**ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

**по обеспечению достижения целевого показателя «увеличение объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год» в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда»**

**ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

**по обеспечению достижения целевого показателя «увеличение объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год» в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда»**

**А. Обосновывающие материалы.**

**1. Строительство в структуре ВВП и показателях рыночной экономики РФ.**

1.1. Строительство производит основной по объемам стоимости рыночный товар массового спроса в стране. Создана фактически целевая банковская система кредитования граждан - потребителей жилищного строительства – ипотека.

Сектор занимает заметное место в ВВП РФ.

Необходима ее структурная модель, включающая отдельные сектора и сопутствующие отрасли: проектирование, производство строительных материалов, машин, механизмов, инженерного оборудования. Номенклатура и состав продукции, выпускаемой сопутствующими отраслями в значительной мере зависит от структуры и типологии строительства, соотношения МКД и ИЖС, средней этажности строящихся объектов, конструктивно-технологических систем и характера инженерного оборудования застройки.

1.2. В настоящее время сектор строительства МКД испытывает трудности сбыта. Его продукция вписана в жесткую схематику рынка МКД-недвижимости с участием государства, муниципалитетов, частных застройщиков и заинтересованного банковского сектора. Продукция сектора начинает ориентироваться на падающий уровень покупательной способности населения, переходит основной своей долей в эконом-режимы малых квартир и студий, строительства зданий повышенной этажности, сверхплотной застройки, отложенного создания объектов социальной инфраструктуры.

Отсутствие в проектировании расчетов полного жизненного цикла объектов и формируемой застройки, учитывающих требуемую утилизацию железобетона либо реконструкцию 20-40 этажных объектов по истечении 50-летнего нормативного срока эксплуатации, оставляет пробел в важнейшей рыночной характеристике объектов.

Сектор ИЖС занимает около 40% от годовых объемов ввода. Средняя площадь жилых единиц составляет 100-120 кв. м против 51 кв. м в МКД.

Около трети городских семей страны имеют в дополнение к городской квартире загородный дом. При этом в статистике не учитываются 17 млн. единиц дачных строений на индивидуальных участках вне земель поселений, либо новых объектов, не полностью отвечающих нормативам. Семьи, обратившиеся к ИЖС, имеют возможность получения кредитов, разного рода субсидий и иных форм содействия.

1.3. Сложившаяся ситуация на рынках недвижимости в МКД и динамика покупательной способности населения, нуждающегося в малых и/или малогабаритных экономичных квартирах, характеризуется затовариванием. Около 24% введенных квартир не распроданы.

Нужно рассчитывать на группы платежеспособных потребителей, расширяя товарную и ценовую линейки предлагаемых рынком объектов, в том числе ориентируясь на расширение числа семей, имеющих загородные дома и другие объекты имущественных комплексов домохозяйств.

1.4. Необходимо целевым образом организовать систему реконструкции и ремонта. В том числе по линии аккумуляции средств жителей домов с приближающимися нормативными сроками реконструкции, капремонта и в части технологий проведения этих видов работ применительно к разным типам зданий и технических систем.

Система капитального ремонта и реконструкции (КРР) должна стать специализированной составной частью строительного комплекса и рынка недвижимости.

1.5. К исходу 2024 года суммарный жилой фонд должен составить 4,5-4,6 млрд. кв. м с учетом загородных домов и объектов, отвечающих нормативам жилых зданий в садово-огороднических образованиях. Средний показатель жилищной обеспеченности должен превысить 30 кв. м на человека с учетом специфики российской урбанизации и нацеленностью семей на дачно-загородное второе жилище, что воспринимается домохозяйствами как серьезное улучшение жилищных условий.

**2. Структура и состояние жилого фонда, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.**

2.1. Достигнутый учетный фонд составляет примерно 3,6 млрд. кв. м жилья в городских, сельских поселениях, населенных пунктах, из них примерно 70% фонда в многоквартирных домах (МКД). Около 1 млрд. кв. м – в индивидуальных одноквартирных домах ИЖС.

Состав квартир в МКД включает около 50% 1-комнатных квартир и студий, 30% - 2-комнатных, остальное – 3-4-комнатные. Средняя площадь квартир – около 50 кв. м. Структура фонда не соответствует составу семей за счет гипертрофированной доли малокомнатных квартир.

