

Градостроительный кодекс Российской Федерации и предложения НОПРИЗ по его совершенствованию с увеличением роли ГИП, ГАП и ГИС и развитием всех поселений на территории страны

Президент НОПРИЗ
Шамузафаров Анвар Шамухамедович
Москва, 10 марта 2025 года

Исторические изменения в Градостроительном законодательстве Российской Федерации



Эволюция принципов развития градостроительства

Цель изменений – рост эффективности строительства и ЖКХ

БЫЛО:

К 1988-1989 годам – **РАЗОРИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ГОСУДАРСТВА**, которое финансировало: ввод жилья на 60-75%; ввод иных объектов на 85%; оплату услуг ЖКХ на 90%; при отчужденности населения и гражданского общества, **ПРИВЕЛИ К КРАХУ И РАЗВАЛУ ГОСУДАРСТВА (СССР)**

Изменения в 1991-2010 годах структуры инвестиций и собственности вызвали коренные изменения системы отношений в строительстве и ЖКХ и допуска на рынок услуг строительных организаций и ЖКХ

Плановая экономика – госфинансирование и госрегулирование

Приватизация, сокращение госфинансирования
Лицензирование как временная мера

- 1989 г. – плановое распределение объемов СМР и контрактов
- 1992 г. – приватизация и появление частных стройорганизаций, формирование рынка

Самофинансирование и Самоокупаемость
Саморегулирование – рост ответственности

- СРО **участвуют** в допуске организаций на рынок, в **выработке государственной политики, разработке норм**
- Государство контролирует СРО и выполняет разрешительные функции

- **Контрактная система и рыночное ценообразование в строительстве**
- Госконтроль: разрешения на строительство и лицензирование допуска на рынок

Рост ответственности профсообщества, ГАПов и ГиПов, снижение госрегулирования

- СРО обеспечивают допуск организаций на рынок
- СРО и их национальные объединения формируют **систему материальной ответственности и управления квалификацией специалистов и работников**

СТАЛО:

НАСЕЛЕНИЕ ФИНАНСИРУЕТ: покупку жилья на 97,7%, оплату ЖКХ на 90-92%, ежегодно в размере от 12,0 до 14,5 трлн руб.
Доля частных инвестиций в строительство, в целом, – более 82%

При существующей системе частного финансирования в 2024 году: ввод жилья в объеме 107,8 млн кв. метров, из них ИЖС – 62,3 млн кв. метров – 57,9% от общего ввода

Основные показатели ввода жилья за 2024 год

	2024 год			январь 2025 года млн кв. м
	млн кв. м	% к 2023	% в общем объеме	
Общий ввод	107,8	97,6%		110,4
МКД	45,5	88,0%	42,2%	51,7
ИЖС	62,3	106,1%	57,9%	58,7

Развитие жилищного строительства

Государственная политика жилищного строительства направлена на поддержку потребностей населения и снятие административных барьеров

Жилищное строительство и ипотечные кредиты, млн кв. м



Несмотря на стагнацию доходов населения и снижение объемов государственного финансирования, в 2021-2024 годах среднегодовой объем ввода жилья составил более 106 млн кв. м, во многом за счет самостоятельного развития населением ИЖС

Жилищное строительство, этажность, размеры квартир

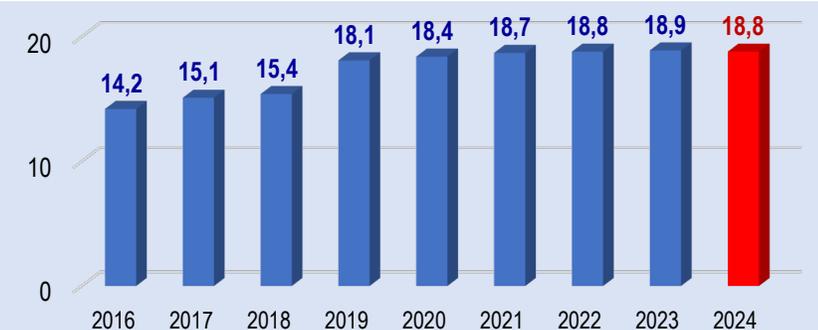
Строительство малых квартир в МКД противоречит демографической политике страны

