По результатам проведенной в 2018 году тестовой оценки 1112 городов (в части, относящейся к физическим и пространственным характеристикам городской среды) на основе данных 2016–2017 годов, 80% городов набрали менее 50% максимального количества баллов (неблагоприятная среда).

Основные направления повышения качества городской среды – это совершенствование градостроительных решений, внедрение цифровизации городских услуг и совершенствование сферы ЖКХ.

Концепция развития «умного города» позволит решить задачи в части оптимизации и цифровизации городского хозяйства, включая управление жилищно-коммунальным хозяйством, городским транспортом, цифровым доступом к муниципальным услугам.

Развитие жилищного строительства, территориальное планирование и развитие комфортной городской среды должны быть синхронизированы с финансовыми и инвестиционными программами, направленными на развитие объектов инженерной инфраструктуры.

В сфере ЖКХ накопились проблемы, оказывающие влияние на комфортность городской среды и требующие решения:

- отсутствие единого центра принятия технологических, инвестиционных и ценовых решений по развитию населенных пунктов, включая модернизацию коммунальных систем на уровне региона и муниципалитета;
- высокий износ основных фондов жилищного и коммунального назначения, неразвитость контрольно-надзорных функций, отсутствие системы учета и мониторинга реального технического состояния и износа основных фондов, недостаточная эффективность управления жилищным фондом;
- недостаточность инвестиционных ресурсов и развития механизмов привлечения инвестиций; ограниченные финансовые возможности бюджетов различных уровней, а также тарифно-ценовые ограничения. В сложившейся системе ценообразования в сфере предоставления коммунальных услуг,

направленной на сохранение их доступности для всех потребителей, не всегда обеспечивается накопление финансовых ресурсов даже на поддержание существующих коммунальных систем;

– ограниченность действующих технических норм и правил в сфере ЖКХ, их несоответствие требованиям экологичности, энергоэффективности, управления полным жизненным циклом объектов жилищного и коммунального хозяйства, а также отсутствие механизмов стимулирования ресурсосбережения.

Цели Стратегии в части развития городской среды достигаются решением следующих основных задач:

– разработка и реализация региональных программ по повышению индексов качества городской среды во всех городских населенных пунктах;

– цифровизация системы управления городским хозяйством, включая электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, системы обращения с отходами, транспортные системы города;

– соблюдение при планировании развития коммунальных систем алгоритма с использованием установленной системы плановых документов: градостроительная документация, программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры, схема теплоснабжения или водоснабжения/водоотведения, инвестиционные программы организаций или концессионное соглашение;

– внедрение систем долгосрочного ценообразования, в том числе с использованием принципов тарификации коммунальных ресурсов на основе моделей технологических эталонов с определением тарифов на основании состава технологических процессов каждого предприятия по принципу «технологического калькулятора» из нормированных по затратам типовых технологических карт с учетом местной специфики и инвестиционной составляющей;

– внедрение механизмов проектного финансирования для развития коммунальных систем с использованием, как схем бюджетного субсидирования, так и схем привлечения муниципалитетами долгосрочных

кредитов (облигационных займов) с возвратом средств через земельные аукционы, а также привлечения муниципалитетами или непосредственно коммунальными предприятиями долгосрочных кредитов (облигационных займов) с возвратом средств через долгосрочное тарифное регулирование. В этом случае в качестве гарантий возврата кредитов (облигационных займов) используются параметры устойчивости потока коммунальных платежей.

Целевой показатель повышения качества городской среды:

– увеличение доли городов с благоприятным уровнем индекса качества городской среды не менее чем 60%.

4.1.4 Управление жилищным фондом

Из всего совокупного объема жилищного фонда в 2018 году имелось 917 760 многоквартирных домов (далее – МКД) общей площадью 2,2 млрд. кв. м. Эти МКД на 91,7 % управляются управляющими организациями, остальные МКД управляются самостоятельно собственниками квартир путем исполнения этих функций товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ).

На 2019 год было выдано свыше 18 тысяч лицензий управляющим организациям. Проблемой является недовольство граждан качеством услуг, предоставляемых управляющими компаниями по содержанию общего имущества МКД. Другими проблемами являются: отсутствие у имущественного комплекса МКД оформленного статуса объекта собственности, отсутствие полноценных возможностей и мотивации у собственников помещений эффективно контролировать работу управляющей организации; или при создании ТСЖ самостоятельно осуществлять управление МКД; а также низкая конкуренция на рынке управления жильем.

Для стабильного развития сферы управления МКД и роста качества услуг ЖКХ, необходимо учесть следующие положения:

– МКД оформляется как единый объект недвижимости, включающий в себя квартиры и иные помещения, общее имущество, земельный участок;

– приоритетным способом управления рекомендуется то, когда каждый владелец помещения в МКД становится членом ТСЖ с момента приобретения квартиры или иного имущества, то есть обязательства члена ТСЖ возникают вместе с правом собственности на помещение в МКД;

– управление каждым МКД, собственники квартир и иных помещений в котором приняли соответствующее решение, осуществляют профессиональные управляющие организации, основной функцией которых является привлечение квалифицированных исполнителей для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;

– собственники квартир и иных помещений в МКД на основании соответствующего решения могут управлять домом самостоятельно, но при этом они назначают управляющего МКД, который подтверждает свою профессиональную квалификацию, несет полную ответственность за качество управления МКД;

– содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться согласно единым стандартам в зависимости от набора услуг, при этом органы власти могут устанавливать минимальный размер платы за базовый набор услуг и работ, обеспечивающих безопасное и комфортное проживание в МКД.

Необходимо также по аналогии с МКД развивать способы управления малоэтажным жилищным фондом, в котором при формировании застройки возникает общее имущество собственников домов в виде общих проездов к домам, внутрипоселковых сетей (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения), мест сбора мусора и других объектов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

– развитие институтов и моделей управления жильем, развитие рыночных механизмов, включая возможные формы государственно-частного партнерства;

– создание в информационных системах государственных органов и организаций системы хранения сведений в цифровой форме в сфере

эксплуатации и ведения технического учета зданий и сооружений в рамках концепции «умного города», в том числе с использованием интернета для автоматического контроля параметров зданий и инженерных систем;

– совершенствование моделей ценообразования в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг с учетом обеспечения единых стандартов безопасности, с повышением контроля и ответственности за их качество;

– формирование правовой среды, а также инструментов мотивации активности и ответственности собственников помещений.

Целевой показатель развития управления жилищным фондом:

– повышение доли населения, удовлетворенного жилищными условиями и услугами с 45- 50% до 75-85%.

4.1.5 Сокращение непригодного для проживания жилищного фонда

Важнейшим направлением, связанным с повышением комфорта и безопасности среды жизни и деятельности граждан, является сокращение аварийного и ветхого жилищного фонда страны.

По состоянию на конец 2018 года объем жилищного фонда, признанного аварийным, составлял 15,3 млн. кв. м. Доля аварийного жилищного фонда составляла 0,6 %, доля домов с износом более 70% составляла 1,8% общей площади МКД. Основные причины признания жилищного фонда аварийным: физическое старение и моральный износ жилищного фонда, несвоевременное и не в полном объеме проведение текущего и капитального ремонтов, несвоевременное освобождение временного жилья, расширение городов и передача муниципалитетам заселенных помещений в промышленных районах, не предназначенных для проживания.

Существует проблема низкого уровня привлечения внебюджетных источников в развитие застроенных территорий для переселения граждан. Среди основных причин можно выделить следующие:

– отсутствие инициативы со стороны органов местного самоуправления и низкая информированность потенциальных участников;

- низкая заинтересованность инвесторов по причине высоких рисков и несовершенства нормативно-правовой базы;
- невозможность консолидировать разрозненные земельные участки в единые территории, пригодные для массового строительства.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- установление единых критериев признания многоквартирных домов аварийными и порядка оценки их состояния;
- расширение набора инструментов расселения аварийного жилищного фонда, включая развитие института наемного жилья, использование концессий, льготной ипотеки, выплаты компенсаций собственникам по установленной стоимости, финансовая поддержка развития застроенных территорий;
- создание условий для привлечения частных инвесторов для расселения аварийного жилья.
- совершенствование механизмов обеспечения жильем отдельных категорий отселяемых граждан путем предоставления субсидий на приобретение нового жилья, в том числе, – выдачи жилищных сертификатов.

Целевой показатель:

- достижение баланса между ежегодными объемами признания и расселения аварийного жилищного фонда на уровне 3,1 млн. кв. м.

