



# РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

## КОМИССИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

---

### ПРОТОКОЛ

#### заседания Комиссии РСПП по строительному комплексу

**Дата мероприятия:** 12 июля 2022 года (10.00 – 12.45)

**Место проведения:** г. Москва, Котельническая наб.17, здание РСПП, зал 121.

**Формат мероприятия:** комбинированный (очных участников - 40, онлайн участников - 58)

**Тема:** «Индивидуальное жилищное строительство и малоэтажное строительство индустриальным способом»

**Председательствующий:** Яковлев Владимир Анатольевич,  
Председатель Комиссии РСПП по строительному комплексу,  
Президент Российского Союза строителей.

#### **Участники совещания:**

- **Яковлев В.А.**, Председатель Комиссии, Президент РСС;
- **Дедюхин В.А.**, заместитель Председателя Комиссии, первый вице-президент РСС;
- **Шамузафаров А.Ш.**, заместитель Председателя Комиссии, Президент Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве»;
- **Черепов В.М.**, вице-президент РСПП по социальной политике и трудовым отношениям;
- **Басин Е.В.**, член Правления РСС;
- **Пахомов С.А.**, Председатель Комитета ГосДумы по строительству и ЖКХ;
- **Бетин О.И.**, заместитель Председателя Общественного совета при Минстрое России, член Правления РСС;
- **Посохин М.М.**, Президент Ассоциации НОПРИЗ;
- **Глушков А.Н.**, Президент Ассоциации НОСРОЙ;
- **Копытин А.В.**, И.о. директора ФАУ ФЦС;
- **Куприн Р.Г.**, заместитель Директора Департамента металлургии и материалов Минпромторга России;



- **Ковалевич М.К.**, Директор Департамента аудита и регионального развития и ЖКХ Счетной Палаты Российской Федерации;
- **Пороцкий К.Ю.**, Председатель Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству;
- **Финогенов А.В.**, заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ;
- **Крючков В.Г.**, генеральный директор НИЦ «Строительство»;
- **Чугуевская Е.С.**, генеральный директор ОАО «Гипрогор»;
- **Калашников Н.В.**, Председатель Правления Ассоциации "СРО "Строители Белгородской области";
- **Иванов А.А.**, мэр г. Белгорода;
- **Писарев П.В.**, заместитель Председателя Правительства Иркутской области;
- **Данилов А.Н.**, генеральный директор Ассоциации развития стального строительства;
- **Солуянов Ю.И.**, Президент Ассоциации «Росэлектромонтаж»
- **Школьников А.К.**, референт РСС, ответственный секретарь Комиссии РСПП по строительному комплексу;
- руководители региональных отраслевых министерств, члены Комиссии РСПП по строительному комплексу, председатели комитетов РСС, руководители компаний - членов РСС, отраслевые эксперты.

### **СЛУШАЛИ:**

**В.А.Яковлева** о кратно выросших объемах ввода ИЖС, превышающих объемы в многоквартирном жилищном строительстве во всех федеральных округах РФ и об активной деятельности РСС совместно с Торгово-промышленной палатой РФ по доведению до руководства страны необходимости развития малоэтажного строительства, как наиболее перспективной формы территориального развития страны, что во многом послужило залогом того, что сегодня ИЖС является одним из важнейших направлений Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года;

**В.М.Черепова** об актуальности повестки заседания Комиссии и о деятельности РСПП в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве на период 2022-2023 гг.;

**А.В.Копытина** о нормативно-технической базе и стратегия развития индустриального домостроения в индивидуальном жилищном строительстве;

**С.А.Пахомова** о мерах поддержки со стороны органов федеральной власти развитию типового малоэтажного строительства индустриальным способом и законодательской деятельности Комитета ГосДумы по строительству и ЖКХ в части принятия ряда необходимых документов по упрощению порядка подключения к инженерным сетям и возможности строительства индивидуальных домов с помощью эскроу счетов;



**М.М.Посохина** о необходимости соответствия застроек ИЖС, поселковых образований единому плану и замыслу с учетом потребностей людей в сопутствующей инфраструктуре;