Очевидно, что при среднем размере семьи в городах примерно 3 человека, основная часть квартир в МКД должна приходится на 3-4-х комнатные квартиры, которых в реальности существенно не хватает и они, к тому же, становятся всё менее доступными по ценовым позициям.

Продолжение строительства малых квартир, которыми рынок перегружен, может привести к дальнейшему росту затоваренности и нарастающему расхождению между потребностью по условиям расселения и фактическим составом вводимых квартир.

2.2. Около 30% жилого фонда построено в период до 1970 года, значительная часть фонда – около 20% не имеет нормативного инженерного оборудования. В рейтинге мероприятий по улучшению жилищных условий семей на первых позициях должно находиться исправление данного положения. Накопление технической задолженности по плановому капитальному ремонту и реконструкции ведет к повышенной доле перехода объектов в аварийное состояние и выбытие.

2.3. Износ инженерных сетей, приводящий к сбоям и авариям в пользовании жилищем, требует планомерной, устойчивой работы, также включающей циклы аккумуляции ресурсов и их целевого использования. Требуется модернизация головных источников, магистральных сетей, обеспечивающих определяющий вклад в энерго-эффективность и надежность функционирования городской инфраструктуры.

2.4. Должен целевым образом осуществляться подход к задаче улучшения жилищных условий и мощностей для ежегодного ввода 120 миллионов квадратных метров жилья в оптимальной структуре реализуемых жилых единиц во всех типах жилых зданий, в том числе реконструируемых. Состав и типология жилых единиц, включая все формы ИЖС, за счет совместной государственно-частной маркетинговой и кредитной политик должны максимально отвечать диапазону потребностей всех категорий и типов семей.

Определяемая в стратегиях социально-экономического развития рациональная структура строительства, даёт целевые показатели для территориального планирования и градостроительного зонирования по задачам размещения застройки и соответствующего землепользования. Это позволит каждому муниципалитету и их группам наилучшим образом использовать платежеспособный потенциал населения, свои бюджетные обязательства и учесть конкретные градостроительные условия территории.

**3. Система расселения, развития агломераций, городов, поселений и размещения строительства на территории РФ.**

3.1. В настоящее время отсутствует общепринятая точка зрения на предпочтительные формы пространственного развития городов, агломераций и малых поселений Российской Федерации. Более или менее равномерное освоение всего пространства страны вслед за требованиями экспансии в размещении производительных сил, характерное для прошлого века, сегодня нереализуемо.

Трансформация системы расселения идет под воздействием растущей притягательности центров финансовой, торговой и транспортно-транзитной активности. Стягивание населения в сложившиеся мегаполисы и крупнейшие территориальные центры привело к их массовой застройке со средней этажностью 17-20 этажей и более чем 70% долей малых 1-2-х комнатных квартир с плотностью в десятки тысяч кв. метров жилья на гектар территории застройки. Распространение форм комплексного освоения территорий (КОТ) и создания крупных жилых комплексов в тех же нормативных параметрах приводит к активному выходу застройщиков на прилегающие к городам земли и экспансии сложившихся МКД-методов девелопмента.

Упор на интенсификацию использования городских территорий, освоение «коричневых» и иных ранее нежилых зон в планировочной структуре городов, приведёт к необходимости кардинального преобразования инфраструктурных платформ городских центров в части размещения мест приложения труда, транспортных коммуникаций, инженерных систем ЖКХ и экологической регенерации территорий. Такого рода программы являются долгосрочными, требуют крупных предваряющих застройку инвестиций и осуществления в рамках долгосрочных общегородских градостроительных проектов.

3.2. Установки на развитие 15-20 крупных агломераций мегаполисов и предсказуемыми образцами жилищного строительства в виде МКД не отвечают правилу наилучшего использования имеющихся возможностей и ресурсов. Показатели соотношения строительства в МКД и в ИЖС при оценке структуры ежегодного ввода 120 млн. кв. м жилья к 2024 году, будут непосредственно зависеть от принятой модели развития национальной системы расселения. Развитие ИЖС будет неуклонно продолжаться, поскольку оно является наиболее рыночным, экономичным, экологичным, технологически и инженерно эффективным для России видом индустриального домостроения.

Развитие индустрий местных строительных материалов, дерева, технологий создания энергосберегающих домов и поселений имеет расчетно-рациональные преимущества перед МКД с использованием железобетона и повышенной этажности, создающих технологические тупики при утилизации миллионов тонн строительного мусора после 50 лет расчетного срока эксплуатации такой застройки.