4.1.6 Энергоэффективность, реновация, реконструкция и капитальный ремонт жилищного фонда

В Российской Федерации порядка 25% жилищного фонда МКД составляют дома массовых серий 1950–1970-х годов, которые имеют потенциал повышения энергоэффективности на 20–40%. Удельное потребление тепла в таких домах варьируется в пределах 0,2–0,3 Гкал/кв. м в год (для сравнения: аналогичный показатель в Швеции и Финляндии – 0,1 Гкал/кв. м в год).

Из 3,8 млрд. кв. м жилищного фонда примерно 1 млрд. кв. м, – это жилье, построенное в период с 1955 до 1970 года. Износ такого жилищного фонда составляет от 31% до 65%. Старение 5-этажных жилых домов в

ближайшее десятилетие помимо программ капитального ремонта, на которые предусмотрены установленные законодательством схемы финансирования затрат, потребует разработки общероссийских и региональных мероприятий по реконструкции, модернизации или реновации этого жилищного фонда, конкретизированных на основе экспериментальных подходов.

В действующие региональные программы капитального ремонта включено 736,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,5 млрд. кв. м, в которых проживают 93 млн. человек. За 2014–2018 гг. работы по капитальному ремонту проведены в более, чем 139 тыс. МКД, общей площадью более 490 млн. кв. м, что позволило улучшить условия проживания более 18 млн. человек. В 87% МКД формируют фонды капитального ремонта посредством взносов в региональные фонды капитального ремонта и в 13% МКД – формируют самостоятельные фонды капитального ремонта через ТСЖ на специальных счетах в банках.

Планирование капитального ремонта требует наличия точных и актуальных данных о состоянии МКД. Однако технический учет МКД проводится не в полном объеме, из-за чего при формировании программы капитального ремонта возможны ошибки и риски неэффективного использования средств. Это затрудняет планирование проведения капитального ремонта по необходимости в межремонтные сроки, в том числе для МКД с высоким уровнем износа конструктивных элементов.

Для проведения работ по повышению энергоэффективности в МКД отсутствует мотивированный заказчик. У собственников для этого нет достаточных возможностей и мотивации в связи с тем, что платежи за жилищные и коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды, ограничены установленными тарифами и нормативами, энергосервисные контракты и кредитные инструменты не развиты.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- обеспечение финансовой устойчивости программ капитального ремонта, повышение качества реализации и эффективного расходования средств в рамках этих программ.

- переход от капитального ремонта по нормативным срокам к ремонту по фактическому состоянию конструктивных элементов, создание механизма гибкой корректировки программ капитального ремонта;

- комплексное развитие застроенных территорий с высоким уровнем износа жилищного фонда на основании оценки технических характеристик домов и возможностей по привлечению частных инвесторов;

- разработка и реализация региональных программ реконструкции, модернизации или реновации жилых зданий, имеющих 50-70 летний срок эксплуатации, с решением вопросов повышения их энергоэффективности;

- создание системы государственного стимулирования (включая различные формы поддержки) собственников и частных инвесторов в проведении мероприятий по повышению энергетической эффективности жилых зданий;

- разработка и внедрение «энергоэффективных стандартов» для основных проектных решений и мероприятий по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации зданий.

Целевой показатель:

- достижение стабилизации процента износа жилищного фонда за счет повышения до 95% финансовой обеспеченности и эффективности программ капитального ремонта.

4.2 Развитие основных сегментов строительства

4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания

Тенденция к цифровизации строительной отрасли, переход к информационному моделированию на всех стадиях жизненного цикла объекта

капитального строительства требуют повышения качества выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Проблемы в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования:

- наличие неурегулированных системных вопросов, связанных с отсутствием стадийности проектирования, жесткими требованиями к наличию разделов проектной документации для всех типов объектов и др.;
- падение качества подготовки кадров, в том числе полное отсутствие требований к квалификации застройщиков и заказчиков;
- несовершенство ценовой политики в отношении опытно-конструкторских и проектно-изыскательских работ;
- несовершенство нормативно-правовой и нормативно-технической базы проектирования, методологии и технологии проектирования;
- несовершенство требований института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий из-за несовершенства и неоднозначности установленной доказательной базы;
- несовершенство механизмов, обеспечивающих своевременное включение инноваций в документы технического регулирования строительной отрасли;
- недостаточная открытость и доступность результатов гидрометеорологических изысканий и картографо-геодезической информации.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- переход на многостадийное проектирование и инженерные изыскания с различным уровнем детализации (LOD) проекта в зависимости от вида объекта капитального строительства, стадии его жизненного цикла и степени детализации;
- правовое разделение понятий «архитектурно-строительное» и «инженерно-технологическое» (промышленное) проектирование;
- обеспечение условий для повышения роли главного архитектора проекта и главного инженера проекта на всех этапах градостроительной деятельности за

счет: обеспечения участия архитекторов-градостроителей и инженеров на этапах территориального планирования, подготовки документации по планировке территории, строительного контроля;

– совершенствование системы профессионального образования изыскателей и проектировщиков, предусматривающей изучение новых технологий, в том числе информационного моделирования в строительстве;

– повышение профессионального уровня изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе профессиональных стандартов и репутации; внедрение «лестницы компетенций» и регулярного подтверждения квалификации;

– обеспечение возможности использования при выполнении инженерных изысканий данных, содержащихся в существующих информационных системах Минстроя России, Росгидромета, Росприроднадзора, Роснедр, Рослесхоза, Росводресурсов;

– усиление контроля за качеством инженерных изысканий (полевых работ) путем установления специальных требований к специалистам, осуществляющим контроль за изысканиями; расширение персональной ответственности изыскателя – (физического лица) за результат изысканий.

4.2.2 Типизация проектирования и строительства

В настоящее время создан и функционирует институт повторного проектирования в форме реестра экономически эффективной документации повторного использования. За год работы в этом реестре собраны более 1000 проектов в области гражданского строительства, которые возможно безвозмездно использовать в государственном секторе.

Принципы типизации для жилищного строительства, финансируемого за счет средств бюджетов, заключаются в том, что жилье должно соответствовать установленным социальным нормам площади жилья и ежеквартально утверждаемой в установленном порядке стоимости 1 кв. метра общей площади жилья.

Для жилищного строительства, финансируемого за счет иных источников, проект выбирается заказчиком в соответствии с потребностями покупателей жилья. Для снижения себестоимости строительства здесь также могут применяться стандартизированные жилые единицы.

Отобранные проекты жилых зданий включаются в федеральный реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования.

Для строительства общественных зданий и сооружений, финансируемого за счет средств бюджетов, типизация и стандартизация проектных решений обеспечиваются путем отбора и включения проектов в федеральный реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования при соблюдении укрупненных сметных нормативов, утвержденных в установленном порядке.

Для строительства объектов инженерной инфраструктуры, финансируемого за счет любых источников, типизация и стандартизация проектной документации осуществляется путем включения ее в федеральный реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования с учетом применения типовых проектных нормалей и/или типовых проектных решений.

Для автономных систем инженерного обеспечения, используемых при возведении малоэтажных жилых домов, сертификация и стандартизация осуществляется в порядке учета процедур оценки соответствия.

Институт типизации проектирования предполагает создание нормативно-правовых и методологических основ для формирования реестра типовых проектов и библиотеки типовых проектных решений, нормалей, элементов и конструкций.

Цель Стратегии по развитию типизации в строительстве достигается решением следующих основных задач:

– формирование организационно-административной и программно-технической инфраструктуры для развития типизации в проектировании;

- создание библиотеки типовых проектных решений, нормалей, элементов и конструкций, в том числе в формате информационных моделей, для многократного использования при проектировании объектов капитального строительства различного функционального назначения;
- актуализация нормативно-правовой и нормативно-технической базы в целях развития и эффективного функционирования типизации проектирования;
- совершенствование и упрощение механизма экспертизы типовых проектов, создание механизма экспертизы типовых технических и проектных решений.

Целевой показатель развития типового проектирования:

- повышение доли использования типовых проектных нормалей, элементов, решений и конструкций в разработанной проектной документации до 50%.

4.2.3 Инфраструктурное и промышленное строительство

4.2.3.1 Инфраструктурное строительство

На инвестиции в инфраструктурное строительство в 2018 году пришлось более 14% всех инвестиций в здания и сооружения. Значительный объем инфраструктурного строительства предусмотрен по ряду госпрограмм.

