



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.01.2023

№ 19

### **Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года**

В соответствии со Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р, на основании статьи 46 Устава (Основного Закона) Тульской области Правительство Тульской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (приложение).

2. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора  
Тульской области – председатель  
Правительства Тульской области**



**В.А. Федорищев**

**СТРАТЕГИЯ**  
**развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства**  
**Тульской области на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года**

**I. Введение**

Основной целью Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее - Стратегия) является обеспечение достижения к 2030 году национальных целей и стратегических задач, определенных указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», указом Губернатора Тульской области от 11 июля 2016 года № 102 «Об утверждении Основных направлений деятельности правительства Тульской области на период до 2026 года», в том числе национальных целей «комфортная и безопасная среда для жизни» и «цифровая трансформация».

Задачами для достижения указанной цели являются:

создание условий для преодоления последствий кризисных явлений за счет строительной отрасли как основы для восстановления экономики;

повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды;

формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

повышение энергоэффективности строящихся и существующих объектов капитального строительства и коммунальных систем;

вовлечение в хозяйственный оборот ранее не задействованных для строительства земельных участков, повышение эффективности использования земельных участков, предназначенных для строительства;

минимизация негативного воздействия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на окружающую среду.

Стратегическое развитие строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства базируется на реализации наиболее эффективных мер и инструментов. Стратегией также предусмотрена взаимосвязь мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» с мероприятиями других национальных проектов, в том числе в случае принятия решений о продлении сроков реализации соответствующих национальных проектов.

За счет новых подходов к градостроительной политике Стратегией формулируются задачи для смежных отраслей, прежде всего промышленности, энергетики и транспорта. Это стало возможным за счет определения в Стратегии приоритетов развития для городских агломераций и опорных населенных пунктов, систематизации пространственных данных, а также упрощения правил стратегического планирования и их синхронизации с порядками и сроками принятия градостроительных решений на местах.

Формирование новых жилищных возможностей для граждан позволяет определить основные стратегические приоритеты жилищной политики, создать условия для комплексного обновления населенных пунктов и повышения качества жизни граждан. Жилищное строительство и обновление городов с учетом социальных и экономических эффектов являются ключевыми элементами Стратегии, которые формируют задачи по развитию строительной отрасли и ее ресурсному обеспечению.

Новый ритм строительству должны придать 3 направления его трансформации – административная, цифровая и профессиональная. Ключевыми задачами этих направлений являются:

сокращение продолжительности инвестиционно-строительного цикла не менее чем на 30 процентов;

обеспечение максимальной прозрачности процедур за счет их цифровизации;

исключение избыточных ограничений по использованию земельных участков для строительства, в том числе с учетом реформы регулирования зон с особыми условиями использования территорий;

установление целевых ориентиров для совершенствования правил допуска на рынок строительных услуг новых организаций;

привлечение необходимых для выполнения поставленных задач строительных ресурсов и повышение производительности труда.

В целях развития и модернизации коммунальной инфраструктуры Стратегией предусмотрена реализация долгосрочной комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры, благодаря которой отрасль жилищного хозяйства сможет выдержать нагрузку в связи с увеличивающимися темпами строительства, а также повысится качество

предоставляемых гражданам коммунальных услуг. Необходимы кардинальные решения, направленные на повышение энергетической эффективности систем инженерно-технического обеспечения путем поэтапного снижения их износа, уменьшения потерь в сетях инженерно-технического обеспечения и аварийности этих систем.

В совокупности весь комплекс мероприятий Стратегии, направленный на повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды, формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства, обеспечит рост инвестиций и увеличение вклада отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства в валовой внутренний продукт.

Реализация Стратегии осуществляется в 2 этапа:

первый – с 2023 года по 2024 год;

второй – с 2025 года по 2030 год с ориентиром на достижение прогнозных значений показателей 2035 года.

В качестве базового периода определен 2021–2022 годы.

## **II. Текущая ситуация в строительстве**

Жилищное строительство и ввод жилья:

В 2021 году общий вклад строительной отрасли региона в экономику Тульской области характеризуется следующими показателями:

численность занятых в строительной отрасли – 57 212 человек, что составляет 7,54 процентов общего количества занятых;

ввод жилых и нежилых зданий – 1 млн. 282,7 тыс. кв. метров.

В 2022 году объемы жилищного строительства достигли рекордных за последние 60 лет значений - 913,5 тыс. кв. метров, из них многоквартирные дома - 337,7 тыс. кв. метров, индивидуальное жилищное строительство - 575,8 тыс. кв. метров.

Ввод жилья на одного человека в 2021 году составил 0,6 кв. метра (0,58 кв. метра).

Обеспеченность населения жильем по итогам 2021 года составила 31,0 кв. метр на человека.

Средняя обеспеченность жителей Тульской области жильем на 1 человека по состоянию на 01.01.2022 на 12,0% больше, чем по Российской Федерации (27,69 м<sup>2</sup>) и на 4,8% больше, чем по Центральному федеральному округу (29,59 м<sup>2</sup>).

В 2021 году объем работ, выполненных собственными силами организаций области по виду деятельности «Строительство», составил

106 млрд 271,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 10 процентов больше, чем в 2020 году.

Количество семей, улучшивших жилищные условия в период с 2019 по 2021 год, достигло 97,8 тыс. семей, в 2022 году порядка 34 тыс. семей.

В 2023 году досрочно завершается 2 этап федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», что позволит расселить 5,1 тыс. человек из 101,5 тыс. кв. м аварийного жилья. В рамках реализации этого этапа уже построено 20 многоквартирных домов, расселено 3 875 человек из 72 тыс. кв. м аварийного жилья.

С 2019 года реализуется механизм предоставления иных межбюджетных трансфертов из бюджета Тульской области местным бюджетам на обеспечение жилищных прав граждан, переселяемых из жилых помещений в многоквартирных домах, по критериям не вошедшие во второй этап федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Объем финансирования составил порядка 1,2 млрд рублей, начиная с 2018 года расселили более 1,3 тыс. человек из 29,2 тыс. кв. м.

В соответствии с действующими разрешениями на строительство площадь жилых помещений в строящихся многоквартирных домах составляет 1,48 млн кв. м.

На текущий момент в активной стройке находится 126 многоквартирных домов общей площадью 946,7 тыс. кв. м, а градостроительный потенциал многоквартирных домов составляет 6,7 млн кв. м.

В регионе осуществляют строительную деятельность порядка 56 застройщиков.

В настоящее время в регионе возводятся такие крупные жилищные комплексы как ЖК «Новая Тула» (770 тыс. кв. м), ЖК «Молодежный» (100,1 тыс. кв. м), ЖК «Балтийский» (56,6 тыс. кв. м), ЖК «Новая Голландия» (199,0 тыс. кв. м), ЖК «1-ый Юго-Восточный» (79,4 тыс. кв. м), ЖК «Фамилия» (51,2 тыс. кв. м), ЖК «Красные ворота» (550,0 тыс. кв. м), ЖК «SPORT LIFE» (46,7 тыс. кв. м), ЖК «Дома цвета кофе» (40,4 тыс. кв. м), ЖК «Самоварoff» (32,2 тыс. кв. м).

С 2015 года на территории Тульской области решается проблема граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

За период 2015 – 2022 годов на территории области решена проблема 4 137 граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков, которые получили выплаты:

в 2017-2018 - ООО «Стройсервиспроект» - 38 человек;

в начале 2018 года «СУ-155» - порядка 1700 дольщиков;  
за период 2017-2019 год ЖК «Александровский парк», застройщик «Инвестиционно-строительная компания» - 541 дощик;  
2019-2020 год - ООО «МГ-Финанс» - ЖК «Северная Мыза» - 373 участника долевого строительства;  
2020-2022 годы - ООО «СК Фаворит» - ЖК «Времена года» и «1-ый Юго-Восточный микрорайон» - 1163 дольщика;  
2021-2022 годы - ООО «Аврора-Гринн» - 4 очередь ЖК «Молодежный» - 168 дольщиков, 5 очередь ЖК «Молодежный» дом 18 - 48 дольщиков;  
2022 год - КТ Социальная инициатива и КО» - 106 граждан.

Строительство социальных объектов:

Общий объем инвестиций с 2016 года для строительства более 400 социальных объектов составил около 44,2 млрд рублей, в том числе привлекаются внебюджетные источники. В 2022 году на территории Тульской области осуществлялось строительство 24 объектов в сферах здравоохранения, культуры, спорта, образования, социальной защиты. Из них за счет средств бюджетов различного уровня строительство велось на 20 объектах, за счет внебюджетных источников на 4. Общая стоимость инвестиций составила более 22 млрд рублей. На территории региона активно ведется строительство социальных объектов и капитальный ремонт имеющейся инфраструктуры учреждений образования, спорта, здравоохранения, культуры, социальной защиты населения.

Реализованы такие крупные инвестиционные проекты в сфере здравоохранения как строительство двух корпусов для государственного учреждения здравоохранения «Тульская детская областная клиническая больница», Государственного учреждения здравоохранения «Тульский областной перинатальный центр имени В.С. Гумилевской». В настоящее время в регионе строится комплекс зданий онкологического центра. Также создана система фельдшерско-акушерских пунктов, значительное внимание уделяется капитальному ремонту учреждений оказания первой медицинской помощи.