**А.Н.Глушкова** о важности задействования механизма комплексного развития территорий и положительном опыте создания комфортного ИЖС в Белгородской области, когда заказчиком таких поселков комплексного развития выступает региональный бюджет, что позволяет создавать определенные стандарты качества;

**Р.Г.Куприна** об индустриальных технологиях в ИЖС;

**М.К. Ковалевича** о результатах анализа Счетной палаты РФ в части ИЖС;

**А.Ш.Шамузафарова** о важности четкого исполнения заложенных в Стратегии развития строительной отрасли и Указе Президента России № 400 задач, касающихся комплексного развития территорий, а также недопущения концентрации населения и производств только вокруг крупных городов.

**О.И.Бетина** с пленарным докладом об итогах строительства индивидуального малоэтажного жилья по итогам 2021 года и 5 месяцев 2022 года и о перспективах строительного комплекса ИЖС на текущий год;

**К.Ю.Пороцкого** о комплексном развитии строительства малоэтажных жилых комплексов с применением индустриального домостроения и проектным финансированием в рамках ФЗ-214;

**А.В.Финогенова** о роли и планах ДОМ.РФ в сфере развития малоэтажной и индивидуальной застройки;

**В.Г.Крючкова** о повышении комфортности проживания в малоэтажных домах из деревянных конструкций за счет индустриализации процесса применения элементов зданий высокой готовности, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности и оснащенных современными системами жизнеобеспечения;

**Е.С. Чугуевскую** о проблемах архитектурного облика малоэтажной застройки;

**А.А.Иванова** и **Н.В.Калашникова** об опыте Белгородской области в ИЖС и малоэтажном строительстве индустриальным способом;

**П.В.Писарева** о пилотных проектах по развитию малоэтажного строительства в Сибири и проблематике и особенностях реализации сделок ИЖС в рамках проектного финансирования;

**А.Н.Данилова** о расширении применения стали в индивидуальном и жилом строительстве;

**Ю.И.Солуянова** о сокращении затрат при строительстве сетей электроснабжения коттеджных поселков и сельских поселений;

**Е.В.Басина** о поддержке отраслевым сообществом разработанной Минстроем России государственной программы «Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации». А также о возможности использования опыта индустриального строительства крупных застройщиков применительно к ИЖС.



**ПОСТАНОВИЛИ:**

1. Принять к сведению и учесть в дальнейшей работе результаты анализа проведенного Комитетом РСС по малоэтажному жилищному строительству (председатель Комитета **К.Ю.Пороцкий**) на основании данных 26 субъектов Российской Федерации в части проблем, препятствующих развитию индустриального строительства в ИЖС, а именно:

- Решение вопросов с инфраструктурой и ее субсидирование, в том числе с применением облигаций АО «ДОМ.РФ»;
- Решение вопросов с Банковским (проектным) финансированием, в том числе пересмотром внутренних нормативов;
- Решение вопроса с методическим сопровождением застройщиков в получении проектного финансирования и работе в рамках «ФЗ-214»;
- Корректировка действующих нормативов проектирования территорий (ППТ), создание стандартов проектирования индивидуального жилья (СНИП и ГОСТ-Р, методические указания) и общественных территорий;
- Отсутствие компетенций у участников рынка – компаний застройщиков, банков;

2. Принять к сведению и учесть в дальнейшей работе следующие результаты исследований отечественного рынка ИЖС:

- по состоянию на июнь 2022 в РФ зарегистрировано 1484 коттеджных поселка;
- невысокий уровень компетентности компаний, работающих на рынке ИЖС (по данным 2022 г. - 4890 компаний) в области комплексной застройки и проектного финансирования;
- необходимость практического содействия компаниям, работающим на рынке ИЖС, при выборе земельного участка, проведении градостроительного анализа, маркетинговом анализе, подготовке мастер – плана, определении оптимальных технико-экономических показателей, составлении бизнес-плана и финансовой модели проекта, разработке и согласовании проекта планировки территории (ППТ), получении технических условий, организации тендерных процедур выбора подрядчиков, разработке продукта, маркетинговом сопровождении и организации продаж, получении и сопровождении проектного финансирования и т.д. (всего 22 процедуры).
- ввиду неготовности коммерческими банками полноценно кредитовать строительство частных домов применять существующий механизм создания специальных региональных фондов под гарантии администраций (через инфраструктурные облигации) и созданных ими техзаказчиков;
- невозможность применения правил и нормативов кредитования МКД при комплексном индустриальном строительстве ИЖС по причине более высоких для ИЖС затрат на земельный участок, большей протяженности инженерных сетей,



на устройство кровли, фундаментов, что требует полноценного банковского финансирования.

