

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правления Российского Союза строителей
на тему: «**Реновация как эффективный путь развития
строительной отрасли страны**»

18.05.2022 г.

г. Нижний Новгород

Заслушав и обсудив информацию заместителя Губернатора Нижегородской области **Морозова Сергея Эдуардовича**, заместителя министра строительства и ЖКХ Российской Федерации **Музыченко Сергея Григорьевича**, министра градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области **Раковой Марины Владимировны**, доклады вице-президента РСС **Федорченко Максима Владиславовича**, заместителя генерального директора ООО «Смарт-Билдинг» **Чайкина Алексея Александровича**, сообщения Президента НОСТРОЙ **Глушкова Антона Николаевича**, исполняющего обязанности директора ФАУ ФЦС **Копытина Андрея Викторовича**, председателя Комитета по финансовым рынкам и кредитным организациям ТПП РФ **Гамзы Владимира Андреевича**, генерального директора АО «Гипрогор» **Чугуевской Елены Станиславовны**, генерального директора НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология» **Кабанова Александра Александровича**, директора по сопровождению и развитию проектного производства АО «Атомэнергопроект» **Агафонова Алексея Геннадьевича**,

ПРАВЛЕНИЕ ОТМЕЧАЕТ:

Обновление городских территорий, ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда, модернизация, реконструкция, ремонт инженерной и социальной инфраструктуры, промышленных предприятий, объектов транспорта являются стратегическими задачами государства, установленными в программных документах Правительства РФ. В условиях ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации для решения указанных задач принимаются меры государственной поддержки, в первую очередь направленные на стимулирование жилищного строительства и сокращение инвестиционно-строительного цикла. Приняты нормативные правовые акты по субсидированию ставки ипотечного кредитования, проектного финансирования, предоставлению льготных кредитов для пополнения оборотных средств системообразующих предприятий и другие. Выделены значительные бюджетные средства в рамках «инфраструктурного

меню» для строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

В целях сокращения инвестиционно-строительного цикла приняты документы по уменьшению сроков получения исходно-разрешительной документации, синхронизации процедур проведения градостроительной экспертизы и государственной экологической экспертизы. Введены меры, направленные на компенсацию удорожания стоимости строительных материалов и упрощение процедуры замены строительных ресурсов на аналоги при реализации государственных контрактов. Усовершенствован процесс технологического подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе при их выносе (переустройстве). Ведется работа по сокращению обязательных требований технических норм и сводов правил, их перевод на добровольную основу в качестве доказательной базы при проведении экспертизы.

Принимаемые меры государственного регулирования строительной отрасли позволят нивелировать кризисные явления и сохранить темпы строительства.

В настоящее время в регионах реализуются программы расселения аварийного жилищного фонда. В соответствии с федеральным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» к концу 2024 года должно быть расселено не менее 9,56 млн кв. м аварийного жилья, количество расселяемых граждан 530 тыс. человек. Уже ликвидировано 4,6 млн кв. м. аварийного жилья, переселено 269 тыс. человек. С 2022 года стартует новая программа расселения непригодного для проживания жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 г.

Анализ хода реализации программ переселения из аварийного жилья, показывает, что в отдельных регионах переселение осуществляются преимущественно путем выплаты денежной компенсации или покупки жилья на вторичном рынке. При этом размер денежной компенсации зачастую ниже средней рыночной стоимости 1 кв. м. общей площади жилого помещения, установленной Минстроем для субъектов РФ, что не позволяет приобрести гражданам современное жилье высокого качества. Жилье, предоставленное на вторичном рынке, также зачастую выделяется из старого фонда, не отвечающего современным требованиям. Таким образом, бюджетные средства, выделенные на программы переселения из аварийного жилья не используются на развитие строительного комплекса, увеличение объемов жилищного строительства, создание современного благоустроенного жилищного фонда и комфортной городской среды.

Необходимо установить, что преимущественным способом реализации программ переселения из аварийного жилищного фонда, является выкуп у застройщиков строящегося жилья, а также реализация проектов КРТ жилой застройки.

Помимо жилья, официально признанного аварийным существует фонд «ветхого» жилья, который характеризуется высоким уровнем изношенности конструкций и инженерного обеспечения. Также существует морально устаревшее жилье, параметры и качество которого, в том числе по уровню энергоэффективности, не соответствуют современному уровню домостроения. Все эти объекты также являются объектами реновации.

Основным инструментом реализации программ расселения из аварийного и ветхого жилья должен стать механизм комплексного развития территорий жилой застройки, который предусматривает высокие стандарты качества городской среды и жилищного фонда, а также обеспечивает распределение обязанностей по реализации проектов между частным и публичным инвесторами. В настоящее время указанный механизм внедряется медленными темпами. Основными причинами этого являются низкая рентабельность таких проектов, высокие риски при их реализации, а также существующие ограничения по включению земельных участков в границы территорий КРТ. В частности, не решен вопрос о включении в границы КРТ территорий, полностью занятых объектами ИЖС, жилыми домами блокированной застройки.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством юридическому лицу, обеспечивающему реализацию проектов КРТ жилой застройки, может быть предоставлена субсидия в размере до 100% нормативной стоимости переселения из аварийного жилищного фонда. Однако эта субсидия предоставляется только после осуществления фактического переселения. В связи с нехваткой оборотных средств у застройщиков существуют риски неисполнения региональных адресных программ по расселению из аварийного жилья. Необходимо рассмотреть целесообразность внесения изменений в законодательство, предусматривающих возможность предоставления средств Фонда ЖКХ при строительстве МКД в рамках реализации проектов КРТ жилой застройки до осуществления фактического переселения.

