

ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН: СТРОЙКОМПЛЕКС РОССИИ СО СВОИМИ ЗАДАЧАМИ СПРАВИЛСЯ

В конце января 2021 года в Торгово-промышленной палате РФ, в рамках цикла мероприятий «Встречи на Ильинке», прошла встреча с министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллиным. Мероприятие состоялось в смешанном формате очного и онлайн участия. На встрече обсуждалась актуальная тема: взаимодействие Минстроя России и системы торгово-промышленных палат в Российской Федерации в реализации Национального проекта «Жилье и городская среда».



Ирек Файзуллин напомнил, что ровно год назад он был назначен первым заместителем министра строительства России, а недавно возглавил министерство. «Ис первых дней мы активно работаем с общественными организациями» – подчеркнул министр. По мнению И. Файзуллина, строительство всегда было локомотивом развития экономики. Согласно статистике, каждый строитель привлекает в производство до 32 представителей других профессий. В самые сложные времена передовые государства развивались в первую очередь, благодаря тому, что инвестиции направлялись именно в строительную отрасль.

«Как говорят, Бог создал землю, а все остальное сделали строители» – напомнил Ирек Энварович известную поговорку. Глава Минстроя отметил, что 2020 год был сложным, строительство на период локдауна было приостановлено более чем в 50 регионах страны. Однако, несмотря на это, в целом в отрасли были получены удовлетворительные результаты.

«Стройкомплекс России со своими задачами справился. В стране было введено в эксплуатацию более 80 млн кв. метров жилья. Практически все государственные программы выполнены в полном объеме» – отметил министр.

И. Файзуллин напомнил, что в прошлом году было принято решение о создании публично-правовой компании «Единый заказчик в строительстве». Отныне строители будут заниматься решением задач совместно с министерствами финансов, здравоохранения, культуры, спорта, образования, Федеральной налоговой службой, другими министерствами и ведомствами.

«Создание Единого заказчика – это важный шаг к упорядочению отношений в области строительства» – подчеркнул министр. В 2020 году активная работа велась по улучшению нормативной базы в сфере строительства. Прежде всего, с Российским Союзом строителей, с НОСТРОЕМ, с Союзом архитекторов России, Союзом проектировщиков. «Идет активный обмен мнениями, и в целом это дает хорошие результаты. Пусть не всегда мы друг с другом согласны, но это взаимодействие позволяет двигаться вперед в верном направлении» – считает министр.

Завершая свое выступление, И. Файзуллин отметил, что задачи, поставленные перед строителями на 2021 год, хотя и напряженные, но вполне выполнимые.

Председатель Комитета ТПП РФ по строительству и предпринимательству Ефим Басин почти все свое выступление посвятил тому вопросу, который его особенно волнует. Речь идет о малоэтажном индивидуальном жилищном строительстве. «Как показывают социальные опросы, около 73% населения хотели бы жить в индивидуальных домах. Учитывая эту тенденцию, подготовлен проект федеральной программы «Развитие индивидуального жилищного строительства». Главное – предпочтения и ту нормативную базу, которая сегодня существует в сфере строительства многоквартирных домов, необходимо перенести на ИЖС. Это та же ипотека, это то же проектное финансирование, инфраструктура, земельные участки и так далее. Если мы создадим правовую базу, дело пойдёт» – уверен Ефим Владимирович. Он напомнил, что уже сегодня индивидуальное жилищное строительство составляет больше половины в общем объеме ввода жилья.

В своем выступлении **Ефим Басин** не обошел вниманием и такую злободневную тему, как повышение цен на жилье. Он совершенно не согласен с утверждениями, что льготная ипотека 6,5% повлияла на повышение стоимости жилья. «Это не льготная ипотека повлияла, а повлиял переход на проектное финансирование, когда банки стали выдавать застройщику кредиты под 6-12%.



И, конечно же, повлиял ажиотажный спрос на строительные материалы, повышение цен на стройматериалы.

И третий фактор – это повышение зарплаты из-за нехватки иностранной рабочей силы на стройках. Вот все эти три составляющих – банки, материалы и зарплата – повлияли на повышение цены на жилье», – заявил Е. Басин. В вопросе активизации индивидуального строительства председателя Комитета ТПП РФ активно поддержал министр. «Вы абсолютно правы, – заявил И. Файзуллин, обращаясь к Е. Басину. – Без индивидуального жилищного строительства те амбициозные планы, которые стоят перед отраслью: построить один миллиард квадратных метров до 2030 года – невыполнимы. Естественно, мы на месте не стоим, проводим постоянные консультации, встречи с руководителями государства. Недавно прошло совещание у Президента по жилищному строительству на ближайшие годы. Только до 2024 года нам нужно ввести 410 млн кв. метров жилья, то есть нужно обеспечить ввод примерно 200 млн кв. метров индивидуального жилья. И в этом направлении надо работать, снимать все административные барьеры по развитию ИЖС».

