

**Выступление министра строительного комплекса Рязанской области
В.Ю. Меньшова «Реализация регионального проекта «Жилье»
(Рязанская область)» на заседании Совета по вопросам в сфере
строительства**

20.03.2019

г. Рязань

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» поставлены цели по увеличению объемов жилищного строительства и улучшение жилищных условий граждан.

Региональный проект «Жилье в Рязанской области» разработан с учетом мероприятий Федерального проекта «Жилье» и направлен на увеличение объёмов строительства жилья, в том числе:

- путем поддержки строительства социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в проектах жилищного строительства;
- оптимизации административных процедур;
- государственной поддержки улучшения жилищных условий определенных категорий граждан.

За последние 5 лет в регионе стабильно увеличивался объём ввода жилья, и в 2018 году прирост составил более 40 % (с 552 тыс. кв. м в 2013 году до 777 тыс. кв. м в 2018 году). Минстрой России определил для Рязанской области объём ввода жилья к 2024 году не менее 1 млн. кв.м. (План на 2019 год – 790 тыс.кв.м.). Исполнителями проекта является Минстрой РО, министерство образования и молодежной политики РО, Главархитектура РО и Муниципальные образования РО.

Рязанская область по показателю «площадь жилья в среднем на одного жителя» входит в число первых 10 регионов Российской Федерации. Данный показатель в 2017 году был равен 30,3 кв. м. Цель – увеличение данного показателя до 35 кв.м. на человека к 2024 году.

В настоящее время сформированы 20 микрорайонов массовой застройки, общей площадью более 1,0 тыс. га. На земельных участках в рамках данных проектов предусмотрено строительство не менее 3,0 млн. кв. м жилья, 22-ух детских дошкольных учреждений, 6-и школ, 2-ух поликлиник, 3-ех физкультурно-оздоровительных комплексов.

Участие региона в федеральном проекте «Жилье» предполагается в рамках ежегодной заявочной компании, которая проводится Минстроем России на конкурсной основе, с целью предоставления субсидий на строительство социальной и транспортной инфраструктуры в микрорайонах комплексной застройки. Как следствие данные мероприятия учтены региональным проектом.

В 2019 году Рязанской области выделены субсидии из федерального бюджета в размере 662 млн. руб. на строительство двух объектов. Это строительство школы на 500 учащихся в с. Дядьково Рязанского района и детского сада на 220 мест по ул. Зубковой г. Рязани.

На 2020 год готовится документация на 3 детских сада (с.Дядьково район ТД «Глобус», Рязань (Канищево, Семчино), г.Рыбное) и школу (г.Рязань (ул. Зубковой)).

Продолжится работа в рамках целевой модели «Разрешение на строительство» по оптимизации административных процедур. Одно из основных направлений - это увеличение доли предоставления услуг в сфере строительства в электронном виде до 30% к 2024 г. и создание единого окна на базе МФЦ.

Региональным проектом «Жильё в Рязанской области» также предусмотрены механизмы без привязки к федеральному проекту, и ориентированы на развитие, увеличение объемов малоэтажного жилищного строительства, путем оказания поддержки муниципальным образованиям в части строительства инженерной и транспортной инфраструктуры. В рамках данного направления планируем дополнительно простимулировать строительство жилья не менее чем на 500-ах земельных участках.

В целом на финансирование коммунальной и транспортной инфраструктуры на участках малоэтажного строительства до 2024 года из областного бюджета планируется направить почти 400 млн. рублей.

По предварительным оценкам требуется более 2,5 млрд. руб., чтобы обеспечить земельные участки, сформированные для предоставления только многодетным семьям.

В 2019 году распределены субсидии муниципальным образованиям в размере 51 млн. руб., в том числе на строительство автодороги в Александро-Невском районе и д. Мантурово Рыбновского района, на строительство водоснабжения и канализации в г.Ряжске и п.Дягилево г.Рязани.

Мероприятиями проекта предусматривается государственная поддержка определенных категорий граждан, в том числе, молодых семей, многодетных семей, граждан, признанных вынужденными переселенцами, выезжающих с крайнего севера и других. Планируем улучшить жилищные условия не менее чем у 700 семей, в том числе не менее 540 молодых семей.

Реализации проекта в период с 2019 по 2024 годы предполагает привлечение финансовых ресурсов в объеме более 5 млрд. рублей, в том числе из федерального бюджета около 4 млрд. руб.

При существующих мерах поддержки сферы жилищного строительства имеется ряд не решенных проблем.

Во-первых, кредитование строительных компаний. Почти все банки осуществляют кредитование юридических лиц по индивидуальным схемам. При этом схемы проектного финансирования строительных объектов, которые должны заменить долевого строительства, в настоящее время не до конца прозрачны.

Для решения данной проблемы Минстроем проведено 2 совещания с полным кругом застройщиков, одно из них с участием кредитных учреждений под эгидой Банка России.

Помимо разъяснительной работы организован еженедельный мониторинг результатов взаимодействия застройщиков и банков.

Во-вторых, снижение платежеспособного спроса населения влияет на число покупок на первичном рынке. Необходимы эффективные меры по стимулированию спроса. Существующие меры государственной поддержки, в том числе ориентированные на снижение ипотечной % ставки до 8%, не способны оказать существенного влияния на повышение спроса.

Третья проблема - отсутствие социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры в районах массовой застройки.

При комплексном освоении территорий доля затрат на инженерные сети может составлять до 20 % от общей стоимости проекта, а при малоэтажном строительстве, что наиболее востребовано в средних и малых поселениях, до 40%.

При этом анализ показал, что оперативному и качественному решению вопроса подключения к сетям инженерной инфраструктуры препятствуют следующие факторы:

- отсутствие синхронизации перспективных схем развития инженерной инфраструктуры и инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования;

- также инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций не взаимосвязаны со сроками строительства объектов;

- длительные сроки подключения к сетям в рамках технологического присоединения.

Проводимое Правительством Рязанской области реформирование механизма управления градостроительной сферой, на наш взгляд, способно изменить текущую ситуацию.

Одним из основных фактором, влияющим на темпы строительства жилья, остается острая недостаточность финансов, как на обеспечение земельных участков самой инфраструктурой, так и на подведение к районам застройки магистральных инженерных сетей. Переложение решения данного вопроса на застройщика повлечет увеличение себестоимости строящегося жилья, а, следовательно, потенциальное снижение его доступности для населения и, соответственно, спроса.

Только государственное регулирование данных процессов может определить направления решения проблем.

Системное взаимодействие с сетевыми организациями способно создать благоприятные условия для развития жилищного строительства.

Необходимо ограничивать применение устаревших и внедрять передовые технологии строительства, в том числе «ВІМ» технологии.

Необходимо провести инвентаризацию материально-технической базы существующих строительных предприятий и предприятий по производству стройматериалов для оценки ее состояния и разработки механизмов ее развития. В целях увеличения объемов строительства доступного жилья необходимо возобновление домостроительных комбинатов, технологий сборно-монолитного строительства. Для развития данного направления необходимо предоставление инвестиционных льгот, в части снижения налога на прибыль при замене оборудования на

современное, предоставление преференций организациям, которые внедряют новые производства.

В процессе реализации федерального проекта «Жилье» и регионального проекта «Жилье в Рязанской области» надеемся совместно с Минстроем России решить основные проблемы, препятствующие достижению поставленных целей.