По данным Росстата, общий объем инвестиций в вид деятельности «Транспортировка и хранение» составил в 2018 году 2983 млрд. рублей, за исключением вложений в трубопроводный транспорт, складское хозяйство и связь - 1357,2 млрд. рублей.

Из совокупного объема вложений в транспортную инфраструктуру (за счет всех источников финансирования) по данным 2017 года большая часть средств (31–44%) вкладывалась в строительство и реконструкцию автомобильных дорог, воздушный транспорт (16–24%) и строительство железнодорожной сети (18–29%); морской транспорт (4–8%); речной транспорт (около 1%) общего объема средств.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- увеличение горизонта планирования программных документов в области транспортной инфраструктуры субъектов Российской Федерации;
- согласованность градостроительных программ и проектирования транспортной инфраструктуры в целях сохранения сбалансированного пространственного развития территорий;
- расширение возможностей государственно-частного партнерства в транспортном строительстве, в том числе возможность использования соглашений международных типов;
- внедрение новых строительных технологий и улучшение организации труда с целью повышения долговечности строящихся и реконструируемых объектов и экономии за счет этого средств на их содержание и ремонт;
- сохранение резервов мощностей строительных организаций, достаточных для выполнения работ по заказам частных лиц;
- доведение доли контрактов, предусматривающих выполнение работ на принципах контракта жизненного цикла (с объединением в один контракт различных видов работ) до 70% общего объема новых контрактов;
- содействие формированию рынка аренды дорожной строительной техники в регионах.

Целевой показатель:

- увеличение объема инфраструктурного строительства до 2,0 трлн рублей в год.

4.2.3.2 Промышленное строительство

Объемы промышленного строительства оцениваются через инвестиции в нежилые здания и сооружения. По итогам 2018 года объем промышленного строительства составил 4,3 трлн. рублей. Наибольший спрос на промышленное строительство был предъявлен нефтегазовым сектором (39,2%), обрабатывающими производствами (22,6%), со стороны владельцев коммерческой недвижимости (17,3%) и энергетикой (13,2%).

В США, ЕС, ряде других развитых стран, а также в КНР ключевые для промышленного строительства компетенции сосредоточены в крупных инжиниринговых компаниях, оказывающих полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последующее обслуживание и управление. В России реализации контрактов полного цикла препятствуют низкий уровень доверия между заказчиками и подрядчиками, недостаточный уровень их компетенций, ограниченные финансовые возможности строительных организаций, отсутствие практики применения международных типовых контрактов (например, ФИДИК), контрактов с полной ответственностью инжиниринговых компаний, сложных долгосрочных концессионных контрактов в отношении объектов инфраструктуры.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- технологическое развитие сферы промышленного строительства и снижение зависимости от иностранных технологий, особенно при проектировании и строительстве технически сложных и уникальных объектов;
- стимулирование развития современных строительных предприятий – интеграторов полного цикла, способных реализовывать масштабные индустриальные проекты под ключ;
- совершенствование системы договорных отношений в строительстве, позволяющих использовать типовые международные контракты проектного управления, обеспечивать полную ответственность инжиниринговых компаний при строительстве сложных промышленных объектов;
- повышение требований к компетенции и квалификации при выборе подрядчика в промышленном строительстве;
- обеспечение возможности многостадийного проектирования для сложных промышленных объектов;
- масштабное использование типовых проектных решений в сфере промышленного строительства преимущественно на базе технологий информационного моделирования.

Целевой показатель развития промышленного строительства:

- доля контрактов с полной ответственностью (по аналогии с ЕРС - контрактами), заключенных при возведении или реконструкции промышленных объектов, - 30%.

4.2.3.3 Строительство агропромышленных объектов

По данным Росстата, с 2010 года средний размер ежегодно вводимой площади зданий сельскохозяйственного назначения увеличился в два раза - до 6,7 млн. кв. м в 2018 году, а общий строительный объем зданий – в 3,5 раза – до 49,6 млн. куб. м.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- расширение географии строительства объектов сельского хозяйства, в том числе путем реализации проектов на Дальнем Востоке, а также за счет обновления и увеличения мощностей по современному хранению и перевалке зерновых культур в портах, и в регионах Юга и Сибири;
- увеличение объемов строительства объектов молочного животноводства и предприятий по переработке молока;
- внедрение механизмов долгосрочного проектного финансирования в строительство сельскохозяйственных объектов;
- увеличение объемов строительства объектов логистики, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

4.2.3.4 Строительство объектов социальной инфраструктуры

Факторами, влияющими на направления совершенствования механизмов строительства социальной инфраструктуры, являются планы по увеличению объемов жилищного строительства, новые подходы к градостроительному планированию и проектированию, в том числе, в городских агломерациях, а также потребность в повышении экономической, включая бюджетную, эффективности строительства объектов социальной инфраструктуры.

Часть таких объектов финансируется за счет бюджетных средств: это детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, поликлиники,

больницы, физкультурно-оздоровительные комплексы, административные здания. Часть объектов социальной инфраструктуры, такие как торговые центры, магазины, банки, частные поликлиники, больницы, строятся и эксплуатируются за счет частных инвестиций.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- обеспечение общей системы безопасности объектов социальной инфраструктуры и прилегающей территории с учетом природных, техногенных и человеческих рисков;
- широкое внедрение типизации и стандартизации, применение технологий контроля и регулирования качества воздуха в помещениях с учетом концентрации углекислого газа, температуры и влажности воздуха (в том числе с элементами зонирования).

Целевые показатели развития социальной инфраструктуры:

- создание типовых проектов школ и детских садов до 50 ед., поликлиник – до 40 ед., физкультурно-оздоровительных комплексов – до 30 ед.

4.2.4 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС

Объем экспорта строительных услуг из России в 2018 году составил 5,4 млрд. долларов США. Показатель вырос по сравнению с предыдущим годом на 13,1%, а уровень 2010 года был превышен на 56%. В 2010–2017 годах доля России в мировом экспорте строительных услуг составляла в среднем около 4 – 5% (4,8% в 2017 году). В экспорте российских строительных услуг преобладают услуги зарубежным подрядчикам в рамках строительства объектов на территории России. Доля строительства в общем экспорте строительных услуг выросла с 16,5% в 2010 году до 34,1% в 2018 году.

Крупнейшим потребителем российских строительных услуг в 2017 году была Франция с объемом экспорта в страну 1,5 млрд. долларов США и долей в общем экспорте услуг 30,8%. На втором месте среди импортеров строительных услуг из России находилась Турция с 642 млн. долларов США (13,3%). Третье

место заняла Белоруссия с объемом экспорта в страну в размере 501 млн. долларов США (10,4%). В пятерку лидеров среди импортеров строительных услуг из России также вошли Италия (321 млн. долларов США; 6,7%) и Китай (179 млн. долларов США; 3,7%).

Основные барьеры и проблемы, рынка строительных услуг в ЕАЭС и развития экспорта строительных услуг из России:

- различие в сроках и уровнях либерализации рынков услуг в инженерных областях, в строительстве, градостроительном проектировании и архитектуре для государств – членов ЕАЭС;
- отсутствие взаимосогласованной системы нормативных документов в строительстве, гармонизированной с международными стандартами и документами ЕАЭС;
- издержки для компаний при экспансии на новые рынки, связанные с национальными документами по стандартизации;
- ограничения трансграничной торговли услугами в зарубежных странах в различной форме, включая требования по локализации;
- недостаток знаний о зарубежных рынках строительных услуг и особенностях регулирования строительства;
- недостаточный уровень гарантийной поддержки, низкий уровень развития программ страхования проектов строительства за рубежом.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание механизмов поддержки экспорта в тех секторах, где Россия имеет глобальную конкурентоспособность (атомная энергетика, трубопроводный транспорт, дорожное строительство и мостостроение);
- увеличение объемов российских инвестиций в проекты энергетического и промышленного строительства в государствах – членах ЕАЭС;
- принятие технического регламента ЕАЭС о безопасности строительных материалов и изделий;
- расширение страновой диверсификации экспорта;

– гармонизация норм и правил российской строительной отрасли с международными стандартами.

Целевые показатели:

- усиление инвестиционной активности в реализации совместных инвестиционных проектов строительства и реконструкции на уровне ЕАЭС;
- увеличение объемов экспорта в стоимостном выражении до 13 млрд. долларов США.