В 2021 году принял первых посетителей многофункциональный спортивный комплекс международного класса «Тула-Арена». Комплекс общей площадью почти 15 тыс. кв. м., имеет зрительный зал на 1 800 мест, залы для занятий единоборствами и универсальный зал для проведения соревнований по игровым видам спорта. Также за период 2021 - 2022 годов завершено строительство 3 физкультурно-оздоровительных комплексов, из них 2 в городе Туле и один в Одоевском районе. Устанавливаются площадки для занятий спортом и для выполнения нормативов испытаний Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и

обороне»: в 2021 году при поддержке ПАО «Газпром» – 25 площадок; в 2022 году – 20 площадок.

Тула – велосипедная столица России, в ней находится один из старейших международных центров велоспорта. В 2022 году завершена реконструкция Тульского велотрека, что даст возможность проводить спортивные мероприятия высшего уровня независимо от погодных условий, а также увеличит тренировочный сезон для спортсменов с марта по ноябрь.

Большое внимание уделяется организации культурного досуга жителей области. Ключевым направлением в области стал капитальный ремонт объектов культуры, в том числе в сельских поселениях. В муниципалитетах дома культуры являются единственным доступным центром развития творчества и досуга для жителей.

В 2022 году в Веневском районе началось строительство многофункционального центра культурного развития со сроком завершения в 2023 году, который объединит в себе площадки для развития детского творчества, библиотеку, зрительный зал, площадки для организации культурно-массовой работы. В целях сохранения культурных ценностей начато строительство нового здания фондохранилища, планируется строительство нового здания государственного архива.

С 2016 года в Тульской области создано 6194 дополнительных места для дошкольников, в том числе за счет ввода в эксплуатацию 27 новых детских садов. В рамках федерального проекта «Современная школа» строятся школы в новых жилых микрорайонах. В 2023 году приступят к работе и примут в новом учебном году юных туляков еще 2 школы в городе Тула и городе Донской на 1100 и 400 мест соответственно. В регионе с привлечением механизма концессионных соглашений совместно с ООО «ПроШкола» планируется построить 3 школы в г. Туле в жилых микрорайонах «Балтийский», «Новая Голландия» и «Каскад».

С 2019 года работает центр предпринимательства «Бизнес-инкубатор». В 2023 году откроют свои двери новые корпуса в 2 государственных учреждениях: многофункционального центра «Мои документы» и дома для пожилых «Забота».

В 2022 году Российская Федерация столкнулась с новыми вызовами, требующими мобилизации ресурсов и выработки новых подходов к решению актуальных задач в экономике и социальной сфере в условиях внешнего санкционного давления и ограничений.

Развитие и поддержка строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства будут способствовать импортозамещению, созданию новых рабочих мест, увеличению спроса на продукцию промышленных производств,

а результаты, которые могут быть достигнуты в этих отраслях, окажут непосредственное влияние на улучшение качества жизни граждан, создание комфортной и безопасной среды, нового качества инфраструктуры для жизни, работы и отдыха человека - главного капитала Российской Федерации.

Газификация населенных пунктов Тульской области:

С 2005 года Правительство Тульской области совместно с ПАО «Газпром» реализует Программу развития газоснабжения и газификации Тульской области (далее - Программа). С 2005 по 2021 год ПАО «Газпром» направило на цели газификации Тульской области 4,75 млрд рублей. Построено 100 межпоселковых газопроводов общей протяженностью 840,5 км.

В свою очередь регионом построено 919,5 км внутрипоселковых газораспределительных сетей, созданы условия для газификации 19 516 домовладений. Уровень газификации Тульской области увеличен на 10% и по состоянию на 01.01.2022 составляет 89,8 %.

На текущий момент реализуется Программа на период 2021-2025 годов, в рамках которой до 2025 года запланировано выполнение мероприятий по строительству 239 межпоселковых газопроводов и 363 внутрипоселковых газопроводов к ним, что создаст условия для газификации 19 275 домовладений. А также, реконструкция и техническое перевооружение 14 газораспределительных станций (далее - ГРС) и строительство 11 газопроводов-отводов к ГРС и 2 перспективных автомобильных газонаполнительных компрессорных станций.

Обязательствами Тульской области является завершение строительства внутрипоселковых распределительных сетей в 50 населенных пунктах. Реализация остальных объектов предусматривается за счет средств единого оператора газификации.

В целях реализации Программы на период 2021-2025 годов общий объем инвестиций ПАО «Газпром» запланирован в размере 23 107 млн. рублей. Объем инвестиций региона запланирован в размере 1 641,6 млн. рублей, в том числе из бюджета Тульской области — 660,7 млн. рублей, из местных бюджетов — 48,4 млн. рублей, за счет средств специальной надбавки к тарифам на транспортировку газа — 932,5 млн. рублей.

ПАО «Газпром» по Программе в 2021-2022 годах построено 30 межпоселковых газопроводов к 56 населенным пунктам. В свою очередь в рамках обязательств Правительства Тульской области построено 29 внутрипоселковых газопроводов, что обеспечило техническую возможность газификации 2368 домовладений.



Кадровый потенциал отрасли:

Одним из основных направлений развития строительного комплекса области и увеличения объемов вводимого жилья является развитие кадрового потенциала отрасли.

Подготовку специалистов строительных специальностей в Тульской области осуществляют образовательные организации высшего и среднего профессионального образования.

Подготовку специалистов с высшим профессиональным образованием осуществляет Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тульский государственный университет», выпуск специалистов строительных специальностей в 2022 году составил 136 человек.

Рассматривается возможность выделения 10-15% от бюджетных мест в качестве целевого набора специалистов строительных специальностей.

Получение доступных навыков и знаний для развития городов и территорий осуществляется в рамках ежегодной конференции «Архитекторы.РФ».

Подготовка кадров по укрупненной группе профессий и специальностей среднего профессионального образования «Техника и технологии строительства» осуществляется на базе трех образовательных организаций, подведомственных министерству образования Тульской области, за 2021 год выпуск специалистов строительных специальностей среднего профессионального образования составил 452 человека, в 2022 году – 442 человека.

Стратегическая задача – реализовать потенциал строительного комплекса, что обеспечит основу региона. Это позволит создать комфортные условия для жизни граждан, а также, учитывая мультипликационный эффект строительной отрасли, новые рабочие места, условия для экономического роста.

Жилищно-коммунальная инфраструктура.

При формировании программных и непрограммных мероприятий Тульской области сфера теплоснабжения являлась приоритетным направлением, что позволило предотвратить в данной сфере прогрессирующий физический и моральный износ основных производственных фондов.

В Тульской области ежегодный уровень замены сетей теплоснабжения составляет более 5% от общей протяженности, что позволило с 2016 по 2022 годы заменить 843 км (45 %) ветхих тепловых сетей.

Это обеспечило создание условий для привлечения инвестиций в сферу теплоснабжения и передачи в концессию частным операторам объектов

теплоэнергетического назначения Тульской области. В настоящее время в Тульской области заключено и реализуется 19 концессионных соглашений и 7 инвестиционных программ в сфере теплоснабжения с общим объемом инвестиций 6,3 млрд. рублей.

В рамках реализации программных и непрограммных мероприятий, а также инвестиционных программ в сфере теплоснабжения за период 2016–2022 годов построено 44 котельных и 843 км сетей теплоснабжения отопления и горячего водоснабжения (45% от общей протяженности).

Принимаемые меры, начиная с 2018 года, обеспечивают 100 % готовность ресурсоснабжающих организаций и муниципальных образований Тульской области к отопительному периоду.

Централизованное питьевое водоснабжение в Тульской области осуществляется полностью из подземных источников. Подземные водоносные горизонты на территории области характеризуются повышенным содержанием железа, стронция стабильного и высокой минерализацией.

С 2019 года ведется реализация регионального проекта «Чистая вода» и мероприятия «Чистая вода Тульской области».

В рамках федерального проекта «Чистая вода» в период с 2019 года по 2022 год проведены работы по строительству 6 станций очистки воды, реконструировано 7,1 км водопроводных сетей.

В соответствии с заключенным с Минстроем России соглашением бюджету Тульской области предоставлены субсидии на 2023-2024 годы на строительство в рамках проекта «Чистая вода» 6 станций очистки (мкр. Северо-Задонск, Суворовский район, Чернский и Тепло-Огаревский районы, г. Богородицк и г. Новомосковск). По итогам ввода объектов в эксплуатацию будет улучшено качество водоснабжения для 15 тысяч человек.

Разработаны и получили положительное заключение экспертизы проекты на строительство 7 станций очистки воды (Киреевский, Узловский, Кимовский районы, г. Донской, Заокский, Воловский, Богородицкий районы). Ведется работа по привлечению средств федерального бюджета на реализацию проектов.

В рамках регионального проекта «Чистая вода Тульской области» выполнено более 280 мероприятий по обеспечению бесперебойного водоснабжения населения.

По итогам реализации региональных проектов улучшено качество водоснабжения более 250 тысяч человек, достигнуто установленное федеральным проектом «Чистая вода» для Тульской области на 2021 год значение показателя обеспечения населения Тульской области качественной питьевой водой 92,4%.

В целях снижения негативного воздействия на окружающую среду путем повышения качества очистки сточных вод за период с 2014 по 2020 годы в Тульской области построено и модернизировано 11 очистных сооружений канализации (далее — ОСК) на общую сумму 315,94 млн. руб.