	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	янв.25
Всего введено:														
Общая площадь, млн кв. м	30,5	43,6	58,4	85,3	80,2	79,2	75,7	82,0	82,2	92,6	102,7	110,4	107,8	11,0
Количество квартир, тыс.	373	515	717	1195	1167	1139	1075	1120	1122	1205	1290	1449	1359	110
Их средний размер, кв. м	81,8	84,7	81,5	71,4	68,7	69,5	70,4	73,2	73,3	76,8	79,6	76,2	79,3	99,9
в т.ч. построено населением (ИЖС - частные дома, в основном односемейные)														
Общая площадь, млн кв. м	12,6	17,5	25,5	35,2	31,8	33,0	32,4	38,5	39,8	49,1	57,2	58,7	62,3	8,3
Количество жилых домов, тыс.	106	127	192	272	251	244	233	277	299	374	401	431	461	58
Их средний размер, кв. м	118,9	137,8	132,8	129,4	126,7	135,2	139,1	139,0	133,1	131,3	142,6	136,2	135,1	143,8
в т.ч. построено юридическими лицами (МКД)														
Общая площадь, млн кв. м	17,9	26,1	32,9	50,1	48,4	46,2	43,3	43,5	42,4	43,5	45,5	51,7	45,5	2,7
Количество квартир, тыс.	267	388	525	923	916	895	842	843	823	831	889	1018	898	52
Их средний размер, кв. м	67,0	67,3	62,7	54,3	52,8	51,6	51,4	51,6	51,5	52,3	51,2	50,8	50,7	51,5

Уменьшение средних размеров квартир в строящихся МКД, кв. м



Рост средней этажности строящихся МКД



Проблемы и вызовы сферы эксплуатации и управления зданиями, строениями, сооружениями

Эффективность жизненного цикла объектов недвижимости зависит не столько от оптимизации затрат на инвестиционно-строительных этапах (изыскания, проектирование, строительство), а от обеспечения при проектировании их длительной, экономичной и безопасной эксплуатации. При этом отмечают:

1. **Несовершенство нормативного регулирования процессов эксплуатации, документов по стандартизации, техническое обследование конструкций зданий, сооружений ошибочно закреплено не за инженерами-конструкторами, а за изыскателями, которые по своему образованию не могут быть компетентны в этих вопросах;**
2. **Недостаточное внимание к профессиональной подготовке и квалификации, а также системе оплаты труда специалистов по эксплуатации объектов;**
3. **Полностью отсутствует правовая система надзора за содержанием и безопасной эксплуатацией зданий и сооружений с массовым пребыванием граждан;**
4. **Выявлены непреодолимые системные недостатки регулирования услуг по управлению многоквартирными домами, основанной на государственном лицензировании.**

Новации для Градостроительного кодекса России

БЛОК новаций в регулировании проектно-строительной деятельности:

Новая глава посвященная регулированию деятельности специалистов (введение понятия специалиста и их состав - заказчик, изыскатель, ГИП, ГАП, ГИС, эксперт, инспектор надзора (контроля), эксплуатант – их ответственность, участие в сопровождении жизненного цикла ОКС, должностные обязанности, оценка квалификации и национальные реестры специалистов)

Определение полного перечня технической документации объекта капитального строительства в увязке с этапами жизненного цикла (раскрытие и уточнение требований Гражданского кодекса), обязательность передачи исполнительной документации собственнику при вводе объекта в эксплуатацию

Обязательность членства в СРО субподрядчиков, обязательность вариантных предпроектных проработок для технически сложных, опасных, уникальных, объектов федерального значения или архитектурно значимых объектов

Единая комплексная цифровая платформа (ЕКЦП) для разработки всех видов градостроительной документации, документации по результатам инженерных изысканий, Централизованная информационная система архитектурно-строительной технической документации (ЦИС АСТД), а также расширение способов использования средств компенсационных фондов

БЛОК регулирования эксплуатации зданий, сооружений:

Обеспечение преемственности в градостроительном регулировании – постепенное введение обязательного саморегулирования эксплуатации объектов в рамках развития существующего института обязательного саморегулирования в строительстве, и завершение формирования единой системы правового регулирования основных этапов жизненного цикла объектов капитального строительства: изысканий, проектирования, строительства, эксплуатации и сноса объектов