- неработоспособность существующих программ ИЖС и необходимость пересмотра затрат при кредитовании ИЖС.

3. Ответственному секретарю Комиссии **А.К.Школьникову** полученные по итогам заседания предложения направить в профильные комитеты, комиссии, экспертные советы Совета Федерации и Государственной Думы Федерального Собрания РФ, Минстроя России, Минпромторга России, РСПП, ТПП РФ, организации-члены РСС.

**Предложения в Протокол по итогам заседания Комиссии РСПП  
по строительному комплексу от 12.07.2022  
на тему: «Индивидуальное жилищное строительство и  
малоэтажное строительство индустриальным способом»**

1. Создать в регионах «Оператора индивидуального жилого строительства», в зоне ответственности которого будут находиться земельные вопросы, вопросы подключения к сетям, вопросы инфраструктуры;
2. Учитывать в качестве определения эффективности работы региональных администраций целевой показатель использования субсидии из федерального бюджета, выделение средств из региональных и муниципальных бюджетов на ИЖС, наличие адресной региональной программы ИЖС;
3. Совершенствовать банковское (проектное) финансирование объектов ИЖС;
4. Пересмотреть нормативы проектирования, нормативы ППТ для ИЖС, исходя из реальной численности проживающих;
6. Обеспечить возможность использования «инфраструктурного меню» и инфраструктурных облигаций застройщиками;
7. Разработать и утвердить стандарты и нормативы проектирования в ИЖС, в том числе планировки территории и общественного (общедолевого) имущества;
8. Разработать и внедрить специальные механизмы вовлечения для целей ИЖС земель, не используемых по назначению, в том числе сельскохозяйственных;
10. Использовать опыт крупных застройщиков в области индустриального строительства применительно к ИЖС.

**В области финансирования ИЖС**

1. Реализовать долгосрочную государственную ипотечную программу на ИЖС для всех категорий граждан;
2. Обеспечить льготное финансирование застройщиков и производителей конструкций и материалов;



3. Обеспечить необходимое софинансирование строительства инфраструктуры за счет средств бюджета;
4. Рассмотреть возможность налогового стимулирования производителей домокомплектов, подрядных организаций и застройщиков ИЖС;
5. Рассмотреть возможность корректировки нормативов ЦБ РФ при кредитовании ИЖС;
6. Разработать банковские продукты по финансированию ИЖС по следующим направлениям:
  - ипотека на ИЖС по ставкам 5-7 % годовых;
  - банковское финансирование инвестиционных проектов индустриального индивидуального жилищного строительства среднего и эконом-класса по ставкам не выше 10% годовых;
7. Выделить средства федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств регионов по строительству инженерной инфраструктуры в сфере ИЖС из расчёта не менее 4 тыс. рублей на 1 кв. метр введенного жилья в зависимости от региона с целью опережающего строительства социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### **В области архитектурно-планировочных решений**

1. Разработать «дизайн-код» для существующей и проектируемой застройки;
2. Разработать и утвердить методические указания для разработки мастер-плана, проектов планировки территории (ППТ) для малоэтажной застройки;
3. В Правилах землепользования и застройки определять требования к формированию архитектурного облика малоэтажной застройки;
4. Выделять территории малоэтажного строительства для КРТ;
5. Расширять практику архитектурных конкурсов для КРТ малоэтажной застройки;
6. В обязательном порядке применять СП «Градостроительство. КРТ. Малоэтажная модель жилой среды».

Председатель Комиссии РСПП  
по строительному комплексу,  
Президент РСС



В.А. Яковлев