По итогам мониторинга состояния систем водоотведения определены 12 населенных пунктов для первоочередного решения вопроса очистки сточных вод.

Учитывая высокую стоимость строительства (реконструкции) ОСК Правительством Тульской области ведется работа по привлечению средств федерального бюджета.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации бюджету Тульской области предоставлено из федерального бюджета 472,4 млн рублей на строительство ОСК в п. Дубна и с. Воскресенское Дубенского района, п. Теплое Тепло-Огаревского района. Сроки строительства ОСК 2023–2024 годы.

Разработаны и получены положительные заключения экспертизы на проекты строительства очистных сооружений в п. Арсеньево, п. Славный, п. Теплое Тепло-Огаревского района.

Разработана проектно-сметная документация на строительство напорных канализационных коллекторов от пос. Каменецкий, мкр. Красная Узловая, мкр. Северный городок г. Узловая, п. Дубовка, п. Партизан, п. Брусянский до очистных сооружений ООО «БОС» в г. Узловая. Строительство коллекторов позволит вывести из эксплуатации очистные сооружения канализации в д. Засецкое Узловского района.

Ведется работа по проектированию 6 очистных сооружений.

На основании инвентаризации объектов коммунальной инфраструктуры, размещенной в автоматизированной информационной системе «Реформа ЖКХ», данных подсистемы по мониторингу и контролю устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства сформирована пятилетняя программа модернизации систем коммунальной инфраструктуры. Потребность финансирования программы порядка 50 млрд рублей.

На реализацию мероприятий по модернизации систем коммунальной инфраструктуры в 2023–2024 годах из федерального бюджета привлечены средства в размере 1,1 млрд рублей. Планируется выполнить капитальный ремонт 180,6 км сетей для улучшения качества коммунальных услуг для 19,5 тысяч человек.

Постановлением правительства Тульской области от 30.12.2013 № 840 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего

имущества в многоквартирных домах (далее — РПКР), в которую включено 10 920 многоквартирных домов со сроком ремонта до 2049 года.

В целях своевременной реализации РПКР в Фонде капитального ремонта Тульской области создана проектная группа, в полномочия которой входит обследование и проектирование многоквартирных домов планового периода региональной программы.

Проектной группой проводится предпроектное (в том числе инструментальное) обследование многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план капитального ремонта, в целях выявления аварийных домов, домов с высоким физическим износом основных конструктивных элементов, многоквартирных домов, капитальный ремонт в которых экономически нецелесообразен, в рамках реализации мероприятий по проведению капитального ремонта. Данные мероприятия оптимизируют процесс подготовки к реализации краткосрочного плана очередного периода.

За счет применения практики включения платы за капитальный ремонт в единый платежный документ за жилищно-коммунальные услуги обеспечивается ежегодно процент сбора взноса за капитальный ремонт в объеме не менее 95%.

Мероприятия по модернизации коммунальной инфраструктуры, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов синхронизируются с реализацией регионального проекта «Формирование современной городской среды».

За период 2017–2022 годов в реализации мероприятий по формированию комфортной городской среды ежегодно принимали участие все 26 муниципальных образований, всего благоустроено более 1900 территорий, 166 из которых – общественные пространства.

Индекс качества городской среды за 2021 год по Тульской области составил 185 баллов, что на 7 баллов выше по сравнению с 2020 годом. Количество городов с благоприятной городской средой в 2021 году выросло до 8 (на 1 город больше, чем в 2020 году). Доля городов с благоприятной средой составила 42 процента.

### **III. Новая градостроительная политика**

Основой для осуществления градостроительной деятельности в Тульской области является градостроительная документация регионального и муниципального уровней.

Постановлением правительства Тульской области от 04.04.2012 № 126 утверждена Схема территориального планирования Тульской области.

Региональные нормативы градостроительного проектирования утверждены постановлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635.

Также на территории 103 муниципальных образований утверждены 19 схем территориального планирования муниципальных районов, 84 генеральных плана поселений, городских округов, 84 правила землепользования и застройки и 103 местных норматива градостроительного проектирования.

Оптимизация градостроительной документации является важнейшим этапом в обеспечении устойчивого развития территорий.

Вызовами являются:

документы территориального планирования и градостроительного зонирования недостаточно синхронизированы между собой;

методические рекомендации по подготовке градостроительной документации отсутствуют;

существующие процедуры согласования и утверждения градостроительной документации занимают длительное время;

отмечается низкое качество градостроительной документации;

застройка осуществляется за счет увеличения нагрузки на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, что оказывает негативное влияние на благоприятные условия жизнедеятельности человека.

Задачами являются:

создание условий для проведения единой градостроительной политики на территории Тульской области;

развитие государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тульской области;

создание условий для реализации крупных инвестиционных и инфраструктурных проектов.

Предусмотрены следующие мероприятия:

принятие нормативных правовых актов регионального уровня, направленных на реализацию положений Градостроительного кодекса Российской Федерации о едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа;

типизация градостроительных регламентов и нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области;

развитие государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тульской области посредством внедрения функции «Автоматизированная информационно-аналитическая поддержка

осуществления полномочий в области градостроительной деятельности» и контроля за деятельностью органов местного самоуправления в Тульской области по ее наполнению;

развитие национальной системы пространственных данных посредством координации деятельности органов местного самоуправления в Тульской области по внесению сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

сформирована система документов, обеспечивающих реализацию единой градостроительной политики на территории Тульской области;

повышено качество принимаемых органами местного самоуправления документов;

повышена эффективность и сокращены сроки принятия градостроительных решений за счет внедрения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа, развития государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тульской области, наполнения национальной системы пространственных данных;

повышена инвестиционная привлекательность Тульской области;

повышено качество жизни населения Тульской области.

#### **IV. Новые жилищные возможности**

##### **1. Новые подходы к поддержке жилищного строительства в Тульской области**

Общая площадь жилищного фонда в Тульской области, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на конец 2021 года составила 44 399,5 тыс. кв. метров, из которых площадь жилых помещений в многоквартирных домах – 28 763,49 тыс. кв. метров. На одного человека приходится 31,0 кв. метр.

Совокупный объем ввода жилья на территории Тульской области в период с 2011 по 2022 годы составил 7 560,0 тыс. кв. метров. По итогам 2022 года объем ввода жилья составил 913,5 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирных домов 337,7 тыс. кв. метров, индивидуальных жилых домов 575,8 тыс. кв. метров.

Рост доли индивидуального жилья в общем объеме вводимого жилья обусловлен повышением его привлекательности для населения и упрощением административных процедур, связанных со строительством и постановкой на государственный кадастровый учет объектов индивидуального жилищного строительства.

Стратегической целью является ввод не менее 890 тыс. кв. метров жилья в год.

Вызовами являются:

около двух третей граждан хотят улучшить жилищные условия, однако финансовые возможности и инструменты для приобретения жилья ограничены;

неэффективное использование территорий, на которых возможно жилищное строительство;

сложности с изъятием неэффективно используемых земельных участков, отсутствие свободных участков под застройку в центральных районах городов.

Предусмотрены следующие мероприятия:

вовлечение в оборот земельных участков в объеме, необходимом для достижения цели по увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 890 тыс. кв. метров в год;

приоритетное применение механизмов комплексного развития территорий;

обеспечение застраиваемых территорий Тульской области под жилищное строительство объектами коммунальной, транспортной, социальной и иной инфраструктуры с использованием финансовых инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню», который включает три генеральные линии: льготные инфраструктурные кредиты, механизм списания бюджетных кредитов и новый инструмент инфраструктурных облигаций;

развитие рынка ипотечного кредитования, в том числе за счет льготных ипотечных программ, направленных на поддержку отдельных категорий граждан (семьи с детьми, молодые профессионалы и др.);

предоставление детям-сиротам жилищных сертификатов на приобретение жилья;

развитие индивидуального жилищного строительства, в том числе в рамках реализации региональной программы Тульской области «Стимулирование развития индивидуального жилищного строительства в Тульской области»;

восстановление прав всех граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков;

реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года;

выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

обеспечено ежегодное улучшение жилищных условий не менее 46,3 тыс. семей к 2030 году;

достигнуты объемы ввода жилья в размере не менее 892 тыс. кв. метров в год к 2030 году;

достигнута обеспеченность населения жильем на уровне не менее 33,3 кв. метра на 1 человека к 2030 году;

созданы условия для ускорения сокращения очереди отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и осуществлен переход на обеспечение их жильем в плановом порядке;

восстановлены права всех граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков;

обеспечено превышение ежегодного объема расселения над ежегодным объемом признания жилья аварийным;

увеличены объемы индивидуального жилищного строительства;

увеличение доли жилья, строящегося с применением мер поддержки спроса и предложения на жилье.

## **2. Развитие ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование является основным рыночным способом улучшения жилищных условий. Ежегодно около 50 процентов всех сделок с жильем оформляется с привлечением кредитных средств.

В Тульской области ежегодно с помощью ипотеки порядка 17 тысяч семей приобретают жилье. С 2020 года темп прироста ипотечного портфеля превышает 20 процентов.

По данным Центробанка России в Тульской области в 2021 году выдано 17 284 ипотечных жилищных кредита (+6,1 % по отношению к 2020 году). При этом доля кредитов, предоставленных по программе ипотеки с господдержкой составляет порядка 15,2%. Общий объем предоставленных ипотечных кредитов составляет 48 135,2 млн рублей (+28,2 % к 2020 году), средневзвешенная ставка - 8,15%.

