**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ КОМИТЕТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И СТРОИТЕЛЬСТВУ 28 НОЯБРЯ РАССМОТРЕЛ ВОПРОСЫ ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заседание открыл Председатель совета, депутат Государственной Думы В.И. Ресин. В работе приняли участие депутаты ГД, руководители ключевых департаментов Минрегиона России, Минэкономразвития, руководители общественных профессиональных и научно-исследовательских организаций, ведущие эксперты в сферах проектирования, инженерных изысканий и строительства.

**1. С докладом «Повышение объемов ввода жилья – долгосрочная государственная стратегия. Возможные сценарии» выступил Стерник Геннадий Моисеевич, профессор кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Г.В. Плеханова.**

Г.М. Стерник обозначил цель исследования как «прогнозирование влияния вариантов динамики макроэкономических условий в стране и в регионе на индикаторы рынка жилья Москвы и Перми при объёмах ввода жилья, заданных и утверждённых ГП «Жилище» этих городов».

Докладчик представил результаты исследований в форме 4-х вариантов сценариев экономического развития РФ и регионов.

Среди факторов, ограничивающих объёмы ввода жилья, выделены факторы предложения и факторы спроса. Акцент сделан на последние. Г.М. Стерник обратил внимание на то, что все распространенные обоснования программ развития жилищного строительства строятся на наращивании предложений, а спрос практически не рассматривается.

Действительно, важнее, чем жилищный вопрос, у государства вопроса быть не может. Принимаются финансовоёмкие государственные программы, строятся планы, но терпят поражение за поражением. Почему?

Глубокое убеждение автора настоящего изложения, что все беды от отсутствия государственного комплексного подхода к управлению развитием территории своей страны.

Исключение из смыслов территориального планирования вопросов жилья и производств – это главная ошибка!

К объектам регионального и местного значения сегодня не относятся площадки для жилищного и производственного строительства. В перечнях таких объектов дороги, школы, детские сады, больницы, пожарные депо и т.д.

Производство и жильё отдано на откуп рынку.

А может быть нам нужно формировать лучшие земельные участки для жилищного строительства как главнейшие объекты регионального значения и тем самым сократить затраты застройщиков на землю, на разрешения и за этот счет снижать цены за квадратный метр?

Может быть, одной из главных задач схемы территориального планирования субъекта РФ должно стать комплексное социально-экономическое обоснование государственной программы по развитию жилищного строительства в регионе, включающее определение местоположения и характеристик территорий, предназначенных для целей жилищного строительства различных типологий?

Может быть, настало время создавать государственный жилой фонд и развивать институты социального найма и арендного жилья?

**2. О предложениях НОСТРОЙ в сфере стимулирования строительства жилья и социальной инфраструктуры доложил Пономарев Илья Вадимович, Руководитель Аппарата Национального объединения строителей.**

Докладчик развеял миф о дефиците земельных участков под жилищное строительство, назвал убедительные цифры о количестве предоставленных земельных участков и выданных разрешений на строительство, заявив при этом, что строительные мощности в стране загружены лишь на 60%.

Причина – спрос низкий. Как увеличить объем ввода? Что сделать, чтобы люди захотели улучшить своё жильё и направили для этого свои усилия, в том числе финансовые? Нужно улучшать качество среды!

И.В. Пономарёв выразил сомнение в наращивании темпов жилищного строительства в Москве, охарактеризовав жилье в Москве скорее как ценные бумаги, чем инженерные объекты. Если нет задачи переселить всё население страны в Москву (а такой задачи нет), нужно создавать альтернативные качественные места для жизни в других городах.

Одной из главных причин низкого качества среды в России докладчик отметил низкое качество территориального планирования и другой градостроительной документации. Самое главное повысить качество генеральных планов!

Это деятельность надуровневая и должна быть самая высококвалифицированная! А у нас сегодня не предъявляется никаких требований к квалификации разработчиков градостроительной документации. Эту ситуацию нужно менять.

Нужно создавать государственное жилье. У людей нет возможности платить ипотеку более 30% от заработка семьи, нужно арендное жилье.

Кроме того, государство должно разрешить работодателю относить расходы на жилье для своих работников в расходы. Сегодня работодатель может помочь решить жилищные проблемы своих работников только из прибыли. Это очень сложно, очень дорого. Нужно менять закон.

Как главный вывод о причинах низких темпов жилищного строительства И.В. Пономарёв обозначил – недостаток спроса. Предложение будет, если будет спрос! Спрос же появится, если будет предложено более высокое качество и самого жилья, и среды, если будут созданы экономические условия приобретения этого жилья.