4.2.5 Обеспечение строительными материалами

В настоящее время объемы производства основных видов строительных материалов полностью покрывают внутренний спрос. Доля импортных поставок строительных материалов снижается и по итогам 2018 года составила 4% внутреннего спроса. По итогам 2018 года загрузка мощности производств таких строительных материалов, как пески природные, теплоизоляционные изделия, мелкоштучные стеновые материалы (кирпич и камни), бетонные смеси, растворы и сборные железобетонные конструкции и изделия, находилась ниже или на уровне критической отметки в 50%.

Одним из приоритетных направлений является обеспечение безопасности и качества строительных материалов. С этой целью необходимо принять технический регламент для строительных материалов и изделий, разработать межгосударственные стандарты на строительные материалы.

При этом важный принцип минимизации регулирования может быть реализован через диверсификацию подхода к процедуре подтверждения соответствия строительных материалов требованиям национальных и межгосударственных стандартов. Одним из направлений может стать создание системы классификации строительных материалов и изделий по степени влияния на безопасность, в том числе в зависимости от их качественных показателей, факторов риска их применения на различных этапах жизненного цикла объекта. Создание классификации может стать основой при уточнении

порядка сертификации материалов и изделий, входящих в тот или иной класс, и ее периодичности.

Подтверждение пригодности материалов, изделий, конструкций и технологий, должно осуществляться в срок не более трех месяцев со дня подачи заявки. Дальнейшее развитие института технических свидетельств направлено на его трансформацию в цифровое техническое свидетельство.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- диверсификация процедур подтверждения соответствия строительных материалов требованиям национальных и межгосударственных стандартов в соответствии с классификацией строительных материалов;
- поддержание внедрения современных технологий в целях освоения производства инновационной продукции, отвечающей более высоким качественным стандартам и экономичности производств;
- увеличение доли промышленного домостроения с учетом требований технологий строительства по каждому из секторов рынка жилищного строительства (в соответствии с утвержденными характеристиками «стандартного жилья) – на основе полносборного и высокотехнологичного методов возведения; монолитного и сборно-монолитного железобетона, штучных, местных строительных материалов, с учетом полного жизненного цикла объектов: строительство-эксплуатация-утилизация;
- содействие развитию промышленных предприятий по производству домокомплектов согласно технологиям сборного домостроения из различных видов строительных материалов, в том числе индустрии деревянного домостроения, для сегментов малоэтажного жилищного строительства и ИЖС, а также объектов социально-культурной и бытовой инфраструктуры, в первую очередь, в тех субъектах Российской Федерации, территории которых подвержены сезонным природным катаклизмам.

4.2.6 Развитие систем регулирования в строительстве

4.2.6.1 Система технического регулирования

В настоящее время наиболее критичной проблемой является отсутствие системного подхода, объединяющего усилия, как различных ведомств, так и предпринимательского сообщества. Набор документов в этой области (СП, ГОСТ и др.), содержащиеся в них противоречия и дублирование, сложившаяся практика их создания, согласования и введения в действие создают весьма существенные неудобства для проектировщиков и строителей и препятствуют повышению эффективности строительной отрасли.

Основные проблемы развития системы технического регулирования:

- отсутствие «одноканальной» процедуры выпуска новых и актуализации существующих нормативно-технических и нормативных правовых документов, учет требований которых обеспечивает безопасность ОКС, проверяется при прохождении экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- отсутствие четкой структуры нормативной базы;
- зарегулированность отрасли, избыточные административные барьеры при проектировании, согласовании проектной документации, строительстве, вводе в эксплуатацию;
- несвоевременное обновление «обязательного» и «добровольного» перечней и, следовательно, невозможность своевременного вступления в силу разработанных и обновленных документов;
- избыточное и в ряде случаев необоснованное использование специальных технических условий;
- длительные сроки разработки и принятия изменений в документы технического регулирования;
- отсутствие единых подходов к совершенствованию документов технического регулирования на уровне ЕАЭС;

– нерешенность проблемы использования стандартов организации в качестве доказательной базы при осуществлении надзорных и контрольных действий.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

– переход от жесткого предписывающего метода нормирования на гибкий функционально-ориентированный метод, устанавливающий эксплуатационные требования к объекту нормирования на основе риск-ориентированного подхода;

– обеспечение взаимной согласованности нормативных технических документов, исключая случаи принятия документов без согласования с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

– переход к управлению жизненным циклом объекта путем оптимизации системы нормативных документов в строительстве, ускорения внедрения инноваций, повышение экономической эффективности;

– создание федерального реестра нормативных документов в строительстве, позволяющего участникам строительного процесса получить достоверную и точную информацию обо всех документах, применяемых в строительстве;

– перевод всех нормативных технических документов в машиночитаемый формат.

Целевой показатель развития системы технического регулирования:

– перевод до 100% научно-технических документов в машиночитаемый формат.

4.2.6.2 Система ценообразования в строительстве

В настоящее время государственное регулирование в сфере ценообразования осуществляется в части строительства, реконструкции,

капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства с бюджетным финансированием.

Основными проблемами развития системы ценообразования в строительстве являются:

- «накопление ошибки метода» с момента последней актуализации сметно-нормативной базы в 2000 году базисно-индексного метода, что приводит к существенному искажению сметной стоимости строительства;
- утрата научного кадрового потенциала в сфере ценообразования;
- наличие методологии определения сметной стоимости на стадии проектирования объекта и проверки достоверности определения сметной стоимости, не охватывающей все стадии полного жизненного цикла ОКС;
- отсутствие нормативных требований к порядку определения стоимости предпроектных работ и подготовке соответствующей документации для достоверного определения начальной цены контракта.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- создание системы мониторинга цен строительных ресурсов с применением современных информационных систем и максимально широкого спектра источников информации, отвечающих требованиям надежности и достоверности;
- создание системы управления стоимостью работ на всех этапах жизненного цикла объекта с использованием адекватных инструментов ценообразования на стадии разработки проектной документации;
- обеспечение возможности формирования сметной стоимости с использованием данных о стоимости строительных ресурсов по фактическим сделкам, а также информации о ценах предложений от оптовых поставщиков, торговых площадок и крупных ценовых агрегаторов;
- восстановление института нормирования и ценообразования в строительстве;
- создание цифровой платформы системы ценообразования в строительстве.

4.2.6.3 Институт строительной экспертизы

Институт строительной экспертизы в настоящее время состоит из органов и организаций государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Всего строительную экспертизу в России осуществляют более 640 организаций.

В большинстве случаев проектная документация, имеет многочисленные недостатки, с целью устранения которых такая документация дорабатывается в ходе проведения экспертизы.

Обычно взаимодействие экспертов и проектировщиков (застройщиков, заказчиков) происходит посредством направления замечаний по итогам рассмотрения проектов.

Сегодня практически не осуществляется профессиональная экспертная оценка исходных данных, задания на проектирование, т.е. экспертиза исключена на стадии, когда корректировка проекта могла бы производиться с наименьшими потерями времени, сил и материальных ресурсов.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- переход к строительному инжинирингу, направленному на разработку, изменение (улучшение) и контроль реализации организационно-технических, управленческих и финансово-экономических моделей и процессов на протяжении жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта;
- создание эффективной системы управления стоимостью ОКС в рамках строительного инжиниринга;
- упорядочение деятельности организаций негосударственной экспертизы путем вхождения на обязательной основе в систему саморегулирования.

4.2.6.4 Система государственных и корпоративных закупок

Сложившаяся модель размещения заказа на выполнение подрядных работ в сфере строительства не учитывает потребностей отрасли в развитии и модернизации. Изменение и развитие системы государственных и корпоративных закупок являются ключевыми факторами развития отрасли.

Политика, направленная преимущественно на экономию бюджетных единовременных затрат, ведет к применению в строительстве наиболее дешевых решений и технологий, и, в конечном счете, приводит к снижению требований к качеству и безопасности ОКС, к росту затрат на эксплуатацию объекта, то есть к росту затрат жизненного цикла. При этом не обновляются производственные мощности, не внедряются новые разработки, не повышается квалификация.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Внедрение специального регулирования системы госзакупок в строительстве с учетом особенностей отрасли (антидемпинг).
- 2) Отбор участников закупок, способных обеспечить своевременное и качественное исполнение контракта за твердую экономически обоснованную цену на основе оценки их квалификации и опыта предыдущих проектов.
- 3) Смещение баланса при выборе подрядчика от критерия «цена» к учету критерия «качество, квалификация, компетенции» на основе показателей:
 - опыт исполнения аналогичного заказа у специалистов, обеспечивающих строительство (проектирование); количество квалифицированных сотрудников, имеющих свидетельства о квалификации по видам объектов и разделам работ;
 - наличие технологий, включая технологическую оснастку, машин и оборудования по профилю заказа;
 - объемы уплаты налога на доходы физических лиц и страховых взносов во внебюджетные фонды (в отношении к объемам исполненных заказов);
 - инновационность организации, вложения в НИОКР, разработки, ноу-хау, регистрация патентов.
- 4) Использование показателей проектируемого ОКС при выборе подрядчиков для разработки проектной документации, на основе показателей:
 - энергоэффективность;
 - нормативные сроки строительства;
 - эффективность использования площадей помещений;
 - оценка приведенных затрат для всего жизненного цикла ОКС.