Важным фактором в развитии жилищного строительства и поддержании покупательской способности является продление действия льготной ипотечной программы с господдержкой, а также программы «Семейная ипотека» до июля 2024 года.

Следует отметить, что на ипотечном рынке Тульской области значительную роль играет Региональный фонд жилищного строительства и ипотечного кредитования (далее - Фонд).

Фонд реализует уникальные ипотечные продукты, разработанные с учетом особенностей региона.

Фонд ориентирован на оказание адресной поддержки определенных категорий граждан в виде льготной ипотеки:



медицинских работников;  
педагогических работников;  
работников оборонно-промышленного комплекса Тульской области;  
семей Тульской области, имеющих двух и более детей, молодых семей.

В 2021 году были разработаны специальные ипотечные продукты для граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде.

Всего за время работы Фонда выдано 5 тысяч ипотечных займов на общую сумму порядка 6 млрд рублей, из них льготных ипотечных займов — 1035 займов на общую сумму 1,7 млрд рублей.

По сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в 2021 году зарегистрировано более 5 тысяч прав граждан на основании договора участия в долевом строительстве. В 2022 году данный показатель превысил 6 тысяч прав.

Следует отметить, что распространение новой коронавирусной инфекции (COVID-19) вызвало тенденцию к приобретению загородного жилья и активизировало рост индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).

В настоящее время доля ИЖС в общем вводе жилья составляет порядка 60%.

В настоящее время необходимо внедрение реальных финансовых инструментов для строительства и (или) приобретения жилого дома. Кредитные организации, предлагая ипотечные программы для строительства индивидуального жилого дома, охватывают ограниченный сегмент рынка - не более 1% общего объема ипотечного кредитования. При этом кредитование индивидуального жилищного строительства осуществляется под залог имеющегося у заемщика имущества.

Фондом реализуются льготные программы ипотечного кредитования, в том числе на строительство индивидуального жилого дома. Спрос на данные программы среди населения Тульской области растет.

Финансовые средства ипотечного займа, предоставляемые Фондом заемщику, являются целевыми и направляются траншами:

на возведение фундамента жилого дома;

на возведение цоколя (если его наличие предусмотрено проектной документацией) и/или стен жилого дома;

на возведение крыши жилого дома.

Вызовом низкого уровня кредитования индивидуального жилищного строительства является:

недостаточная ликвидность индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, как предметов залога по сравнению с квартирами в многоквартирных домах;

высокие риски оценки объекта залога: отсутствуют методы корректной оценки стоимости завершения строительства и отсутствия скрытых дефектов (за счет сложности определения аналогов и отсутствия механизма контроля качества строительства);

высокие издержки на контроль целевого использования средств при строительстве индивидуальных жилых домов;

высокие риски несоблюдения сроков строительства.

Также в целях поддержания платежеспособного спроса населения в регионе реализуются мероприятия по предоставлению социальных выплат для улучшения жилищных условий, в том числе с использованием ипотеки социально-значимым категориям граждан: молодым семьям, многодетным семьям, работникам государственных и муниципальных учреждений. В 2021 году социальные выплаты на приобретение (строительство) жилья получили 389 семей, в 2022 году – 406 семей.

Задачей является обеспечение стабильного долгосрочного спроса на жилье и опережающего роста запуска новых проектов.

Предусмотрено следующее мероприятие:

реализация программ льготной ипотеки для отдельных категорий граждан для обеспечения устойчивого снижения ставок по ипотеке и стабильного спроса на новостройки. Для поддержки отдельных категорий граждан, в том числе семей с детьми, в случае реализации негативного макроэкономического сценария, снижения спроса на новое жилье потребуются оперативное изменение существующих параметров реализации ипотечных программ с государственной поддержкой и продление срока действия отдельных программ до 2030 года.

Результатами осуществления указанного мероприятия являются:

формирование и развитие финансовых механизмов, направленных на обеспечение поддержки отдельных категорий граждан, в рамках ипотечного жилищного кредитования;

улучшение жилищных условий населения, проживающего на территории Тульской области, к 2026 году не менее 40 тыс. семей.

### **3. Развитие индивидуального жилищного строительства**

Ежегодно в Тульской области по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области строится в среднем 700 тыс. кв. м жилья, из них населением за счет собственных средств строится около 400 тыс. кв. м объектов ИЖС.

Часть указанного объема индивидуального жилищного строительства – это государственная регистрация ранее построенных домов по так называемой

«дачной амнистии». В настоящее время срок «дачной амнистии» продлен до 1 марта 2031 года. Спрос среди граждан на улучшение жилищных условий посредством строительства индивидуальных жилых домов ежегодно растет.

В настоящее время рынок индивидуального жилищного строительства в Тульской области характеризует дефицит подготовленных для индивидуального жилищного строительства земельных участков (площадок), в том числе для комплексного освоения территорий индивидуальным жилищным строительством. Недостаточное развитие социальной и инженерной инфраструктур является одним из факторов, препятствующих развитию индивидуального жилищного строительства и комплексному развитию территорий. Кроме того, отсутствуют эффективные механизмы кредитования индивидуального жилищного строительства. Вариантом улучшения жилищных условий за счет индивидуального жилищного строительства (в том числе при поддержке государства) может воспользоваться незначительная часть граждан.

В большинстве случаев индивидуальное жилищное строительство ведется гражданами собственными силами, без привлечения специализированных строительных организаций и без предварительного проектирования жилого дома. Обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется также самостоятельно, что увеличивает риск нарушения строительных норм и увеличивает затраты граждан на обеспечение индивидуального жилого дома инфраструктурой. Указанные факторы приводят к недостаточной ликвидности индивидуальных жилых домов.

Тем не менее, в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внесены поправки в части распространения норм этого федерального закона на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве.

Также способствует увеличению индивидуального жилищного строительства Программа социальной догазификации, которая предполагает, что если в населенном пункте есть газопровод, то до границы участка газ проведут бесплатно, независимо от того, как далеко от него расположен дом. Курировать подведение газа до участков и газификацию населенных пунктов в целом будет единый оператор. Но уже за проведение газа непосредственно

на участке и его подключение в дом собственник должен по-прежнему платить сам.

Одним из успешных инициатив является завершение в 2023 году реализации пилотного проекта по строительству коттеджного поселка для врачей, состоящего из 25 индивидуальных жилых домов (120 кв. м каждый), обеспеченного инженерной и транспортной инфраструктурой, что положительно скажется на привлечении квалифицированных медицинских кадров, в том числе для крупнейшего регионального проекта - строящегося онкологического центра. Объем инвестиций по обеспечению проекта, в том числе элементами благоустройства, составил 250 млн. рублей.

Стратегическими целями являются:

увеличение объема ввода индивидуальных жилых домов на территории Тульской области - не менее 500 тыс. кв. м в год к концу 2030 года;

повышение доступности и качества жилья для жителей Тульской области за счет развития индивидуального жилищного строительства;

создание единого интернет-агрегатора и проектного офиса в сфере ИЖС, обеспечивающих доступность информации о земельных участках для индивидуального жилищного строительства, о мерах стимулирования индивидуального жилищного строительства, а также правовое сопровождение и координацию взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями.

Мероприятия:

формирование территорий, подходящих под развитие ИЖС;

стимулирование осуществления индивидуального жилищного строительства с привлечением специализированных подрядчиков и производителей современных материалов, в том числе домокомплектов, на основании типовых проектов;

обеспечение технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения зон комплексной застройки ИЖС;

создание механизмов льготного ипотечного кредитования.

#### **4. Восстановление прав граждан – участников долевого строительства**

На территории города Тулы застройщиком ООО «МГ-Финанс» осуществлялось строительство 8 домов ЖК «Северная Мыза» с привлечением средств участников долевого строительства. В 2019 году строительство всех объектов было остановлено. В целях урегулирования сложившейся ситуации Правительством Тульской области совместно с ПАО «МТС-Банк» возобновлено строительство многоквартирных домов ЖК «Северная Мыза», и в декабре 2019 года введены в эксплуатацию два дома, что позволило решить

проблему 186 граждан, которые получили 192 квартиры. В июне 2020 года введены в эксплуатацию еще шесть домов, передано 502 квартиры общей площадью 18,6 тыс. кв.м.

Кроме того, произведена достройка незавершенных объектов строительства ГК «СУ-155», признанной банкротом, в объеме более 1600 жилых помещений, из которых порядка 830 приобретены гражданами. Финансирование достройки обеспечивалось при участии АКБ «Российский капитал».

В целях восстановления прав граждан - участников долевого строительства в Тульской области в 2019 году создан региональный Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

На момент создания регионального Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории региона имелось 13 объектов, возводимых ООО «СК Фаворит», общей площадью порядка 77 тыс. кв. м, которые находились в стадии незавершенного строительства:

5 домов ЖК «Времена года» возведены инвестором ООО СЗ «Фамилия» в процессе банкротства застройщика ООО «СК Фаворит»;

5 проблемных домов, возводимых ООО «СК Фаворит» (1-ый Юго-Восточный микрорайон в Центральном районе г. Тулы, дома № 12, дом № 23, ЖК «Времена года» дома № 9, 11, 12), построены региональным фондом путем использования механизмов публично-правовой компании «Фонд развития территорий». В результате реализации мероприятий по завершению строительства указанных проблемных объектов объем ввода жилья составил 37,4 тыс. кв. м, восстановлены права 759 участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Кроме того, 87 дольщикам Банком ДОМ.РФ произведены выплаты на сумму 137,46 млн. рублей.