Нужно ввести государственные гарантии, что жилье у застройщиков купят, тогда застройщик будет уверенно строить. Государство может заключать договоры с застройщиком, гарантирующие выкуп построенных объектов по заранее согласованной цене.

Вся социальная инфраструктура у нас – государственная. Это тоже неправильно. Нужно рассмотреть возможность работать с госгарантиями. Пускай застройщик строит детские сады и поликлиники и управляет этой недвижимостью. Управление недвижимостью – это специальная профессиональная деятельность.

Нужно изменить подход к возведению социальной инфраструктуры.

Е.Л. Николаева поддержала предложения И.В. Пономарёва.

Есть законопроект о жилье некоммерческого найма. Вскоре такой закон будет принят. Затраты работодателей на жилье работникам действительно нужно разрешить относить на себестоимость, а не на прибыль. Комплексное освоение территорий нужно развивать и искать для этого эффективные механизмы.

В.И. Ресин развил тему комплексного подхода к проблеме жилищного строительства.

Прежде чем лечить, нужно правильный диагноз поставить. Мы не так пострадали от ваучеров, как от приватизации. Что имеем? Сотни миллионов метров жилья, которое нужно сносить. Пустые траты за энергию, за тепло.

Москва главный удар сосредоточила на новое строительство и на снос старого жилья.

А где деньги? Какой бюджет выдержит? Все делали на инвестиционной основе.

Застройка периферии: 70% квартир –  инвестору; 30% – городу. В центре: 50% – инвестору и 50% – городу.

Этот опыт нужно распространить на Россию. Надо нарезать землю, делать элементарную инфраструктуру. Инвестор пускай строит. Дальше пропорции – чего и сколько кому. Давайте сделаем типовые проекты быстро возводимых домов. Строить нужно комплексно вместе со школами, поликлиниками и отделениями полиции.

В.И. Ресин сравнил современное состояние проблемы с послевоенным периодом, отметив огромный вклад Н.С. Хрущёва в решение жилищной проблемы в стране…

**3. Тему «Базовые законопроекты как инструменты комплексного развития территорий» представила вниманию участников заседания Чугуевская Елена Станиславовна, Директор департамента стратегического развития и государственной политики в сфере территориального планирования Министерства регионального развития Российской Федерации.**

Во вступительной части своего доклада Е.С. Чугуевская дала некоторые оценки сложившейся в стране ситуации в сфере жилищного строительства, отметила полярность цен на жильё в разных регионах: от 80 тыс. руб. за метр до полной невостребованности жилья в Варкуте...

Главнейшим законопроектом руководитель департамента отметила законопроект, устанавливающий требования к региональным и местным нормативам градостроительного проектирования. Нормативы должны установить минимальные расчётные показатели обеспеченности территорий объектами регионального и местного значения. Нормативы – это инструмент для расчета региональных и местных потребностей в объектах. Микрорайон отличается от квартала не размером, а социальной наполненностью, которую и должны определить нормативы. Законопроект, прошедший первое чтение, откорректирован и  подправлен ко второму чтению в Государственной Думе.

Второй по важности законопроект должен установить дополнительные требования к территориальному планированию. Будут обязательными не только программы развития инженерной инфраструктуры, но и программы по социальной и транспортной инфраструктуре, принятие которых обеспечит комплексную реализацию генеральных планов. В генпланах необходимо будет утверждать планировочную структуру и определять  территории для комплексной застройки и территории, по отношению к которым должны быть заключены договоры на их развитие.

Третий законопроект – о планировке территорий. Действующая глава Градостроительного кодекса, посвящённая документации по планировке территорий, полностью переписана. Будут исключены публичные слушания по проектам планировки территорий под комплексное освоение, для размещения линейных инфраструктурных объектов, предусмотренных генеральным планом. Разработаны нормы о проведении инженерных изысканий для проектов планировки.

Исключается необходимость разработки документации по планировке территорий горных отводов за границами населённых пунктов.

Участники совещания выразили сомнения по поводу исключения процедур публичных слушаний по некоторым случаям.  Дороги и высотность застройки на соседних территориях очень волнуют население. Это нужно согласовывать с людьми. Нужно более подробно прописать требования к публичным слушаниям, этот инструмент ещё не очень понятен.

Автора настоящего текста не убедили доводы о необходимости отмены документации по планировке территорий горных отводов.

Прежде всего, горные отводы – это не территория, это некая подземная геометрия, определяющая размеры ископаемого вещества. Сведения об описании границ горного отвода, как правило, составляют коммерческую тайну. В то же время существуют координатно описанные так называемые «лицензионные участки», на освоение которых компаниям выдаются лицензии. Информация о границах лицензионных участков открытая и публичная.