Введение требования оценки полного жизненного цикла объектов «проектирование-строительство-эксплуатация-утилизация» позволит опознать реальную «токсичность» жилой недвижимости в МКД повышенной этажности из монолитного (сборного) железобетона, не отвечающую не только функционально-демографическим запросам общества, но и вносящей в городскую среду обитания человека неблагоприятные для него и для природы неутилизируемые вещества и материалы.

3.3. Установки на преимущественное развитие малых, средних городов и сел, преимущественное освоение северных и восточных территорий не имеют достаточного основания, будучи заявленными в отрыве от реальных обстоятельств, которые делают это в ряде случаев необходимым.

Сегодня национальная система расселения начинает формироваться в целостную структуру, отвечающую современным границам РФ, сообразуясь с инфраструктурной и логистической основами. Они определяются внешними (трансграничными, транзитными, узловыми) и внутренними (расположение основных центров развития страны и ее макрорегионов) условиями. Ни один из базовых факторов жизнеобеспечения, устойчивости и развития страны не может в национальной системе расселения остаться без ответа. Многомерности факторов влияния отвечает вариантность возможных ответов и форм соответствия.

Национальная система расселения начинает адаптировать сегодняшние вызовы к имеющейся универсальной исторической структуре расселения на территории России, актуализируя и поднимая одни свои части, временно не затрагивая другие.

Сама эта универсальность должна выступать предметом сбережения и актуализироваться во всех необходимых случаях. Пространственное развитие агломераций мегаполисов стало возможным благодаря точно исторически найденным местам расположения ключевых городов, ставших со временем крупнейшими. Средние и малые города, села акупунктурно точно отмечают узловые точки пространственной организации ландшафта, расселения, дорожной сети. Заселение пространства России народом России выступает сегодня условием исторического развития страны.

Стратегия пространственного развития Российской Федерации как концептуальный документ высшего уровня должен обозначить в содержательном единстве транснациональные и федеральные структуры коммуникаций, размещение производительных сил, оценку потенциалов развития макрорегионов, систем расселения, агломераций, городов, поселений. Пространственное распределение населения должно укрупненно следовать стратегии. На уровне макрорегиональных, региональных документов стратегирования и территориального планирования целесообразно выходить на конкретизацию градостроительным форм расселения, создания производств, инфраструктурных объектов и жилищного строительства в данном ареале территорий.

**4. Инвестиционно-проектные предпосылки развития жилищного строительства на уровне агломераций и систем расселения.**

4.1. Жилищное строительство, подготавливаемое на местах количественно и в отдельности по каждому муниципальному образованию, вынужденно будет использовать методы движения «от достигнутого». Исчерпание спроса на МКД в конкретном муниципалитете приведет застройщика в другой с теми же условиями. ИЖС на необжитых территориях, не имеющих инвестиционной идеологии развития, не может быть реализовано: отсутствие планируемого комплекса инфраструктуры и развития делает это невозможным.

Переход от жилищного строительства, планируемого в единицах квадратных метров, домов, квартир, жилых комплексов на уровнях муниципалитетов, к планированию жилищного строительства и улучшения жилищных условий семей на уровне агломераций и систем расселения откроет возможности использования всех форм такого улучшения.

Параметры и тенденции рынков учитывают предпочтения домохозяйств, семей при выборе недвижимости и заметно варьируют. Например, предоставление условий для ИЖС либо садово-дачного обустройства; создание условий для льготного получения/выкупа просторных квартир в малоэтажных МКД внутри-ландшафтного расположения и др.

Важно, что при таком подходе диапазон возможных форм жилого обустройства и улучшения жилищных условий может быть значительно расширен за счет комбинаторики ИЖС, МКД, садово-дачного строительства, Дальневосточного и других «региональных» гектаров (Вологда), родовых имений и т.п.

4.2. Расширяются возможности применения эффективных технологий и материалов в строительстве. Одна из наиболее нуждающихся в развитии и важных для России индустрий – деревянное домостроение. Здесь работает объединенный потенциал лесной индустрии и массового экономичного домостроения, создается растущая рыночная ниша спроса, даже в условиях снижающейся покупательной способности населения. Так же как индустрии производства ячеистых бетонов, пустотелой керамики, других материалов, имеющих соответствующие теплоизолирующие и прочностные характеристики. Сочетание этих индустрий с технологиями автоматизированного энергосбережения в эксплуатации жилых и социальных объектов, обеспечивает создание «умной застройки», отвечает условиям интереса инвесторов и застройщиков к переходу проектно-строительного комплекса на новый качественный уровень соответствия запросам потребителей.