Благодаря применению механизмов Закона Тульской области от 15 июля 2016 года 61-ЗТО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» восстановлены права граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков - вкладчиков товарищества «Социальная инициатива и компания» в г. Новомосковске. До декабря 2021 года 106 обратившихся граждан получили компенсационные выплаты на сумму порядка 59 млн. рублей.

Кроме того, в рамках дела о банкротстве удовлетворены требования 14 участников строительства проблемного объекта в г. Щекино.

Все вышеуказанные объекты исключены из регионального плана-графика по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Вызовом является то, что по состоянию на конец 2021 года количество граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Тульской области, и права которых нарушены, составляет около 1,3 тыс. человек.

Задачей является восстановление прав всех граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Предусмотрены следующие мероприятия:

ликвидация объектов незавершенного строительства;

осуществление мониторинга реализации мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Результатом осуществления указанных мероприятий является реализация мер в рамках плана-графика («дорожной карты») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Тульской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по восстановлению 100% прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов.

## **5. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда**

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в Тульской области реализована региональная программа 2013-2017 переселения граждан из аварийного жилого фонда, признанного таковым до 01.01.2012 (далее – программа), в рамках которой расселено 1 223 многоквартирных дома площадью 321,2 тыс. кв. метров, количество граждан – 17 тыс. человек. Для переселения указанных граждан было построено 169 многоквартирных домов.

Программа по переселению граждан из аварийного жилья способствовала вводу жилья не только в крупных центрах Тульской области, но и в малых населенных пунктах, что способствовало обновлению жилищного фонда Тульской области.

В настоящее время расселение аварийного жилья осуществляется в соответствии с федеральным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», признанного таковым до 1 января 2017 года, согласно которому планируется расселить 101,6 тыс. кв. м, переселить 5,1 тыс. человек.

Финансовое обеспечение программных мероприятий составляет 4,74 млрд. рублей, из которых порядка 4 млрд. рублей — средства Публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

В реализации программы принимают участие 13 муниципальных образований.

На текущий момент, в рамках реализации данного проекта расселены 76,7 тыс. кв. м. аварийного жилья, переселены в благоустроенные жилые помещения 3,9 тыс. человек, построено 24 многоквартирных дома, еще 5 домов находятся в стадии строительства.

Кроме того, регионом реализуется направление по переселению аварийного фонда, не вошедшего в федеральную программу и находящегося в критичном состоянии. На выполнение данных мероприятий, начиная с 2019 года, из бюджета Тульской области выделено около 800 млн. рублей, что позволило расселить около 18,6 тыс. кв. м аварийного жилья, 903 человека.

Вовлечение в вопрос расселения аварийного жилья частных инвестиций будет реализовано путем принятия решений о комплексном развитии территорий жилой застройки.

Вызовом является:

темп прироста аварийного жилищного фонда превышает темп расселения, предусмотренный действующей программой.

Задачей является:

наращивание темпов расселения аварийного жилищного фонда для обеспечения устойчивого сокращения аварийного жилищного фонда.

Предусмотрены следующие мероприятия:

В 2023 году планируется расселить 6 тыс. кв. м, в том числе:

Суворовский район: 1,8 тыс. кв. м, 83 гражданина;

Киреевский район: 4,0 тыс. кв. м, 220 граждан.

На данные цели предусмотрено порядка 400 млн. руб.

В рамках предоставления иных межбюджетных трансфертов из бюджета Тульской области местным бюджетам на обеспечение жилищных прав граждан, переселяемых из жилых помещений в многоквартирных домах,

признанных аварийными в период с 1 января 2017 года по 1 января 2022 года, требующего первоочередного расселения, в Тульской области в 2023 году планируется расселить 257 человек, которые проживают в г. Ефремов и г. Донской. Расселяемая площадь жилых помещений составляет 5293,4 тыс. кв. метров. На данные мероприятия предусмотрено 393,8 млн. рублей.

С 01.01.2024 планируется запустить следующую программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года.

В реализации программы примут участие 15 муниципальных образований. Аварийными признаны порядка 900 домов с расселяемой площадью 270 тыс. кв. м. По программе планируется переселить 12,5 тыс. человек.

Результатом осуществления указанных мероприятий является:

реализация региональной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в объеме, позволяющем обеспечить сокращение непригодного для проживания жилищного фонда.

## **6. Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан**

В целях поддержания платежеспособного спроса на жилье оказывается государственная поддержка молодым семьям в виде предоставления социальных выплат.

Данные мероприятия реализуются в соответствии с государственной программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Программа), финансирование Программы осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Тульской области, бюджетов муниципальных образований.

Механизм реализации Программы предполагает оказание государственной поддержки молодым семьям - участникам программы в улучшении жилищных условий путем предоставления социальных выплат.

Размер социальной выплаты составляет 30-35 процентов расчетной (средней) стоимости жилья.

Также молодым семьям – участникам Программы предоставляется дополнительная социальная выплата за счет средств бюджета области в размере 5 процентов от расчетной стоимости жилья при рождении (усыновлении) одного ребенка.

В настоящее время в списке молодых семей- участников Программы числится порядка 900 молодых семей. Ежегодно около 300-400 молодых семей



получают возможность улучшить свои жилищные условия в рамках программы.

Программа пользуется стабильным спросом у молодых семей Тульской области.

Всего за период 2019-2022 годов общее финансирование Программы составило порядка 1142 млн рублей, 1419 молодых семей получили свидетельство о предоставлении социальной выплаты.

На 01.12.2022 в списке детей-сирот и лиц из их числа состоят 2 068 граждан, из которых достигли возраста 18 лет и подлежат обеспечению жильем 1377 граждан, в том числе на исполнении находится порядка 350 решений суда о предоставлении жилых помещений детям-сиротам во внеочередном порядке.

Для улучшения жилищных условий детей-сирот и сокращения очередности детей-сирот, которые подлежат обеспечению жильем, постановлением Правительства Тульской области от 07.10.2022 № 632 на территории региона установлена дополнительная мера социальной поддержки лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, в виде единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения.

Кроме того, в целях ликвидации задолженности по обеспечению детей-сирот благоустроенным жильем требуется порядка 3,7 млрд. рублей.

Вызовом является то, что из объема лимитов бюджетных обязательств, при условии приобретения жилья по цене, установленной для Тульской области в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации» возможно обеспечение жильем не более 235 граждан в год.

Ежегодное достаточное финансирование мероприятий по приобретению жилья и выдача жилищных сертификатов лицам из числа детей-сирот позволят обеспечить сокращение очередности детей-сирот, достигших возраста 18 лет, до конца 2025 года.

Задачей является:

улучшение жилищных условий граждан, перед которыми имеются обязательства региона по обеспечению жильем на 1 января 2022 года, до 2030 года.

Предусмотрены следующие мероприятия:

инвентаризация сформированных очередей отдельных категорий граждан на улучшение жилищных условий и создание единого реестра нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан;

совершенствование законодательства Российской Федерации в сфере обеспечения жильем детей-сирот, в том числе в части внедрения альтернативных способов улучшения жилищных условий детей-сирот.

Результатом осуществления указанных мероприятий является сокращение очередности детей-сирот, достигших возраста 18 лет, до конца 2025 года.

## **V. Новый ритм строительства**

### **1. Сокращение инвестиционно-строительного цикла.**

#### **Административная трансформация.**

#### **Совершенствование системы технического регулирования**

Совершенствование нормативно-правового регулирования строительной отрасли является важным этапом повышения ее эффективности и увеличения вклада в экономику региона.

Статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен закрытый перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, что исключает возможность установления дополнительных процедур на местах. Указанный перечень состоит из 32 мероприятий.

Вместе с тем постановлением Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2021 г. № 2490 утвержден исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства. Указанный перечень сокращен до 751 позиции.

На территории Тульской области предоставляются 9 муниципальных услуг в сфере градостроительства:

выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства;

выдача градостроительного плана земельного участка;

выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

направление уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

направление уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства;

подготовка и утверждение документации по планировке территории;

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Дополнительные процедуры отсутствуют.

Вызовами являются:

около 50 процентов общих сроков инвестиционно-строительного цикла занимает прохождение бюрократических процедур;

дублирование предоставления застройщиком одной и той же информации в различные ведомства на разных этапах строительства.

Задачей является:

снижение административной нагрузки на строительный бизнес.

Предусмотрены следующие мероприятия:

типизация административных регламентов предоставления муниципальных услуг в сфере градостроительства;

обеспечение возможности предоставления муниципальных услуг в электронном виде.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

повышено качество оказания муниципальных услуг в сфере градостроительства;

снижена административная нагрузка на застройщиков;

строительная отрасль стала клиентоориентированной.

## **2. Совершенствование системы управления капитальными вложениями**

Ежегодный объем капитальных вложений в объекты государственной и муниципальной собственности в регионе составляет от 3 млрд рублей. При этом следует отметить значимость привлечения для реализации крупных инвестиционных проектов средств федерального бюджета.

На территории Тульской области сохранена система управления капитальным строительством.