Необходимые изменения в Градостроительный кодекс (1)

Статья 1 введены:

- Понятие «эксплуатация зданий, строений, сооружений»,
- Понятие «договор эксплуатации (управления) зданий, строений, сооружений»

Статья 6 полномочия:

- Полномочия Правительства РФ по установлению порядка ведения реестра членов СРО эксплуатации с учетом регионального реестра управляющих

Статья 7 полномочия:

- Полномочия субъекта РФ по нормативным требованиям к эксплуатации и назначению представителей в коллегиальный орган СРО
- Порядок подготовки градостроительной документации для двух и более муниципальных образований

Глава 6 новая Статья 47.1

- Положение о предмете деятельности, полномочиях и ответственности застройщика и технического заказчика
- В статьях 47,48 и 52 – возможность выполнения работ без членства в СРО

Статья 48

- Введение обязательных предпроектных проработок для объектов повышенной ответственности
- Обязательное членство в СРО для разработки проектной и рабочей документации

Статьи 52 и 55

- О необязательности подготовки технической документации для малоэтажных объектов
- О передаче исполнительной документации, подписанной ответственными специалистами собственнику (эксплуатанту)

В главе 6.1 по тексту:

- Вводятся новая область деятельности СРО «эксплуатация зданий, строений, сооружений»
- Вводятся специалисты по организации эксплуатации

Необходимые изменения в Градостроительный кодекс (2)

Статьи 55.2 и 55.4

- Положение о том, что на территории субъекта РФ как правило регистрируется одно СРО по эксплуатации
- Для получения статуса СРО необходимо наличие 50 членов, КФ возмещения вреда, стандарты СРО, наличие представителя органов власти субъекта в коллегиальном органе, а также КФ обеспечения договорных обязательств

Глава 6.2

- В статье 55.24 дополнительными частями 5.1 и 5.2 устанавливаются требования к организации эксплуатации отдельных видов зданий, строений, сооружений, в том числе в отношении обязательного членства эксплуатантов в соответствующем СРО, а также по обеспечению необходимого уровня квалификации специалистов, назначаемых ответственными за эксплуатацию

Глава 8

- В перечень лиц, участвующих в возмещении вреда в статьях 60 и 60.1 вводятся саморегулируемые организации в сфере эксплуатации

Глава 11, Статьи 72 и 73

- О полном составе технической документации объекта капитального строительства
- Об центральной информационной системе архитектурно-строительной технической документации (ЦИС АСТД), созданием, эксплуатацией и модернизацией которой будет заниматься НОПРИЗ

Статьи 71, 74-76

- Общие положения о специалистах градостроительной сферы
- О принятии специалистами градостроительной сферы ответственности и рисков за надлежащее качество выполняемых работ, их участия в договорах, и сопровождении этапов жизненного цикла объектов

Статьи 77 - 82

- Содержание деятельности ответственных специалистов градостроительной сферы (по организации деятельности заказчиков, инженерных изысканий, проектирования, строительства, строительной экспертизы, надзора и контроля, эксплуатации зданий, строений, сооружений)

Статьи 83-84

- Положения о независимой оценке квалификации специалистов
- Национальные реестры специалистов градостроительной сферы

Результаты политики по ликвидации поселений России

Колокольня Николаевского собора затопленного г. Калязин в Тверской области



1. Политика по ликвидации поселений, в том числе, имеющих историческую и архитектурно-градостроительную ценность, была обоснована в СССР в 30-40-е годы XX века И.В. Сталиным, исходя из необходимости **строительства водохранилищ и других объектов, важных для развития экономики СССР.**
2. Политика по уничтожению малых поселений и стягиванию населения в крупные или крупнейшие города была заложена в Советском Союзе в 50-60-е годы XX века Н.С. Хрущевым, который объявил политику **«ликвидации неперспективных деревень»** – позволила ликвидировать до настоящего времени 48-55%% сельских поселений России (нет более точных данных из-за отсутствия переписи после 2010 г.).
3. Политика отторжения северных территорий России была предпринята Е.Т. Гайдаром, который заявлял, что **«Север заселен искусственно, и содержать его смысла нет»**, последователи этих идей, предлагая поддерживать только **«точки роста»**, **предпринимают усилия по экономическому удушению большинства поселений.**