- 5) Создание системы долгосрочного планирования и осуществления долгосрочных закупок в сфере строительства.
- 6) Внедрение контрактов жизненного цикла объекта и эффективной системы управления стоимостью жизненного цикла объекта.

Целевой показатель:

- повышение доли закупок на основе новых подходов к оценке участников закупок до 90%.

4.2.6.5 Контрольно-надзорная деятельность в строительной отрасли

В настоящее время при организации регионального государственного строительного надзора реализуется переход к использованию риск-ориентированного подхода, при котором ОКС присваивается одна из категорий риска.

Основными проблемами контрольно-надзорной деятельности в строительстве являются:

- отсутствие единой системы расследования, учета и технического анализа аварий ОКС, обеспечивающей эффективное выявление причин аварий;
- отсутствие регулирования строительного контроля по оценке соответствия поступающих строительных материалов, правил документирования результатов входного контроля и порядка оформления документов специалистами по организации строительства;
- отсутствие систем контроля качества экспертизы проектной документации и качества проведения инженерных изысканий;
- наличие множественности и дублирования различных видов государственного надзора при строительстве, отсутствие тесного взаимодействия надзорных органов в форме «одного окна».

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- эффективный контроль качества строительных материалов, результатов инженерных изысканий, проектной документации, выполненных работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе;

- повышение эффективности системы расследования причин аварий, учета и анализа результатов расследования, включая обеспечение неизбежности привлечения к ответственности за нарушение обязательных требований в строительстве;
- разграничение сфер контроля и надзора органов государственного строительного надзора и системы саморегулирования в сферах строительства, проектирования и изыскательской деятельности.

4.2.6.6 Допуск на рынок строительных работ и услуг

Институт саморегулирования в сфере строительства призван обеспечить развитие благоприятного предпринимательского климата на рынке строительных работ и услуг, основанного на принципах конкуренции, качества и безопасности.

По сведениям государственного реестра саморегулируемых организаций (далее – СРО) на начало 2020 года зарегистрировано:

- 224 СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство;
- 212 СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и СРО, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания.

Текущая система допуска на рынок строительных работ и услуг предполагает:

- 1) членство в одной из вышеуказанных СРО;
- 2) лицензирование отдельных видов деятельности (монтаж систем пожаротушения; осуществление работ на объектах культурного наследия и объектах использования атомной энергии);
- 3) аттестацию специалистов для отдельных видов работ на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

Основными проблемами действующей системы являются:

- одновременное применение нескольких систем допуска на рынок (например, требование о членстве в СРО и требование получения лицензии на отдельные виды деятельности);
- отсутствие ответственности большинства специалистов в области строительства; национальные реестры специалистов включают только главных инженеров (архитекторов) проекта, при этом законодательством не установлены требования к оценке их реальной квалификации;
- отсутствие системы специализации строительных организаций по видам осуществляемых работ или объектам;
- отсутствие у СРО возможности влиять на оценку своих членов заказчиком при заключении с ними договоров, при том, что установлена имущественная ответственность СРО за невыполнение договорных обязательств этими членами.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Превращение института саморегулирования в главный инструмент формирования и поддержания благоприятного предпринимательского климата в строительной отрасли;
- 2) Постепенный отказ от дублирования лицензий и допуска саморегулируемой организации на один вид деятельности;
- 3) Включение в систему саморегулирования в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования организаций системы негосударственной экспертизы;
- 4) Установление законодательством:
 - процедур признания стандартов и правил СРО в качестве доказательной базы в системе документов технического регулирования, методик оценки регулирующего воздействия этих документов;
 - решений о передаче СРО части государственных функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов; а также регулирование деятельности строительных лабораторий;

5) Введение дополнительных прав и функций СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, в том числе путем введения обязанностей членов СРО предоставлять в СРО такие сведения.

4.3 Развитие жилищно-коммунального хозяйства

4.3.1 Теплоснабжение и горячее водоснабжение

Система теплоснабжения Российской Федерации состоит из 50 тыс. локальных систем и 18 тыс. обслуживающих предприятий. Потребление тепловой энергии в России составляет 2 млрд. Гкал/год, из которых 65–70% относятся к централизованным системам теплоснабжения.

Система теплоснабжения характеризуется высоким уровнем износа: при общей протяженности тепловых сетей в России порядка 175 тыс. км, нормативный срок отслужили более 60% из них, а физический износ основных фондов котельных составляет около 55%.

Положение системы теплоснабжения и горячего водоснабжения в настоящее время характеризуется следующими ключевыми проблемами:

- высокий уровень износа генерирующего оборудования и особенно распределительной инфраструктуры как следствие недоинвестирования в основные фонды по причинам ценовых ограничений и неэффективных практик управления;

- отсутствие современной системы учёта и контроля за надёжностью и качеством предоставляемых услуг в теплоснабжении; низкая оснащённость приборами учёта потребления тепловой энергии; в системе мониторинга состояния сети отсутствует возможность оперативно определять состояние системы с высокой степенью локализации;

- устаревшая модель ценообразования, характеризующаяся преобладанием нерыночного подхода к определению тарифов, что приводит к наличию большого разброса цен на энергоресурсы между городами со схожими системами теплоснабжения и затратами внутри городов;

- отсутствие механизмов проектного финансирования проектов реконструкции и развития систем теплоснабжения и неэффективный механизм субсидирования;
- несоответствие значительной части утверждённых схем теплоснабжения поселений, городских округов с населением менее 500 тыс. человек требованиям к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- оптимизация процессов составления, утверждения и реализации схем теплоснабжения с учетом приоритетов эффективного использования комбинированных мощностей и модернизации систем передачи, распределения и потребления тепловой энергии с реинвестированием операционных эффектов;
- повышение требований к эффективности работы предприятий и организаций отрасли, развитие конкурентных механизмов, обеспечение равных условий функционирования и ответственности для частных и государственных компаний;
- обеспечение объективной устойчивой работы системы учета и мониторинга качества теплоснабжения, основанной на отслеживании фактического состояния и безопасности;
- применение современных механизмов для инвестирования проектов реконструкции и развития систем теплоснабжения, включая проектное финансирование;
- сохранение доступности ресурса для конечного потребителя;
- развитие института государственно-частного партнерства, применение наиболее эффективных решений хозяйствования, дополнительных форм, стимулов и гарантий.

Целевые показатели:

- снижение уровня потерь тепловой энергии при передаче и распределении с 30% до 20%;
- обеспечение приборами учета не менее 95% потребителей.

4.3.2 Водоснабжение и водоотведение

На конец 2018 года в системе водоснабжения и водоотведения Российской Федерации действовало более 3 тыс. предприятий различной организационной формы. В том числе 76 тыс. водозаборов, 27 тыс. насосных станций водопровода, 17 тыс. канализационных насосных станций, 3 тыс. очистных сооружений водопровода пропускной способностью 59 тыс. куб. м., 5 тыс. очистных сооружений канализации, пропускной способностью 51 тыс. куб. м. Протяженность сетей водоснабжения составляла 580 тыс. км (в т.ч. водоводы – 126 тыс. км, уличная водопроводная сеть – 379 тыс. км, внутриквартальная и внутридомовая – 75 тыс. км), сетей водоотведения – 197 тыс. км.

Низкие темпы замен в системах водоснабжения и водоотведения привели к увеличению доли сетей водоснабжения и водоотведения, требующих замены, с 35% в 2005 г. до 44% в 2018 году. При сохранении текущих темпов роста к 2035 г. доля сетей, требующих замены, достигнет 56%.