Строительство объектов в рамках крупных инвестиционных проектов осуществляется ГУКС «ТулоблУКС». Учреждение выполняет функции застройщика и технического заказчика в рамках областных полномочий и осуществляет строительный контроль на объектах регионального и муниципального значения, строительство которых осуществляется за счет средств бюджетов различных уровней.

В муниципальных образованиях данные функции выполняют муниципальные учреждения - управления капитальным строительством. На текущий момент такие учреждения функционируют в 8 муниципальных образованиях Тульской области.

Данный механизм позволяет обеспечить эффективное управление финансовыми средствами в целях строительства социально значимых объектов.

Однако, несмотря на это, в процессе строительства наблюдаются отклонения от графиков строительства объектов вправо, несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию.

В целях исправления сложившейся ситуации введена практика опережающего финансирования и гибкого перераспределения бюджетных средств, направленная на скорейшую достройку приоритетных объектов капитального строительства, сокращение количества незавершенных объектов капитального строительства.

Вызовами являются:

ежегодный дефицит и неравномерность финансирования строительства объектов капитального строительства, усложняющие достижение результатов, установленных документами стратегического планирования Тульской области;

разбалансированность федеральной адресной инвестиционной программы и региональных планов строительства, принятие решений о строительстве новых объектов до окончания строительства ранее начатых и приоритетных объектов капитального строительства.

Задачами являются:

оптимизация процедур (в том числе с исключением избыточных) принятия решений об осуществлении капитальных вложений и включения объектов капитального строительства в региональную программу, синхронизация строительства объектов;

упрощение порядка согласования перечня объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются за счет средств федерального бюджета, сокращение сроков и исключение излишних согласований;

увеличение объемов строительства объектов современной инфраструктуры, необходимой для формирования комфортной и безопасной среды для проживания граждан.

Предусмотрены следующие мероприятия:

переход к среднесрочному планированию капитальных вложений, осуществляемых с привлечением средств федерального бюджета, на основании региональной программы Тульской области «Строительство объектов капитального строительства на 2022-2026 годы», утвержденной постановлением Правительства Тульской области от 16.09.2022 № 599;

повышение качества и сокращение сроков проектирования и экспертизы объектов капитального строительства;

цифровизация процедур, применяемых при управлении государственными капитальными вложениями;

расширение механизмов опережающего строительства и досрочного ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию;

увеличение объема ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства;

формирование и ведение регионального реестра незавершенных объектов капитального строительства, а также реализация мероприятий по сокращению количества таких объектов.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

применяемые механизмы финансирования позволяют исключить дефицит и неравномерность осуществления расходов на строительство объектов капитального строительства;

объем ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства увеличен не менее чем в 1,5 раза;

сокращено количество незавершенных объектов капитального строительства, включенных в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства.

### **3. Кадровое, научное и ресурсное обеспечение строительной отрасли.**

#### **Профессиональная трансформация**

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области среднегодовая численность занятых в экономике региона по виду деятельности строительство за 2021 год – 57 212 человек. По данным Управления по вопросам миграции УМВД России по Тульской области доля трудовых мигрантов в среднегодовой численности занятых в строительной отрасли составила 8,8% (5022 чел.).

Одним из основных направлений развития строительного комплекса области и увеличения объемов вводимого жилья является развитие кадрового потенциала отрасли.

Подготовку специалистов строительных специальностей в Тульской области осуществляют образовательные организации высшего и среднего профессионального образования.

Подготовку специалистов с высшим профессиональным образованием осуществляет Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тульский государственный университет», выпуск специалистов строительных специальностей в 2022 году составил 136 человек.

Рассматривается возможность выделения 10-15% от бюджетных мест в качестве целевого набора специалистов строительных специальностей.

Получение доступных навыков и знаний для развития городов и территорий осуществляется в рамках ежегодной конференции «Архитекторы.РФ».

Подготовка кадров по укрупненной группе профессий и специальностей среднего профессионального образования «Техника и технологии строительства» осуществляется на базе четырех образовательных организаций, подведомственных министерству образования Тульской области, за 2022 год выпуск специалистов строительных специальностей среднего профессионального образования составил 442 человека.

Вызовом является:

профессиональная и квалификационная структура трудовых ресурсов не в полной мере соответствует требованиям, предъявляемым к персоналу в контексте развития технологий строительного производства.

Задачей является:

приведение профессиональной и квалификационной структуры трудовых ресурсов в соответствие с запросами строительной отрасли.

Предусмотрено следующее мероприятие:

ежегодный прогноз потребности в кадрах для строительной отрасли в Тульской области.

Результатом осуществления указанного мероприятия является:

соответствие профессиональной и квалификационной структуры трудовых ресурсов потребностям строительной отрасли.

#### **4. Совершенствование системы ценообразования в строительстве**

Достоверное определение начальной (максимальной) цены контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция, капитальный

ремонт объектов капитального строительства, один из ключевых вопросов при строительстве объектов капитального строительства. Недостоверное определение начальной (максимальной) цены контракта, которое зачастую приводит к срыву сроков реализации инвестиционных проектов и банкротствам подрядных организаций. Правительством Российской Федерации поставлена задача обеспечить повышение точности определения стоимости строительства, чтобы повысить эффективность реализации нацпроектов и госпрограмм, а также сгладить последствия от резких колебаний цен на основные виды строительных ресурсов. Решением видится переход от базисно-индексного метода к ресурсному методу определения сметной стоимости строительства.

Правительством Российской Федерации и Минстроем России предусмотрен поэтапный переход от базисно-индексной модели определения сметной стоимости объектов капитального строительства на ресурсную модель.

Ведется работа по переходу на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства, который позволит по мере увеличения наполняемости федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) информацией о текущей стоимости строительных ресурсов обеспечить плавный переход к ресурсному методу.

ФГИС ЦС представляет собой платформу для сбора, обработки, хранения, размещения, использования информации, применяемой для расчета сметной стоимости строительной продукции. Информацию в ФГИС ЦС предоставляют юридические лица.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов» мониторинг цен строительных ресурсов осуществляется ФАУ «Главгосэкспертиза России» и предусматривает ежеквартальное предоставление в ФГИС ЦС информации об отпускной цене (цене реализации) строительных ресурсов, произведенных на территории Российской Федерации или ввезенных в Российскую Федерацию, юридическими лицами (производителями, импортерами, оптовыми поставщиками), включенными в перечень юридических лиц, предоставляющих информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов и расчета индексов изменения сметной стоимости строительства.

По состоянию на декабрь 2022 года в перечень юридических лиц, обязанных размещать информацию о ценах строительных ресурсов в ФГИС ЦС по Тульской области, входят 152 организации, зарегистрированные на территории Тульской области, в том числе:

производителей – 80, импортеров – 19, производителей/импортеров – 52 и производитель/речной транспорт – 1.

Информацию об отпускной цене (цене реализации) строительных ресурсов в ФГИС ЦС за III квартал 2022 года предоставили – 85 юридических лиц, в том числе: производители – 37, импортеры – 14, производители/импортеры – 33 и производитель/речной транспорт – 1. Количество предоставленных цен – 1673.

Кроме этого, в Перечне юридических лиц размещены 13 оптовых поставщиков с привязкой к Тульской области, из них информацию о ценах строительных ресурсов в ФГИС ЦС за IV квартал 2022 года предоставили 7 организаций. Количество поданных цен – 483.

Отсутствие информации о ценах строительных ресурсов по отдельным организациям обусловлено отсутствием инструмента воздействия на производителей (импортеров) строительных ресурсов со стороны органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Таким образом, механизм ФГИС ЦС требует дальнейшей доработки и развития.

Вместе с тем органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации также ежеквартально направляют в ФАУ «Главгосэкспертиза России» информацию о ценах на строительные ресурсы в текущем квартале по результатам анализа цен строительных ресурсов на основании данных из различных источников с обосновывающими документами в соответствии с порядком и требованиями, установленными Методикой расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 года № 326/пр.

На основании полученной информации ФАУ «Главгосэкспертиза России» выполняет расчет индексов изменения сметной стоимости строительства в разрезе субъектов Российской Федерации и направляет в Минстрой России на утверждение.

В регионе для осуществления мониторинга цен в 1993 году создано государственное учреждение Тульской области «Региональный хозрасчетный центр по ценообразованию в строительстве» (далее - РХЦЦС). По итогам мониторинга РХЦЦС разрабатывает сборники региональных расценок, направляет материалы в Минстрой России для утверждения индексов для Тульской области, формирует единую политику ценообразования в регионе.

Основные задачи:

использование механизмов определения начальной (максимальной) цены контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, соответствующей фактическим рыночным условиям;



использование единой цифровой платформы системы ценообразования в строительстве на базе федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве, позволяющей формировать стоимость строительства в автоматизированном режиме, на основании достоверных данных о стоимости всех строительных ресурсов.