Требуются стандартные технологические пакеты и регламенты, возможно в методах франчайзинга, применяемые множеством групп производителей. Они обеспечат создание расширяемой типологии объектов недвижимости в ответ на запросы клиентов. Взаимная адаптация наборов стандартных инвестиционных инструментов и форматов сборки инвестпроектов, методов государственно-частного соинвестирования в сфере строительного развития, становится фактором роста социальной активности и открытости в налаживании систем жилищного обустройства домохозяйств с их заинтересованным участием. Поэлементное хеджирование рисков должно при этом встраиваться в формируемые локальные инвестиционные и проектно-строительные системы в качестве обязательного компонента таких систем.

4.3. Для городских, сельских поселений, населенных пунктов, территорий освоения и развития в правилах землепользования и застройки могут быть определены нормативные параметры различных градостроительных ситуаций, установлены технико-экономические характеристики объектов, застройки, благоустройства жилых и общественных функциональных и территориальных зон.

Это позволит осуществлять достоверное прогнозирование объемов строительства в принятых строительно-технологических методах и форматах реализации, в ценообразовании, стоимости жилых единиц и комплексной застройки.

Должна появиться уверенная прогностика инвестиционных затрат и конечных результатов в формировании комплексной и качественной городской среды обитания. Целевое, то есть инвестиционно-маркетинговое, архитектурно-градостроительное представление искомого конечного результата, будет осуществляться в форме конкретного проекта. Это, в свою очередь, позволит в рамках совмещенного инвестиционного и проектного форматов определить силы и средства, необходимые для решения заявляемых задач.

4.4. В условиях высокой инертности законодательных, нормативно-правовых документов, административных актов, регулирующих сегодня процессы строительного развития, выход на целевые показатели Национального проекта крайне затруднен. Требуется использование более гибких инструментов и вариантная проверка на практике различных организационно-управленческих схем и строительных технологий в разных регионах.

Предлагается привлечь инструментарий «головных проектов» по нескольким группам задач. Опыт проектов в статусе экспериментальных, пилотных, инновационных с возможностями локальной либо предметной целевой настройки нормативно-правового поля под решение задач конкретного проекта, предоставляет необходимый исходный материал для такого подхода.

Целесообразно рассмотреть возможность организации государственно-частного/общественного партнерства в управлении проектом (Совет Национального Проекта) под руководством курирующего заместителя Председателя Правительства РФ.

**Б. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**по достижению целевого показателя «Увеличение объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год» в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда»**

**Цели проекта**

1. Достижение показателя ежегодного ввода в эксплуатацию 120 млн. кв. м жилья в результате нового строительства и реконструкции для всех типов жилых зданий с жилыми помещениями, отвечающими нормативным требованиям.

2. Оптимизация состава и структуры вводимого жилого фонда по критериям социально-демографического, экономического и архитектурно-градостроительного эффектов.

3. Оптимизация размещения жилого фонда на территории Российской Федерации в соответствии с положениям стратегии пространственного развития страны и интересами национальной системы расселения РФ.

4. Достижение показателей энергоэффективности и ресурсосбережния в строительстве, эксплуатации жилого фонда, отвечающих лучшим образцам мировой практики с учетом особенностей строительства в РФ. Введение обязательности расчета ресурсозатрат по полному жизненному циклу объектов и застройки: «проектирование-строительство-эксплуатация-утилизация».

**Целевые показатели и критерии успешности проекта**

1. Изменения в структуре строительства, отвечающие запросам российских граждан по совокупности потребительских и эксплуатационных характеристик жилища и жилых зон: состав квартир, их санитарно-гигиенические характеристики, нормативные уровни социальной, транспортной и экологической инфраструктуры, переход к мало- и средне-этажным жилым объектам МКД, развитие индивидуально-усадебного жилищного строительства, введение санитарных правил и норм плотности застройки, удельных показателей озеленения, парковок, благоустройства.

2. Переход к новому качественному уровню характеристик и параметров жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта жилых объектов и комплексов; развитие новых энергосберегающих технологий и материалов, значительное снижение веса 1 кв.м площади объектов; опережающее развитие индустрии деревянного домостроения, легких бетонов и др., локальных и автономных систем инженерного оборудования, челночных схем улично-дорожной сети; освоение новых безотходных/малоотходных методов реконструкции, модернизации объектов и территорий массовой многоэтажной застройки 70-х годов.