По мнению министра, нюансов в сфере ИЖС очень много, однако задача одна – сделать индивидуальное жилищное строительство максимально понятным и прозрачным, чтобы нормально развивать это важнейшее направление. «Что нам нужно от вас? От Российского Союза строителей? От Российского союза промышленников и предпринимателей? Прежде дала всего, активной работы с Минпромторгом по развитию производств» – заявил глава министерства.

Министр обещал в самое ближайшее время внести коррективы в законодательство и нормативную базу в сфере деревянного домостроения, чтобы людям можно было активно строить деревянные дома. Как сообщил И. Файзуллин, процентная ставка 6,5% дала определенный результат для развития ипотеки. В 2020 году было взято 1,7 млн ипотечных кредитов на сумму более 4 трлн руб. «1,7 млн кредитов – это рекордное количество кредитов, которое было взято в нашей стране» – подчеркнул министр.

Глава министерства уверен, что те изменения, которые происходили в последний период, благотворно



повлияли на развитие стройкомплекса страны, на выполнение нацпроектов. «Необходимо сохранить льготную ипотеку, возможно, ее надо лишь скорректировать. И в этом плане мы получили поручение президента страны отработать совместно с Центробанком, экономическим блоком правительства все сценарии, которые позволят сохранить спрос на жилье и выполнить ту задачу, которая перед нами стоит до 2030 года» – выразил свою позицию министр.

В дискуссию активно включились другие участники встречи.

Генеральный директор АО «Институт «Стройпроект» (г. Санкт-Петербург) Алексей Журбин озвучил предложения профессионального дорожного сообщества, направленные на ускорение строительства и снижение трудозатрат подрядных и проектных организаций.

1. В Градостроительном Кодексе существует только одна стадия проектирования – проектная документация, что явно недостаточно, поскольку планирование крупных объектов нужно осуществлять на основании Обоснования инвестиций, а строительство осуществляется на основании Рабочей документации. В Градостроительный Кодекс необходимо ввести понятия «Обоснование инвестиций» и «Рабочей документации» как отдельных стадий проектирования.

2. Ситуация с внесением изменений в проектную документацию на стадии строительства по-прежнему остается одной из главных проблем дорожного строительства. Из-за необходимости прохождения повторной экспертизы задерживаются сроки строительства, происходит неосвоение средств. Потери несет и государство, и бизнес. В связи с этим профессиональным сообществом во главе с ПАО «Мостотрест» (ныне АО «Дороги и мосты») был подготовлен законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части уточнения правового статуса рабочей документации на объект капитального строительства».

В этом законопроекте предлагается включить в Градостроительный кодекс понятие «утверждаемые параметры линейного объекта» для автомобильных дорог и искусственных сооружений. Если при строительстве они не меняются, то повторного прохождения экспертизы не потребуется. Проверка на соответствие объекта основным параметрам, которые должны указываться в заключении государственной экспертизы, значительно ускорила бы сроки строительства и упростила процедуру сдачи объекта в эксплуатацию. А Ростехнадзор при этом должен проверять строительство на соответствие рабочей документации, утвержденной заказчиком.

Данный законопроект был направлен 27 августа 2020 года в рабочую группу по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. А почти через месяц, 25 сентября 2020 года, законопроект был направлен от рабочей группы в Минстрой.

3. В связи с отсутствием единой базы данных о зонах с особыми условиями использования территории (ООПТ, зоны недропользования, скотомогильники и т. п.) значительно затягиваются сроки проектирования и многократно увеличиваются затраты проектных организаций на сбор исходных данных и согласование документации. А. Журбин предложил создать правовую основу функционирования «единого окна» для получения исчерпывающих исходных данных в строительстве по типу многофункциональных центров «Мои документы» на основе Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

С этой целью он предложил: повысить роль ИСОГД с приданием ей статуса, обеспечивающего отсутствие необходимости получения сведений из иных источников при выполнении предпроектных, проектных и строительномонтажных работ; закрепить обязанность уполномоченных органов власти и организаций вносить в ИСОГД сведения, необходимые для выполнения указанных работ; обеспечить заказчикам строительства прямой и простой доступ к сведениям ИСОГД; обеспечить правовую защищенность решений, принятых на основании сведений ИСОГД, в случае невнесения уполномоченными органами власти и организациями необходимых данных в информационную систему.