Структура поселений Российской Федерации

ПО СОСТОЯНИЮ НА 2023 ГОД:

число городов в России было 1120, в т.ч.:

- 16 крупнейших – более 1 млн жителей
- 64 крупных – от 250 тыс. до 1 млн жителей
- 90 больших – от 100 до 250 тыс. жителей
- около 150 средних – от 50 до 100 тыс. жителей
- около 800 малых – до 50 тыс. жителей

По переписи 2010 года в России было:

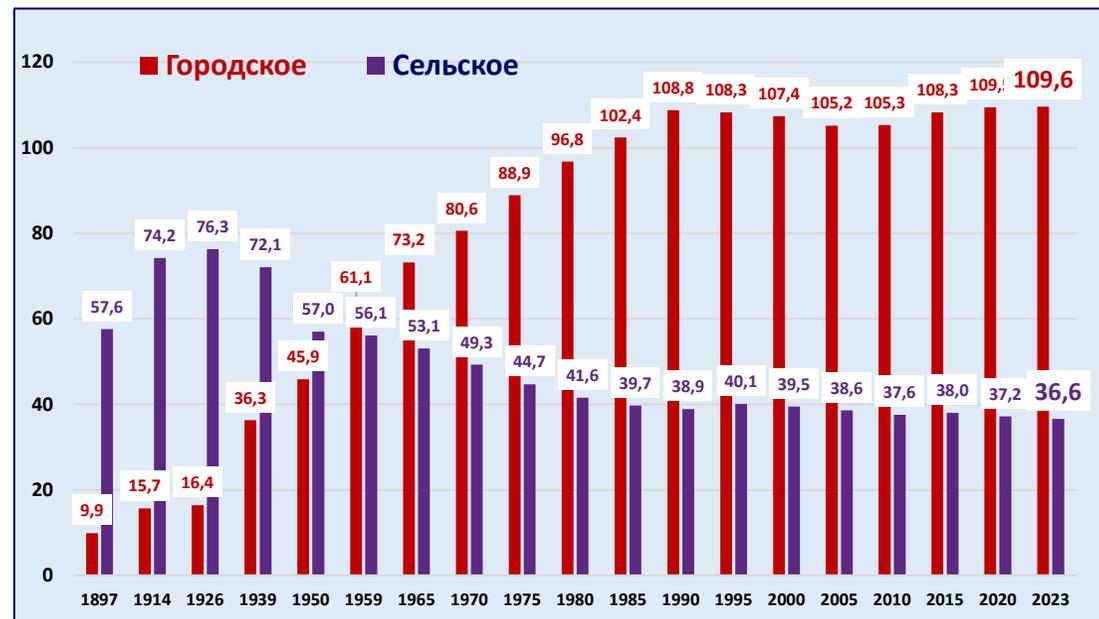
- 2386 городов и поселков городского типа;
- из них число ПГТ – свыше 1266;
- 153 (140) тыс. сельских поселений, из которых;
- до 10 жителей – 36,4% (мелкие поселения, в т.ч. 12,7% – без населения)
- от 10 до 100 жителей – 30,4%
- свыше 100 жителей – 33,2%

По переписи 1959 года в России было:

294 тыс. сельских поселений, ЛИКВИДИРОВАНЫ до 2010 года более 141 тыс. сельских поселений (48%).
Предположительно с 2010 по 2024 год рост числа ликвидированных сельских поселений с 48 до 52-55%.