Для реализации поставленных задач предусмотрены следующие мероприятия:

использование базы сметных нормативов в строительстве с актуализированными действующими и разработанными новыми нормами, учитывающими необходимость применения при строительстве современных материалов и технологий, а также необходимость повышения производительности труда;

проведение мониторинга цен на строительные ресурсы с учетом максимального количества источников информации;

использование механизмов учета в стоимости строительства реальной заработной платы строителей;

переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства с использованием текущих цен строительных ресурсов из федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве и индексов к группам однородных строительных ресурсов с последующим переходом на ресурсный метод;

взаимодействие с поставщиками строительных ресурсов по внесению сведений в ФГИС ЦС.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

обязательное использование единой цифровой платформы системы ценообразования в строительстве на базе федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве, интегрированной с другими информационными системами и электронными торговыми площадками, обеспечивающей возможность формирования достоверной сметной стоимости на основании рыночных цен строительных ресурсов, актуальных сметных норм, учитывающих современные технологии и материалы, в автоматизированном режиме;

переход к ресурсному методу определения сметной стоимости строительства;

использование инструментов прогнозирования роста цен на строительные ресурсы, позволяющих оперативно реагировать на изменения цен;

соответствие сметной стоимости строительства рыночным условиям;

сокращение количества срывов конкурсных процедур, нереализованных проектов и банкротств подрядных организаций;

применение укрупненных нормативов цены строительства по расширенной номенклатуре.

## **5. Совершенствование контрольной (надзорной) деятельности в строительстве и строительного контроля**

Институт государственного строительного надзора представляет собой один из элементов обеспечения безопасности строительства.

В регионе функции строительного надзора осуществляются государственной инспекцией Тульской области по государственно-архитектурному надзору. Функции строительного контроля осуществляются как государственными и муниципальными учреждениями, так и привлекаемыми независимыми экспертами.

Вызовами являются:

предмет государственного строительного надзора и предмет строительного контроля дублируют друг друга, при этом государственный строительный надзор в отличие от строительного контроля не может обеспечить постоянное наблюдение за ходом строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

низкое качество проведения строительного контроля, в том числе в связи с отсутствием четких требований к лицам, проводящим строительный контроль, и их размытой ответственностью.

Задачами являются:

снижение административной нагрузки на застройщиков;

повышение качества и установление ответственности строительного контроля.

Предусмотрены следующие мероприятия:

сокращение количества объектов капитального строительства, в отношении которых требуется получение разрешения на строительство, а соответственно не требуется осуществление государственного строительного надзора.

В целях реализации пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации статьей 5.1 Закона Тульской области от 29 декабря 2006 года № 785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области» предусмотрены случаи, в которых разрешение на строительство не требуется.

В целях поддержки развития сельского хозяйства и снижения административной нагрузки на застройщиков в рамках стратегического развития строительной отрасли предлагается дополнить статью 5.1 Закона

Тульской области от 29 декабря 2006 года № 785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области» следующими случаями:

строительство (реконструкция) объектов складского назначения: склады, амбары, хранилища, ангары, не предусматривающих в своем составе организацию производства по выпуску готовой продукции;

строительство (реконструкция) объектов сельскохозяйственного назначения: силосные башни, зернохранилища, овощехранилища, теплицы, ангары (гаражи) для размещения сельскохозяйственной техники;

уточнение предмета государственного строительного надзора, установление единых требований к организации и проведению надзорных мероприятий, оптимизация процедур надзора.

Данное мероприятие предусматривает внесение изменений в законодательство Российской Федерации, в части сокращения проверок строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства с финансированием из бюджетной системы Российской Федерации (детские сады, школы, ФОКи, спортивные арены), возложив основную ответственность и приемку объектов на государственные (муниципальные) учреждения, осуществляющие строительный контроль.

Планируется учесть в первую очередь изменение документа (заключения) выдаваемого органом государственного строительного надзора, изменив его содержание и значение. После чего предусмотреть проведение одной итоговой проверки органа государственного строительного надзора по результатам, которой выдается заключение, либо решение об отказе в выдаче такого заключения. На основании данного заключения государственные (муниципальные) учреждения, осуществляющие строительный контроль подготавливают документ, о соответствии объекта обязательным требованиям. К 2035 году при строительстве таких объектов, государственный строительный надзор не осуществлять, при этом предусмотреть обязанность выдачи документа, о соответствии объекта обязательным требованиям, по окончанию строительства объекта на государственные (муниципальные) учреждения, осуществляющие строительный контроль.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

снижена административная нагрузка на застройщиков при сохранении уровня безопасности строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства;

сокращено количество объектов, в отношении которых проводится государственный строительный надзор.

## **6. Развитие института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий**

Государственная услуга «Государственная экспертиза проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» с 2017 года предоставляется в Тульской области исключительно в электронном виде. Проведение госэкспертизы осуществляется через Единую цифровую платформу экспертизы (далее - ЕЦПЭ), оператором которой является ФАУ «Главгосэкспертиза России». Подключение к ЕЦПЭ осуществлено ГАУ ТО «Управление экспертизы» в ноябре 2021 года, в настоящее время заключен договор на использование ЕЦПЭ в 2023 году.

Государственная услуга предоставляется заявителям на основании административного регламента, утвержденного приказом министерства строительства Тульской области от 20.07.2020 № 50. При оказании государственной услуги в том числе учитываются положения Стандарта клиентоцентричности, утвержденного приказом министерства экономического развития Тульской области от 09.09.2022 № 45-осн.

Задачами по развитию института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, согласно Стратегии, являются:

создание условий для взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса и всех органов (организаций), осуществляющих проведение экспертизы в единой цифровой среде;

закрепление возможности начала строительства на более ранней стадии (параллельно с проектированием) с использованием механизма экспертного сопровождения подготовки проектной документации с учетом требований законодательства об экологической экспертизе;

исключение дублирования процедур оценки проектной документации, проводимой в рамках экспертизы проектной документации, экологической и историко-культурной экспертиз.

Мероприятиями по развитию института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий согласно Стратегии предусмотрено:

внедрение ЕЦПЭ с последующей интеграцией с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг, для взаимодействия всех органов (организаций), осуществляющих проведение экспертизы, участников инвестиционно-строительного процесса в рамках единой цифровой среды;

организация проведения экспертизы проектной документации в форме экспертного сопровождения подготовки проектной документации;

синхронизация и оптимизация процедур, предусмотренных экспертизой проектной документации, экологической и историко-культурной экспертизами, сокращение перечня объектов, в отношении которых проводится экспертиза проектной документации.

Исходя из поставленных задач и планируемых мероприятий, для их реализации необходимо внесение изменений в действующее федеральное законодательство, а также совершенствование функционала ЕЦПЭ оператором данной платформы. Разрешение данных вопросов находится в компетенции исключительно федеральных органов власти и ФАУ «Главгосэкспертиза России»; участие региональных органов исполнительной власти и подведомственных им учреждений возможно только после внесения в действующее законодательство необходимых изменений и совершенствования функционала ЕЦПЭ на федеральном уровне.

## **7. Совершенствование института саморегулирования в строительной отрасли**

В Тульской области зарегистрированы три Ассоциации саморегулируемых организаций в сфере строительной деятельности («Строители Тульской области», «Объединение строителей Приокского региона», «Саморегулируемая организация строительных компаний «МЕЖРЕГИОНСТРОЙ»), в состав которых входят 825 организаций, и одна в сфере проектной деятельности – Ассоциация саморегулируемой организации «Объединение проектировщиков Тульской области», в состав которой входят 122 организации.

Основным содержанием деятельности саморегулируемых организаций является обеспечение допуска на рынок только квалифицированных подрядчиков путем разработки и утверждения стандартов и правил предпринимательской деятельности, а также в дополнение к государственному надзору – контроль за соблюдением обязательных требований.

При этом саморегулируемыми организациями формируются компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, средствами которых они отвечают по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда потребителям работ, услуг.

В целях повышения качества подрядных работ и предупреждения причинения вреда потребителям работ, услуг введен институт национальных реестров специалистов, устанавливающий квалификационные требования к работникам членов саморегулируемых организаций (главным инженерам

проектов, главным архитекторам проектов), ответственным за качество работ, их должностные обязанности, а также их персональную ответственность за принимаемые решения, обеспечивающие безопасность в строительстве.

Вызовами являются:

низкая эффективность реализации функций саморегулируемых организаций по допуску подрядчиков на профессиональный рынок, низкая информационная открытость деятельности саморегулируемых организаций;

необходимость перехода к системной контрольной деятельности саморегулируемых организаций и рейтинговой оценке деятельности членов саморегулируемых организаций, обеспечивающих минимизацию рисков выплат из средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций;

необходимость повышения качества подрядных работ, услуг и обеспечения безопасности строительства объектов капитального строительства.

Задачей является использование потенциала саморегулирования для создания системы эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка, повышения качества работ и услуг, обеспечения безопасности строительства объектов капитального строительства.