Система водоснабжения и водоотведения характеризуется неравномерным техническим и экономическим состоянием. Из более 3 тыс. предприятий около 80% являются убыточными, а на топ-10 водоканалов приходится более 30% оборота отрасли. Только крупные водоканалы имеют потенциал развития за счет эффекта масштаба, в то время как у предприятий в малых населенных пунктах часто отсутствуют ресурсы и компетенции для эффективного управления хозяйством. Предприятия в малых населенных пунктах не привлекательны для частных инвесторов. Все эти факторы приводят к дальнейшему усугублению дисбалансов в технологическом и экономическом положении водоканалов.

Положение системы водоснабжения и водоотведения в настоящее время характеризуется следующими ключевыми проблемами:

- высокая доля сетей, требующих замены, и низким темпом замен;
- низкая доля нормативно очищенной сточной воды;

- низкий инвестиционный потенциал отрасли, обусловленный действующей моделью ценообразования и структурой отрасли;
- несогласованность ценообразования, инвестиционных решений и требований, предъявляемых к водоканалам, по доступности и качеству водоснабжения и водоотведения.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- формирование эффективного механизма планирования и управления коммунальными системами водоснабжения и водоотведения, увязывающего генеральные планы населенных пунктов, планы развития коммунальных систем и принимаемые инвестиционные и ценовые (тарифные) решения на основе систем учета и управления данными;
- создание условий для формирования инвестиционного ресурса, в том числе за счет перехода на долгосрочную модель ценообразования, обеспечения равных условий функционирования для государственных и частных предприятий и расширения мер государственной поддержки;
- ускорение темпов модернизации и расширения инфраструктуры систем водоснабжения и водоотведения;
- сохранение доступности водоснабжения и водоотведения для потребителей;
- увеличение доли нормативно очищенной сточной воды и сокращения накопленных объемов осадка сточных вод.

4.3.3 Электроснабжение

В Российской Федерации около 14,3% потребителей электроэнергии и услуг в сфере электроснабжения относится к категории «население». В последние годы наблюдается устойчивая тенденция опережающего роста потребления электроэнергии со стороны этой категории потребителей: за 2008–2018 годы потребление возросло на 36% с 117,1 млрд. кВт·ч до 159,3 млрд. кВт·ч, а доля населения в общей структуре потребления электроэнергии выросла с 11,5% до 14,4%. В то же время в электроэнергетике сохраняется

перекрестное субсидирование между населением и прочими видами потребителей.

Положение системы электроснабжения характеризуется следующим проблемами:

- отсутствие автоматизированной системы сбора данных для объективного контроля надежности и качества электроснабжения на уровне конечного потребителя, в том числе интеллектуальных систем учета для контроля технологических показателей качества и мониторинг операционных показателей (оперативность устранения аварий, технического обслуживания);
- отсутствие организованного учета данных о надежности и качестве электроснабжения, методов расчета оценки достоверности представленной информации;
- отсутствие системы оценки и финансовой ответственности электросетевых организаций по показателям качества и надежности электроснабжения на уровне потребителей;
- неразвитость применения энергосервисных контрактов (стандартизации условий заключения контрактов).

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- консолидация электросетевых объектов на принципах повышения экономической эффективности, повышения надежности и качества энергоснабжения потребителей
- повышение оснащенности системами учета потребления электроэнергии и мониторинга качества и надежности электроснабжения;
- создание условий и стимулов для повышения качества обслуживания и своевременного ремонта аварийных внутридомовых электрических сетей, а также установки интеллектуальных систем управления энергопотреблением и энергосберегающих осветительных приборов в жилых зданиях и на придомовых территориях;
- повышение осведомленности жителей о возможностях экономии электроэнергии.

4.3.4 Газоснабжение

Общее потребление природного газа в 2018 году в Российской Федерации составило 493,2 млрд. куб. м, из них на население пришлось около 12%, на электро- и теплоэнергетику - 36%.

Единая система газоснабжения обслуживает более 66% жилищного фонда России, в отдельных регионах более 95% (Республика Калмыкия, республики Северо-Кавказского федерального округа). Всего в Российской Федерации зарегистрировано более 607 тыс. газифицированных многоквартирных домов.

Один из ключевых вопросов развития системы газоснабжения населения в России – безопасность газовой инфраструктуры. В ходе проверок безопасности использования и содержания внутридомового газового оборудования в 2019 году было обследовано 62% зарегистрированных газифицированных многоквартирных домов, из них в 72% домов не было выявлено нарушений.

Основные вызовы в системе газоснабжения населения включают:

- износ внутридомовой газовой инфраструктуры и оборудования при недостатке стимулов и инструментов для их модернизации;
- недостаточный уровень оснащённости интеллектуальными системами учета и автоматического контроля безопасности;
- недостаточный уровень требований к специализированным организациям, имеющим право оказывать услуги по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- отсутствие мер, направленных на повышение ответственности лиц, ответственных за проверку и обслуживание газовой инфраструктуры;
- необходимость объединения внутридомовой и внутриквартирной газовой инфраструктуры и оборудования в единый технологический комплекс, с передачей ответственности за его обслуживание газораспределительным организациям.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание системы мониторинга качества и надежности газоснабжения на уровне пользователей в индивидуальном и многоквартирном жилищном фонде;
- повышение качества технического обслуживания внутридомовой газовой инфраструктуры и ответственности за ненадлежащее содержание и обслуживание внутридомовой газовой инфраструктуры;
- ужесточение требований безопасности к внутридомовому и внутриквартирному газовому оборудованию и порядку проверок оборудования;
- повышение требований к организациям, проводящим техническое обслуживание внутридомовой газовой инфраструктуры;
- внедрение интеллектуальных систем учета с автоматическим контролем за состоянием газовой инфраструктуры и возможностью отключения газоснабжения;
- ужесточение контроля за качеством, условиями хранения и эксплуатации газовых баллонов.

4.4. Прочие направления Стратегии

4.4.1 Административные процедуры в строительстве и их цифровизация

Сложные многоэтапные административные процедуры, реализуемые в России для получения разрешения на строительство, приводят к длительным срокам реализации инвестиционных проектов, удорожанию строительства и потерям бюджетной эффективности. Длительность согласительных процедур и предпроектных обоснований характерна для многих развитых стран. Одним из примеров оптимального подхода к администрированию является Китай, где совмещены процессы разрешения на строительство, экспертизы проектной документации и государственного надзора.

Для совершенствования административных процедур, снижения административных барьеров и создания условий для добросовестной конкуренции в строительной отрасли Правительством Российской Федерации были утверждены отдельные исчерпывающие перечни процедур в жилищном

строительстве, строительстве объектов водоснабжения и водоотведения, объектов электросетевого хозяйства, объектов капитального строительства нежилого назначения, сетей теплоснабжения.

Основными проблемами совершенствования административных процедур, снижения административных барьеров, их цифровизации и создания условий для добросовестной конкуренции в строительной отрасли являются:

- 1) Наличие существенных различий в процедурах принятия решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории даже в границах одного субъекта Российской Федерации.
- 2) Прецеденты дублирования государственных функций при выдаче специальных технических условий, выдаче заключений о соответствии завершеного объекта капитального строительства, выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.
- 3) Отсутствие машиночитаемого формата у большинства получаемых в электронной форме документов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- совершенствование правового регулирования процедур в сферах строительства для устранения существующих проблем и коллизий;
- оптимизация и поддержка в актуальном состоянии исчерпывающих перечней процедур и реестров описаний процедур;
- перевод процедур в электронный вид и устранение препятствий для электронного взаимодействия при осуществлении градостроительной деятельности;
- перевод ведения исполнительной документации, общего и специальных журналов в электронную форму;
- перевод в машиночитаемый формат документов, выдаваемых по результатам осуществления градостроительных процедур.

Целевые показатели цифровизации строительной отрасли:

- доля процедур, реализованных в цифровой форме, из числа включенных в исчерпывающий перечень процедур должна составить не менее 90%.

4.4.2 Внедрение технологии информационного моделирования объектов капитального строительства

В Российской Федерации внедрение технологии информационного моделирования (далее – ТИМ) было впервые поддержано на государственном уровне решением президиума Совета при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России от 4 марта 2014 г. «О применении инновационных технологий в строительстве».

Паспортом федерального проекта «Цифровое государственное управление» национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» предусматривается внедрение системы управления жизненным циклом объектов на основе технологий информационного моделирования.