Всё было бы неплохо, можно было бы заменить горный отвод на лицензионный участок, если бы на этих участках не осуществлялось множество других видов деятельности. Это территории, на которых расположены и планируются дороги, инженерные коммуникации, производственные объекты, дачные и садоводческие объединения (которые в любой момент могут превратиться в новые населённые пункты, например на лицензионных участках вблизи городов Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск и другие), объекты рекреации, кладбища, полигоны ТБО и многие другие полезные обществу объекты. На этих территориях множество объектов культурного наследия, в том числе памятники археологии, незаметные на первый взгляд. Здесь водоохранные зоны и особо охраняемые природные территории, заказники, родовые угодья.  Кроме того, в пределах одних и тех же территорий могут быть выданы лицензии на добычу различных полезных ископаемых разным организациям, в том числе для добычи общераспространённых полезных ископаемых для обеспечения строительной отрасли, так необходимых для снижения стоимости строительства жилья.

Если бы все названные и другие вопросы были разрешены в схемах территориального планирования муниципальных районов и генеральных планах городских округов и поселений, может быть, такую норму возможно было бы установить. В нашем случае – когда всё не так – считаю это недопустимым!

Что же делать? Как обеспечить благоприятные условия для локомотива российской экономики – нефтегазового комплекса!?

Предложение – установить минимально необходимые требования для решения всех упомянутых вопросов к подготовке документации по планировке территорий в границах «лицензионных участков». Результатом таких проектов должны быть зоны допустимого размещения объектов капитального строительства в составе промышленных комплексов обустройства месторождений, установленные с учётом всех необходимых ограничений. А вот промышленные комплексы обустройства месторождений необходимо предусматривать в схемах территориального планирования субъектов РФ при условии отнесения их к объектам регионального значения. Такие объекты сегодня не предусмотрены никакими схемами. Это важнейшая тема, которая сегодня не решена на законодательном уровне, хотя норма об учёте в схемах территориального планирования объектов предусмотренных программами развития естественных монополий в Градостроительном кодексе есть. Установлен даже срок внесения изменений в документ территориального планирования – пять месяцев с момента принятия программы. К сожалению, эта норма совсем пока не работает. Но с 1 января будущего года, если нет объекта в схеме, то и проект планировки разрабатывать нельзя. Не уверена, что решение о комплексной отмене градостроительных  проектов (и территориального планирования, и планировки территорий) для размещения крупнейших строительных комплексов, включающих производственные объекты, здания и строения, объекты энергетики, дороги и инженерные сети, в масштабах десятков и сотен километров – решение правильное.

Предлагаю эту тему подумать более серьёзно, рассмотреть примеры, обсудить на рабочих группах с участием представителей заинтересованных монополий, руководителей регионов и местного самоуправления, разработчиков градостроительной документации, имеющих опыт работы с такими территориями.

**4. В завершении работы совета с темой «Примеры планирования комплексной реконструкции и реновации сложившейся застройки» выступил Кротов Алексей Владимирович, Генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Кротова А.В.».**

Докладчик поднял вопрос чрезвычайной важности для страны, которая наполнена жилыми домами хрущёвской эпохи. Дома, которые спасли послевоенный Советский Союз, доживают свой век, но их очень-очень много. Архитектор предложил методы комплексной глобальной реконструкции. Плюсы предложения для участников заседания не показались очевидными, большие сомнения в том, что возможно из малометражек сделать качественное жильё, соответствующее современным требованиям. Ещё большие сомнения в том, что возможно обеспечить качественную среду замещением существующей застройки домами более высокой этажности, обеспечив при этом парковки и благоустройство. И конечно, есть вопросы к экономике такого предприятия. Но совершенно очевидно, что исследования такие не просто интересны, это огромная государственная задача, и странно то, что мы не видим десятков научно-исследовательских работ, организованных Минрегионом России и РААСН, так необходимых регионам, муниципалитетам и инвесторам.

 При всех авторских замечаниях я (А.Н. Береговских) высоко оцениваю работу экспертного совета за грамотное объединение вопросов в большую комплексную тему «Экономико-правового обеспечения реализации государственных программ жилищного строительства» и выражаю благодарность за организацию работы экспертного совета помощнику депутата Государственной Думы В.И. Ресина С.С. Бачуриной.

Как главный редактор журнала «Управление развитием территорий» я обращаюсь ко всем специалистам-экспертам с просьбой направлять свои предложения и суждения в адрес редакции. Блок «Градоустройство» следующего номера мы посвятим теме экономико-правового обеспечения реализации государственных программ жилищного строительства.

А.Н. Береговских, главный редактор журнала «Управление развитием территорий».