«Я абсолютно поддерживаю, что схема должна быть другая, – заявил министр. – Я, как заместитель председателя штаба правительственной комиссии по региональному развитию, все эти вопросы поставил уже полгода назад. И в весеннюю сессию этот нормативный документ примем, он упростит те изменения, которые вы вносите при производстве работ. Соответствующие согласительные процедуры идут в Аппарате Правительства РФ, все эти вопросы отрабатываем и с Ростехнадзором. Поэтому, я думаю, что оптимальное решение мы обязательно найдём».

Министр поддержал и предложение по созданию «единого окна» для получения исчерпывающих исходных данных в строительстве.

Председатель Совета по финансово-промышленной и инвестиционной политике Владимир Гамза в своем выступлении затронул проблемы финансирования жилищного строительства. По его словам, та конструкция, которая была создана в сфере финансирования строительства, «фактически привела к финансовому «крепостному праву» банков относительно застройщика».

«Совершенно непонятно, почему из числа инвесторов исключили квалифицированных инвесторов? Почему только банки сегодня имеют право на работу с застройщиками? – задавался вопросами Владимир Андреевич. – Я считаю,

что надо обязательно разрешить наряду с банками финансирование жилищного строительства всем квалифицированным инвесторам. У нас есть фондовый рынок, у нас есть финансово-кредитные организации, у нас есть институциональные инвесторы, у нас есть жилищный и страховые фонды – это все квалифицированные инвесторы. У них отработаны система оценки рисков, защиты инвестиций и так далее, и, по нашему мнению, они совершенно точно должны участвовать в финансировании застройщиков. В противном случае мы совершенно точно столкнемся с проблемой, когда банки начнут злоупотреблять своим правом и диктовать условия».

Полномочный представитель Чувашской Республики при Президенте РФ, председатель Комитета ТПП РФ по развитию агропромышленного комплекса, академик РАН Петр Чекмарёв посвятил свое выступление такой важной теме, как строительство на селе.

По его оценке, за последние 20 лет из сельской местности выехало более 4 миллионов человек, что, в свою очередь, ставит под угрозу продовольственную безопасность страны.

«Сегодня огромные земельные площади под сельскими населенными пунктами пустуют, а в Москве и в других крупных городах их катастрофически не хватает. Каждая сотка земли в столице стоит миллионы рублей, а на селе земля, можно сказать, выделяется бесплатно, приходите и стройте. Но желающих нет.

«Эту ситуацию, конечно же, надо менять» – уверен академик.

П. Чекмарёв предложил 2022 год объявить годом строительства на селе.

Более двух часов шел доверительный диалог министра с профессиональным сообществом. В ходе беседы был затронут самый широкий спектр вопросов. Разумеется, никто не ставил целью получить ответы на все вопросы, однако удалось задать наиболее болезненные из них.

Министр заверил, что такие встречи продолжатся на постоянной основе, так как такое тесное взаимодействие очень важно для развития строительной отрасли.

НА 102% ВЫПОЛНЕНА ЗАДАЧА ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ В 2020 ГОДУ

Более 16 тыс. молодых семей получили социальные выплаты на приобретение жилья в 2020 году. Лидерами стали Самарская и Иркутская области и Хабаровский край.

Если в 2019 году новое жилье благодаря госсубсидии смогли получить 15 978 семей, то в 2020 году их количество составило уже 16 123 семей, что превысило запланированные на год объемы на 2,24%. Всего в 2020 году по программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» планировалось направить выплаты 15 770 молодым семьям.

«Помогая молодым семьям в приобретении жилья, государство решает сразу несколько важных социальных задач, фактически инвестируя в развитие страны в целом, в том числе, в улучшение демографической ситуации», - отметил



заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Юрий Гордеев.

Государственные субсидии на поддержку программы выделяются ежегодно с 2006 года. За это время социальные жилищные выплаты получили уже порядка 330 тыс. молодых семей, для чего из федерального бюджета было направлено более 62 млрд рублей. Еще 138 млрд рублей привлечено из бюджетов субъектов Российской Федерации. Объем средств граждан на приобретение льготного жилья составил порядка 256 млрд рублей.

Пресс-служба (МИНСТРОЙ РОССИИ)