Основными препятствиями для применения ТИМ при проектировании и строительстве объектов с государственными или муниципальными инвестициями являются:

- неразвитая нормативно-правовая база для внедрения в системе государственных и муниципальных закупок контрактов на разработку обоснования инвестиций, контрактов жизненного цикла и контрактов на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства;
- отсутствие типовых контрактов в сфере строительства, предусматривающих требования к исполнителю по использованию ТИМ;
- риски роста издержек проектных и изыскательских организаций для оснащения рабочих мест, закупок программного обеспечения и наращивания компетенций;
- система ценообразования, не предусматривающая надбавок к цене работ по проектированию в случае применения ТИМ.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- установление возможности заключения контрактов на срок, превышающий три года, в отношении контрактов жизненного цикла

и контрактов на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства;

– включение в типовые условия государственных и муниципальных контрактов, типовые контракты возможности установить обязанность исполнителя использовать ТИМ;

– установление возможности учета затрат на применение информационного моделирования при определении сметной стоимости объектов капитального строительства на стадиях разработки проектной документации, проведения проверки достоверности определения сметной стоимости;

– формирование нормативно-правовой базы трехмерного описания здания и сооружения в государственной информационной системе, определение возможности и порядка формирования технического плана в рамках информационного моделирования объекта капитального строительства;

– разработка, актуализация и внедрение профессиональных стандартов, направленных на формирование у специалистов, занятых в сфере архитектурно-строительного проектирования и строительства, знаний и умений в сфере технологий информационного моделирования.

Целевые показатели внедрения ТИМ:

- доля проектных организаций, применяющих на практике ТИМ, должна составить 50% и выше.

4.4.3 Научно-техническая политика и внедрение инноваций

В настоящее время технологическое обновление предприятий строительной отрасли происходит в значительной мере на основе заимствования зарубежных технологий, прежде всего в форме импорта технологического оборудования, что свидетельствует о нарастании разрыва между потребностями экономики в технологическом обновлении и способностью российского научно-исследовательского комплекса удовлетворять эти потребности.

Снижение такой зависимости, развитие отечественных технологий, их своевременное и эффективное внедрение, а также международное сотрудничество и экспорт таких технологий – одни из главных условий успешного достижения стратегических целей строительной отрасли до 2035 года и в дальнейшем.

Одним из главных факторов развития строительной отрасли, повышения ее конкурентоспособности, кадрового и научного потенциала, является масштабное внедрение инноваций.

К наиболее значимым факторам, препятствующим разработке и внедрению инноваций в отрасли, относятся инертность технического регулирования и отсутствие коммерческого интереса со стороны строительных компаний (высокие денежные и временные издержки и риски).

Инновационная строительная технология или материал должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

- упрощать и ускорять процесс строительства;
- снижать себестоимость строительства или эксплуатационные расходы;
- повышать энергоэффективность здания (сооружения);
- увеличивать жизненный цикл здания (сооружения).

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- повышение эффективности и результативности проводимых фундаментальных, поисковых и прикладных научных исследований и разработок в области архитектуры, градостроительства и строительства на основе долгосрочного прогноза научно-технического развития строительной отрасли;
- восстановление системы экспериментального проектирования и строительства;
- создание системы стимулирования вовлечения талантливой молодежи в научную и творческую деятельность в области архитектуры, градостроительства и строительных наук, в том числе путем поддержки профессиональных конкурсов для молодых ученых;

– формирование механизмов эффективного взаимодействия науки и реального сектора посредством создания центров адаптации и трансфера технологий и инноваций, проведения мониторинга потребностей участников строительной отрасли в знаниях, навыках и технологических решениях.

4.4.4 Кадровое обеспечение строительства и ЖКХ

Потребность в трудовых ресурсах в строительной отрасли и ЖКХ составляет – от 7 до 9,5 млн. работников различных категорий, в том числе рабочих – от 4 до 5 млн., инженерно-технических работников – от 1,7 до 2,5 млн., организаторов строительного производства – от 0,5 до 0,8 млн., организаторов жилищно-коммунального хозяйства – от 0,3 до 0,4 млн. Всего доля занятых в строительстве и ЖКХ составляет порядка 9-12% от общего количества занятых в экономике.

Основными проблемами российского рынка труда в строительной отрасли и ЖКХ являются:

- отсутствие эффективной системы прогнозирования занятости, как в строительной отрасли, так и в ЖКХ в востребованных и перспективных направлениях профессиональной деятельности;
- несоответствие в ряде случаев профессиональных навыков специалистов потребностям строительных и коммунальных предприятий в результате опережающего внедрения новых технологий;
- низкая привлекательность ЖКХ для квалифицированных сотрудников, которая обусловлена низким уровнем оплаты труда и престижем профессии;
- несовершенство управленческих процессов, в первую очередь на муниципальном уровне.

Низкий уровень стандартизации и цифровизации управленческих процессов приводит к увеличению рисков, вызванных человеческим фактором.

Система подготовки сотрудников ЖКХ остро нуждается в актуализации образовательных стандартов и программ на основе обновленных

профессиональных стандартов, а также в увеличении количества бюджетных мест в учреждениях высшего образования.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Развитие системы профессионального образования, на основе профессиональных стандартов и квалификационных требований, а также актуальных потребностей рынка труда.
- 2) Создание эффективной системы профессиональной ответственности профильных образовательных организаций высшего и среднего специального образования, а также работодателей за подготовку кадров.
- 3) Реализация мероприятий, направленных на повышение престижа профессий в строительстве и ЖКХ, и привлечение в отрасль молодежи, в том числе формирование системы отраслевых профессиональных конкурсов для поддержки профессионального и карьерного роста.
- 4) Развитие унифицированной системы профессиональных квалификаций в строительной отрасли и ЖКХ с целью создания современной инфраструктуры отраслевой системы квалификаций, обеспечивающей жизненный цикл квалификаций работников.
- 5) Создание системы непрерывного профессионального образования инженеров, архитекторов и градостроителей в области градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.
- 6) Создание механизма подтверждения квалификации граждан других государств, занятых в строительной отрасли и ЖКХ.

5. Сценарии реализации Стратегии

5.1 Базовый сценарий

Одним из ключевых показателей, характеризующих строительную отрасль, является объем работ по виду деятельности «Строительство». В целях долгосрочного прогнозирования динамики объема строительных работ в Российской Федерации до 2035 года были рассмотрены четыре ключевых сегмента: жилищное, промышленное и инфраструктурное строительство,

строительство социальных объектов, а также капитальный ремонт. В процессе моделирования учитывались отраслевые особенности и взаимосвязи отдельных факторов. За основу моделирования приняты среднесрочный² и долгосрочный³ макроэкономические прогнозы Минэкономразвития России, а также оценки АО «ДОМ.РФ» относительно вложений в объекты жилищного строительства.

Таблица 1. Прогноз объемов строительных работ в разрезе основных сегментов строительства (базовый сценарий), млрд рублей в текущих ценах

№ п/п	Сегмент строительства	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Жилищное строительство	3828	3631	4104	4683	6474	6953	7446	7705	9308	10406
2	Капитальный ремонт в жилищном строительстве	170	179	187	195	202	210	218	227	254	281
3	Строительство в социальном секторе	250	267	309	355	402	427	453	471	566	649
4	Промышленное строительство	3367	3361	3607	3893	4234	4687	5169	5595	7548	9232
5	Инфраструктурное строительство	771	1085	1268	1374	1439	1426	1458	1521	1981	2174
6	Совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство»	8386	8523	9475	10 500	12 752	13 705	14 744	15 519	19 656	21 424

Источник: расчеты Аналитического центра.

Примечание: итоговая сумма может не совпадать из-за округления в отдельных сегментах строительства.

Помимо объема строительных работ была проведена оценка совокупных инвестиций в здания (жилые и нежилые) и сооружения. Показатель отражает совокупный спрос на все виды строительных услуг, а также услуг в области проектирования, инженерных изысканий, архитектуры и т.п.

Согласно данным Росстата, в 2018 году вклад строительства в ВВП составил 6%. Согласно результатам расчетов, к 2035 году вклад строительства в ВВП увеличится до 8% (показатель прогноза Минэкономразвития России).

Рассматриваемый сценарий предполагает ускоренное развитие жилищно-коммунального хозяйства, комплексную модернизацию жилищного фонда и коммунальных систем с целью ликвидации накопленного износа коммунальных систем и аварийного жилищного фонда, а также достижение

² Прогноз социально-экономического развития на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов.

³ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года.

высокого уровня качества и технологической доступности коммунальных и жилищных услуг с ориентиром на лучшие практики.