Важное значение при подготовке проектов КРТ имеет финансово-экономическое обоснование таких проектов, которое должно предусматривать источники финансирования, объем государственной поддержки, рентабельность и другие финансовые показатели. При этом

необходима единая методика для расчета потребности в государственной поддержке реализации проектов КРТ.

Резкое изменение макроэкономических условий, увеличение себестоимости строительства, снижение покупательского спроса привело к снижению банковского финансирования проектов жилищного строительства. В целях сохранения темпов и объемов строительства в соответствии с плановыми показателями национальных проектов, требуются меры по увеличению доступности проектного финансирования и снижению кредитной ставки. Целесообразным является рассмотрение вопроса об отмене механизма проектного финансирования с применением счетов эскроу в отношении проектов комплексного развития территорий, реализуемых специализированными организациями, созданными региональными органами исполнительной власти.

Кроме того, реализация крупных проектов реновации требует создания единого центра инженерных технических решений с участием ресурсоснабжающих организаций. Информация о схемах энергоснабжения и перспективном развитии инженерных сетей должна размещаться в ГИСОГД и быть доступна для участников инвестиционно-строительной деятельности.

В настоящее время большое внимание уделяется промышленной реновации. Около 20 тысяч промышленных предприятий, построенных еще в советский период, нуждаются в реновации. Большинство таких предприятий в течение ближайших 10-15 лет потребуют демонтажа и переработки. При этом объем промышленно-строительных отходов составит порядка 30 млн тонн. Необходимо принять меры по установлению нормативов использования промышленно-строительных отходов в качестве вторичных ресурсов в строительстве, а также по стимулированию деятельности компаний, осуществляющих их переработку.

ПРАВЛЕНИЕ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Поддерживать деятельность Министра России по поддержке строительной отрасли, стимулированию жилищного строительства, сокращению инвестиционно-строительного цикла, в том числе инициативы по переводу обязательных требований, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил, на добровольную основу в качестве доказательной базы при проведении экспертизы.

2. Просить Минстрой России:

- разработать методические рекомендации, устанавливающие единую методику расчета потребности в бюджетном финансировании и рекомендуемый перечень льгот для инвесторов при подготовке и реализации проектов КРТ жилой застройки;

- рассмотреть вопрос о возможности неприменения механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу при реализации социально значимых проектов КРТ жилой застройки, реализуемых специализированными организациями, созданными региональными органами государственной власти;

- рассмотреть целесообразность установления преимущественного способа переселения граждан из аварийного жилья путем выкупа у застройщиков готового или строящегося жилья, а также путем реализации договоров о КРТ жилой застройки;

- с участием строительного сообщества дополнительно обсудить необходимость внесения изменений в Федеральный закон от 31.12.2020 № 494-ФЗ, предусматривающих возможность реализации проектов КРТ жилой застройки на территориях, полностью занятых объектами ИЖС, жилыми домами блокированной застройки и садовыми домами;

- подготовить предложения о внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающих возможность предоставления средств Фонда ЖКХ при строительстве МКД в рамках реализации проектов КРТ жилой застройки до осуществления фактического переселения;

- совместно с Минэнерго России и ресурсоснабжающими организациями рассмотреть предложения о включении в ГИСОГД информации о схемах энергоснабжения и перспективном развитии инженерных сетей в соответствии с инвестиционными программами.

3. Одобрить и продолжить работу Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий по обеспечению взаимодействия с Минстроем России, Фондом ЖКХ, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по обсуждению и решению проблемных вопросов, возникающих в ходе подготовки и реализации проектов КРТ.

4. Поддержать предложение председателя Комитета по финансовым рынкам и кредитным организациям ТПП РФ Гамзы В.А. о создании рабочей группы по промышленной реновации и вторичному использованию промышленно-строительных отходов с участием представителей Минстроя России, ТПП РФ и РСС.

5. **Принять** в Российский Союз строителей:

- ООО «Ликвидатор»;

6. **Исключить** из Российского Союза строителей:

- СРО «Гильдия строителей СКФО» - на основании заявления.

7. Рассмотреть вопросы реновации и комплексного развития территорий на заседании Комиссии РСПП по строительному комплексу в августе-сентябре 2022 года.

8. Выразить благодарность заместителю Губернатора Нижегородской области Морозову Сергею Эдуардовичу, заместителю Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Музыченко Сергею

Григорьевичу, Министру градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области Раковой Марине Владимировне, представителю РСС в Нижегородской области Иванову Михаилу Сергеевичу за содействие в организации заседания Правления и личное участие.

9. Дирекции РСС направить постановление Правления в Минстрой России и разместить на сайте РСС.

Президент
Российского Союза строителей



В.А.Яковлев