3. Переход к новым формам территориального планирования на основе реализации положений стратегического планирования, предусматривающих развитие инфраструктуры и размещение жилищного строительства на территориях макрорегионов, регионов и групп муниципалитетов, в том числе в агломерациях мегаполисов. Необходимо учитывать развитие многосоставных имущественных комплексов домохозяйств по наличию одновременно городского и загородного/дачного жилища у половины городских семей; учитывать опережающее развитие ИЖС, в том числе как элементов имущественных комплексов домохозяйств. Предусматривать при назначении градостроительного зонирования новые типы застройки городских и сельских поселений – усадебного, блокированного, ландшафтного, квартального и др. с соответствующей инфраструктурой.

**Способы достижения целей**

Первоочередные мероприятия проектного обеспечения целей Проекта

1. Введение нормативно-правовой формы для терминов и определений по целевым и исполнительным положениям Национального проекта «Жилье и городская среда». Подготовка единого концептуально-программного документа, устанавливающего содержательные, ресурсные и календарные позиции проекта (Программа Национального Проекта). Установление государственно-частного /общественного партнерства в управлении проектом (Совет Национального Проекта). Срок – 2018 г.

2. Подготовка комплекса целевых подпрограмм (инвестиционно-маркетинговых, социальных, ресурсных) по результатам пространственного распределения на территории РФ инвестиционной и строительной деятельности федерального и регионального уровней в соответствии с положениями документов государственного стратегического планирования с выделением периода до 2024 г. Срок – 2018 г

3. На основании Стратегии пространственного развития РФ подготовка генеральной схемы расселения и размещения производств в части определения необходимых территориальных ресурсов в составе региональных и муниципальных документов территориального планирования с задачей увеличения территорий застройки с 3,5 млн. га в составе 19,8 млн. га земель поселений до 4,5-4,8 млн га, в том числе территорий жилых зон на 1-1,2 млн. га и увеличения доли земель поселений с 1,2% до 1,4-1,5% в структуре земельного фонда РФ.

Головные проекты в НП «Жилье и городская среда»

4. Подготовка классификаторов, методик выбора, условий привлечения участников разработки и реализации головных (пилотных) проектов НП.

5. Группа региональных и муниципальных головных проектов. Макрорегиональные и региональные проекты ориентировочно: Балтийская Россия (Санкт-Петербург, Ленинградская. Калининградская, Псковская, Новгородская области); Республика Крым и город Севастополь; Приморский и Хабаровский края – жилищное строительство в увязке с развитием форм расселения нового типа и новыми схемами привлечения населения в координации с развитием производств, строительством крупнейших инфраструктурных, энергетических и транспортных объектов.

6. Группа типологических головных проектов. Муниципальные и девелоперские проекты ориентировочно: строительство пилотных кварталов (микрорайонов) мало- и средне-этажных МКД в сочетании с ИЖС блок-квартирного и усадебного типа в идеологии КОТ и новыми формами государственно-частного соинвестирования; строительство кварталов с применением энерго- и ресурсо-сберегающих технологий для МКД для арендного жилья в экономичном, стандартном и стандартном+ вариантах при жилищном строительстве для нужд технопарков, ОЭЗ, развития новых предприятий и др. (космодром Восточный, Усть-Луга, др.).

7. Группа экспериментальных головных проектов с различными вариантами и схемами проектного финансирования по направлениям жилищного строительства МКД и ИЖС в городских и сельских поселениях. Отработка вариантов проведения реконструкции жилых зданий и жилой застройки в различных инвестиционных и градостроительных условиях и в разных формах рыночного предложения жилых объектов потребителям.

Обобщение лучших практик головных проектов и подготовка рекомендаций для заинтересованных участников и лиц

8. Подготовка обобщающих материалов по головным проектам, рекомендаций по организации, проектированию, строительству в рамках НП «Жилье и городская среда». Корректура действующих законодательных, актов и документов, нормативно-правовых материалов, методических руководств.

Введение мониторинга и контроля за реализацией НП, оценка выполнения целей и задач НП

9. Оценка соответствия работы органов государственной и муниципальной власти в части выполнения целей и задач НП согласно установленным целевым показателям и критериям успешности НП.

*А. Кривов*