Таблица 2. Результаты прогнозирования инвестиций в здания и сооружения (базовый сценарий), трлн рублей

№ п/п	Наименование	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Инвестиции в здания и сооружения, всего	9,9	11,0	12,4	13,1	14,5	15,9	17,2	18,7	23,6	28,4
1.1	Жилые здания	2,2	2,8	3,5	3,4	4,0	4,5	5,1	5,3	6,4	7,6
1.2	Нежилые здания и сооружения	7,6	8,1	8,9	9,7	10,5	11,3	12,2	13,4	17,2	19,6
2	Инвестиции в здания и сооружения всего, в ценах 2018 года	9,9	10,4	11,3	11,4	12,1	12,7	13,3	13,8	14,2	15,1

Источник: данные Росстата, Минэкономразвития России, ДОМ.РФ, расчеты Аналитического центра.

5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий

Консервативный сценарий развития строительного сектора базируется на консервативном среднесрочном и долгосрочном прогнозах Минэкономразвития России, предполагающих меньшие темпы роста российской экономики относительно базового сценария. За основу были взяты данные по динамике ВВП, заработных плат, промышленного выпуска и инвестиций в основной капитал. Закладывалось более ограниченное снижение процентных ставок по ипотечным ссудам и кредитам компаниям нефинансового сектора.

В ЖКХ предполагается создание условий для сохранения текущего уровня износа основных фондов в жилищной и коммунальной сфере (с модернизацией отдельных объектов по государственным программам) и поэтапное повышение технологической доступности при сохранении ценовой доступности услуг для граждан и не предполагается реализация мер по системной модернизации жилищного фонда и коммунальных систем.

Рассматриваемый сценарий также учитывает более медленный переход строительной отрасли на инновационные и передовые технологии,

сравнительно более высокий уровень административной нагрузки, а также более низкий темп достижения целевых показателей.

Таблица 3. Основные прогнозные показатели деятельности строительной отрасли в разрезе основных сегментов (консервативный сценарий)

№ п/п	Наименование	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Объем работ по виду деятельности «Строительство», трлн рублей	8,4	8,1	8,9	9,6	10,7	11,3	11,9	12,8	17,2	19,4
2	Доля строительства в ВВП, %	6,0	5,7	6,2	6,4	6,7	6,7	6,7	6,8	7,0	7,2

Источник: данные Росстата, Минэкономразвития России, ДОМ.РФ, расчеты Аналитического центра.

6. Заключительные положения

Основным федеральным органом исполнительной власти - координатором реализации Стратегии определено Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с участием Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства промышленности и торговли Российской Федерации и Министерства образования и науки Российской Федерации во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации, муниципальными органами, институтами развития и научными организациями, профессиональным сообществом строительной отрасли, а также коммерческими застройщиками.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Стратегия разработана с учетом следующих правовых документов:

- Федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
- указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;
- национальные проекты «Жилье и городская среда», «Цифровая экономика Российской Федерации», «Международная кооперация и экспорт», «Экология», «Производительность труда и поддержка занятости», утвержденные президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16);
- государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710;
- государственная программа Российской Федерации «Развитие образования», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2017 г. № 1642;
- государственная программа Российской Федерации «Содействие занятости населения», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 298;
- государственная программа Российской Федерации «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1596;

- государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696;
- Стратегия развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 868-р;
- Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 1734-р (с изменениями от 11 июня 2014 г. № 1032-р и от 12 мая 2018 г. № 893-р);
- Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р;
- Стратегия научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной указом Президента Российской Федерации от 1 декабря 2016 г. № 642;
- Стратегия развития системы подготовки рабочих кадров и формирования прикладных квалификаций в Российской Федерации на период до 2020 года, одобренной Коллегией Министерства образования и науки Российской Федерации (протокол от 18 июля 2013 г. № ПК-5вн);
- Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. № 2101-р;
- Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденный поручением Председателя Правительства Российской Федерации от 07 мая 2019 года №4043п-П13.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Основные целевые показатели Стратегии

№	Наименование показателей	Ед. изм.	2018	2024	2030	2035	Метод
1	Ежегодный объем ввода жилья	млн кв. м	75,7	100	120,0	120	Данные Росстата
2	Ввод ИЖС	млн кв. м	32,4	41,0	60,0	60	
3	Уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь)	кв.м/ чел	24	28	32	35	
4	Инвестиции в здания и сооружения (в ценах соответствующего периода) ⁴	трлн рублей	9,9	17,2	23,6	28,4	
5	Доля населения, удовлетворенная жилищными и коммунальными услугами	%	≤50	50	60	85	
6	Объем расселения аварийного жилищного фонда	млн кв. м	2	2,4	2,8	3,1	
7	Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в ценах соответствующего периода)	трлн рублей	8,4	13,5	19,6	21,4	
8	Вклад строительства в ВВП	%	6,0	7,0	7,8	8,0	
9	Экспорт строительных услуг всего	млрд долларов	5,4	8,0	11,9	13,0	Данные Банка России
10	Доля проектных организаций, применяющих на практике ТИМ	%	22 ⁵	30	45	50	НОПРИЗ
11	Доля построенных или реконструированных объектов, имеющих информационную модель	%	0	10	25	30	НОПРИЗ
12	Площадь земель населенных пунктов	млн га	19,9	21,9	23,0	25,0	Данные Росстата
13	Земли застройки в землях населенных пунктов	млн га	3,5	4,7	6,0	6,5	
14	Доля закупок на основе новых подходов к оценке участников	%	0%	40%	70%	90%	НОСТРОЙ
15	Среднее значение индекса качества городской среды по Российской Федерации	%	163 (45%)	187 (52%)	212 (59%)	220 (61%)	Данные Минстроя

⁴ Инвестиции в здания и сооружения в целом по экономике (по всем отраслям).

⁵ Предварительная оценка, основанная на результатах опросов, проведенных НОПРИЗ.

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	1
2. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ.....	2
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ.....	5
4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ	6
4.1 Развитие качества городской среды и условий жизни граждан	6
4.1.1 <i>Жилищное строительство</i>	6
4.1.2 <i>Градостроительное обеспечение комплексного развития жилой застройки</i>	9
4.1.3 <i>Комфортная городская среда и развитие жилищно-коммунальной сферы</i>	12
4.1.4 <i>Управление жилищным фондом</i>	15
4.1.5 <i>Сокращение непригодного для проживания жилищного фонда</i>	17
4.1.6 <i>Энергоэффективность, реновация, реконструкция и капитальный ремонт жилищного фонда</i>	18
4.2 Развитие основных сегментов строительства	20
4.2.1 <i>Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания</i>	20
4.2.2 <i>Типизация проектирования в строительстве</i>	22
4.2.3 <i>Инфраструктурное и промышленное строительство</i>	24
4.2.3.1 <i>Инфраструктурное строительство</i>	24
4.2.3.2 <i>Промышленное строительство</i>	25
4.2.3.3 <i>Строительство агропромышленных объектов</i>	27
4.2.3.4 <i>Строительство объектов социальной инфраструктуры</i>	27
4.2.4 <i>Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС</i>	28
4.2.5 <i>Обеспечение строительными материалами</i>	30
4.2.6 <i>Развитие систем регулирования в строительстве</i>	32
4.2.6.1 <i>Система технического регулирования</i>	32
4.2.6.2 <i>Система ценообразования в строительстве</i>	33
4.2.6.3 <i>Институт строительной экспертизы</i>	35
4.2.6.4 <i>Система государственных и корпоративных закупок</i>	35
4.2.6.5 <i>Контрольно-надзорная деятельность в строительной отрасли</i>	37
4.2.6.6 <i>Допуск на рынок строительных работ и услуг</i>	38
4.3 Развитие жилищно-коммунального хозяйства	40
4.3.1 <i>Теплоснабжение и горячее водоснабжение</i>	40
4.3.2 <i>Водоснабжение и водоотведение</i>	42
4.3.3 <i>Электроснабжение</i>	43
4.3.4 <i>Газоснабжение</i>	45
4.4. Прочие направления Стратегии	46
4.4.1 <i>Административные процедуры в строительстве и их цифровизация</i>	46
4.4.2 <i>Внедрение технологии информационного моделирования объектов капитального строительства</i>	48
4.4.3 <i>Научно-техническая политика и внедрение инноваций</i>	49
4.4.4 <i>Кадровое обеспечение строительства и ЖКХ</i>	51
5. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	52
5.1 Базовый сценарий.....	52
5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий	54
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	58