НЕОБХОДИМО ПОДДЕРЖИВАТЬ ЗА СЧЕТ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ВСЕ СОХРАНИВШИЕСЯ ПОСЕЛЕНИЯ

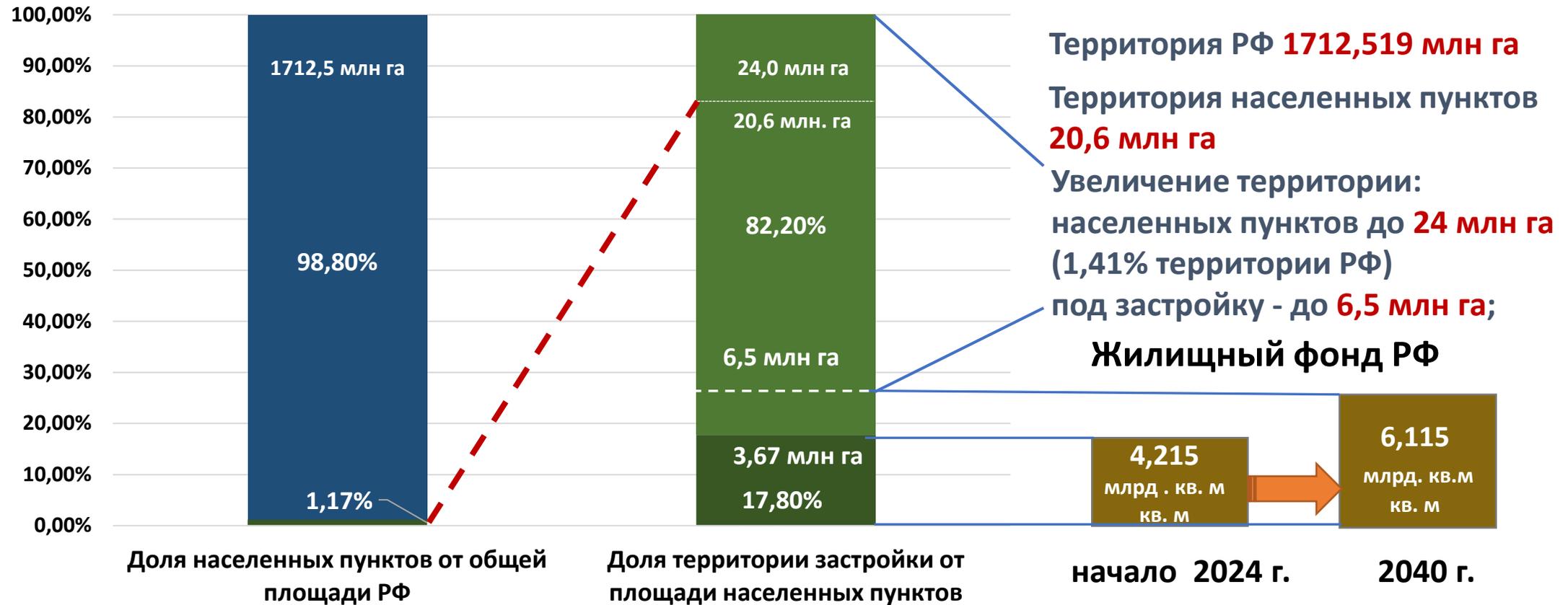
Численность городского и сельского населения



Поселки из домов ИЖС (коттеджей) – поселения нового типа, требуют дополнительного нормативного правового и технического регулирования

Градостроительное обеспечение жилой застройки

Характеристики территории застройки



Потребуется подготовка территорий под застройку в объемах в целом сопоставимых с площадями под существующей застройкой. Целесообразно максимально возможное использование территорий ранее ликвидированных и заброшенных исторически сложившихся сельских поселений, названных ранее «неперспективными селами»

Применение отечественных информационных систем для разработки технической документации ОКС



Техническое регулирование строительства домов ИЖС

1. По итогам 2024 года доля ИЖС во вводе жилья составила **57,9%**. ИЖС – ДРАЙВЕР РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
2. Градостроительным кодексом РФ не предусмотрены требования к обязательному наличию проектной документации для объектов ИЖС, необходимости её экспертизы, не установлены требования к квалификации лиц, осуществляющих и (или) строительство указанных объектов.

НЕОБХОДИМО снизить риски применения индивидуальными застройщиками решений, не отвечающих требованиям обеспечения безопасности и высокой ликвидности.

НОПРИЗ может выступить регулятором подготовки архитектурно-строительных проектов объектов ИЖС, а также **обеспечить** повышения качества проектов за счет внедрения механизма контроля СРО за деятельностью своих членов. Организация и контроль работ по подготовке технической документации объектов ИЖС должна осуществляться квалифицированными специалистами – ГИПами и ГАПами, включенными в НРС.



НОПРИЗ

Разработка стандарта для формирования критериев подтверждения безопасности и ликвидности инвестиционно-строительных проектов ИЖС

ДОМ.РФ

Принятие решений по кредитному финансированию разработки проектной документации и строительству объектов ИЖС