Мероприятия:

поэтапное с апробированием в 2025 году введение добровольного механизма отбора подрядчиков с использованием программного обеспечения и оценочных средств, позволяющих определять из открытых источников деловую репутацию подрядчика, его фактические компетенции по нефинансовым критериям;

формирование условий, стимулирующих самоконтроль саморегулируемых организаций, в том числе за счет оценки деятельности подрядчиков, расширения случаев выплат из средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций;

создание информационного ресурса саморегулирования в строительной отрасли, содержащего сведения о членах всех саморегулируемых организаций и их обязательствах по договорам подряда, синхронизированного со сведениями национальных реестров специалистов;

переход к независимой оценке квалификации специалистов, сведения о которых включаются в национальные реестры специалистов;

формирование эффективного механизма соразмерной персональной ответственности главных инженеров проектов и главных архитекторов проектов, предусматривающего случаи исключения сведений о данных специалистах из национального реестра специалистов или отказа во включении сведений о них в данный реестр, связанные с привлечением

таких специалистов к ответственности за нарушения градостроительного законодательства.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

введена система добровольной предварительной квалификации участников строительного рынка и добровольной рейтинговой оценки деятельности подрядчиков для усиления контроля саморегулируемых организаций за добросовестным исполнением договоров подряда;

создан единый реестр сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах, позволяющий заказчикам получать сведения о потенциальном подрядчике в режиме онлайн;

усилена финансовая ответственность саморегулируемых организаций за деятельностью своих членов, обеспечивающая эффективное выполнение функций саморегулируемых организаций;

созданы условия для исключения ряда существующих административных процедур, в том числе проведения экспертизы проектной документации или инженерных изысканий, за счет допуска к выполнению работ квалифицированных специалистов 5-7 уровня квалификации;

повышен уровень качества выполняемых работ членами саморегулируемых организаций за счет усиления персональной ответственности главных инженеров проекта и главных архитекторов проекта.

## **VI. Развитие жилищно-коммунального хозяйства**

Основными направлениями развития жилищно-коммунального хозяйства являются:

повышение качества жилищно-коммунальных услуг;

предотвращение деградации систем инженерно-технического обеспечения, в том числе за счет ускоренного обновления основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и обеспечения ежегодного уровня замены сетей инженерно-технического обеспечения не ниже 5 процентов их общей протяженности;

улучшение качества питьевого водоснабжения;

снижение негативного воздействия объектов коммунальной инфраструктуры на окружающую среду.

Реализация направлений возможна только за счет аккумулирования средств различных источников финансирования, в том числе с привлечением финансовой поддержки из федерального бюджета, а также внебюджетных источников финансирования, с принятием оптимальных тарифных решений, гарантирующих необходимый уровень внебюджетных инвестиций.

По состоянию на 1 января 2023 года в Тульской области государственное регулирование тарифов в сфере коммунального комплекса осуществляется в отношении 79 организаций, оказывающих услуги отопления и горячего водоснабжения, 123 организаций, оказывающих услуги водоснабжения и водоотведения, 6 организаций, осуществляющих услуги по захоронению твердых бытовых отходов, и двух региональных операторов в сфере твердых бытовых и коммунальных отходов.

Все тарифы на коммунальные услуги в регионе установлены на экономически обоснованном уровне.

### **Средневзвешенные тарифы на коммунальные услуги по Тульской области, утвержденные на 2023 год**

<b>Наименование услуги</b>		<b>Тарифы на коммунальные услуги на 2023 год с НДС*</b>
Теплоснабжение	руб./Гкал	3060,90
Водоснабжение	руб./куб. м	32,34
Водоотведение	руб./куб. м	22,12
ТКО	руб./куб. м	683,77

\* введены в действие с 1 декабря 2022 года.

Одним из механизмов привлечения внебюджетных средств для обновления объектов коммунальной инфраструктуры являются концессионные соглашения.

В то же время существует значительное количество малых городов и сельских поселений, в которых концессионный механизм не является для инвесторов привлекательным и эффективным.

Еще одной системной проблемой жилищно-коммунального хозяйства является задолженность граждан и организаций за потребленные услуги и ресурсы. Долги за коммунальные ресурсы предприятий жилищно-коммунального хозяйства со стороны организаций и населения на 01.12.2022 составили 15,9 млрд. рублей, из них долги населения и исполнителей коммунальных услуг - 10,6 млрд. рублей, организаций, финансируемых из бюджетов всех уровней, - 0,8 млрд. рублей, прочих потребителей - 4,5 млрд. рублей.

Способствовать решению проблемы задолженности может повышение доли коммунальных ресурсов, оплаченных по показаниям приборов учета. В целях оснащения жилищного фонда интеллектуальными системами учета потребляемых коммунальных услуг и ресурсов планируется разработка и внедрение стандарта, способствующего интеграции со связанными системами, в том числе в рамках реализации проекта «умный город».



## 1. Управление жилищным фондом

На территории Тульской области 13749 многоквартирных домов. Государственной жилищной инспекцией Тульской области выдано 204 лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, из которых 189 фактически осуществляют управление.

В регионе создан и функционирует конкурентный рынок в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Вызовами являются:

недостаточная эффективность деятельности управляющих организаций с точки зрения удовлетворения запросов жителей;

пассивная позиция собственников помещений в многоквартирных домах в части реализации своих полномочий по выбору формы и способа управления, управляющих организаций и участия в управлении общим имуществом, определения экономически обоснованного размера платы за содержание жилья.

Задачами являются:

повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений;

совершенствование практики принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений по вопросам управления многоквартирным домом и контроля за исполнением управляющими и обслуживающими организациями обязательств по договорам управления и обслуживания;

совершенствование государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов.

Предусмотрены следующие мероприятия:

внедрение единых федеральных стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию, обеспечение плюрализма форм и способов управления общим имуществом с учетом особенностей конкретного многоквартирного дома;

реализация новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках реформы контрольно-надзорной деятельности;

реализация мероприятий, направленных на повышение эффективности эксплуатации и обеспечения непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла профессиональными управляющими организациями;

повышение уровня компетенций органов местного самоуправления по обеспечению интересов жителей в надлежащем управлении многоквартирными домами, решению вопросов местного значения в сфере реализации жилищных прав граждан;

совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества;

применение публичных рейтингов управляющих организаций на основе ключевых параметров их деятельности как формы повышения информированности жителей о состоянии рынка услуг по управлению многоквартирными домами;

информирование собственников помещений в многоквартирных домах и управляющих организаций об актуальности реализации мероприятий по повышению энергоэффективности при содержании общего имущества в многоквартирных домах;

повышение уровня прозрачности и всесторонности раскрытия информации о деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами;

обеспечение прозрачности и достоверности, цифровизация процедур по принятию решений собственниками помещений по вопросам управления многоквартирными домами;

расширение практики использования комфортных способов оплаты за жилищно-коммунальные услуги с использованием электронных сервисов.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

соответствие деятельности управляющих организаций федеральным стандартам качества содержания общедомового имущества;

обеспечено непрерывное управление многоквартирными домами (нет многоквартирных домов с невыбранным или нереализованным способом управления);

вопросы управления многоквартирными домами решаются собственниками в рамках прозрачных цифровых процедур с использованием современных технологий (общие собрания проводятся в заочной форме с использованием электронных сервисов, в том числе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), доля таких собраний составляет не менее 80 %);

оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется жителями с использованием электронных сервисов (доля таких оплат составляет 100 %);

обеспечены полнота и достоверность раскрытия и доступности информации о деятельности по управлению многоквартирными домами (внесение и доступность 100 % необходимой информации в ГИС ЖКХ).

## **2. Капитальный ремонт жилищного фонда**

В регионе создан региональный оператор капитального ремонта, утверждены региональные программы капитального ремонта, установлены минимальные размеры взноса на капитальный ремонт. Для реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются 3-летние краткосрочные планы их реализации.

Своевременное принятие мер по поддержке регионального оператора капитального ремонта позволило избежать резкого роста размера взносов на капитальный ремонт для граждан и в то же время обеспечить выполнение запланированных программой капитального ремонта мероприятий в полном объеме.

Ежегодно в Тульской области региональным оператором капитального ремонта обеспечивается выполнение порядка 2000 видов работ и услуг по капитальному ремонту, в среднем в 750 домах. Стоимость этих работ составляет порядка 2 млрд. рублей, из которых более 25 % – это средства регионального и муниципальных бюджетов. Для выполнения работ ежегодно привлекается порядка 40 подрядных организаций, с общей численностью рабочего персонала более 500 человек.

Удорожание основных строительных материалов, применяемых при капитальном ремонте, составило 1,2 - 2,8 раза, стоимость капитального ремонта по отдельным видам работ возросла до 70 %.

Для полного финансового обеспечения мероприятий, запланированных на последующие годы, возникает необходимость либо повысить размеры взносов на капитальный ремонт более, чем в 2 раза, или увеличить объем государственной поддержки из регионального бюджета, доведя ее до уровня 60% от стоимости программы.

Вызовами являются:

неэффективное использование аккумулируемых на специальных счетах гражданами взносов на капитальный ремонт ввиду недостаточного качества планирования, организации и исполнения работ по капитальному ремонту;

наделение управляющих компаний, товариществ собственников жилья функциями владельца специального счета в связи с наличием фактов нецелевого использования денежных средств специального счета (в нарушении ст.166 Жилищного кодекса Российской Федерации);

отсутствие законодательно на федеральном уровне закрепленных полномочий региональных фондов капитального ремонта по осуществлению контроля за реализацией мероприятий, проводимых собственниками за счет средств, формируемых на специальных счетах;

выполнение в рамках капитального ремонта работ по ремонту лифтов, газа, объектов культурного наследия и других работ, требующие особенного регулирования.

Задачами являются:

формирование региональных программ капитального ремонта и краткосрочных планов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исходя из их фактического технического состояния (по необходимости);

формирование и реализация региональной программы капитального ремонта с учетом ее синхронизации с мероприятиями по модернизации коммунальной инфраструктуры;

повышение эффективности использования средств Фонда капитального ремонта Тульской области (далее - Фонд) и обеспечение финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта, в том числе за счет формирования дополнительных источников финансирования.

Предусмотрены следующие мероприятия:

организация системы сбора и обобщения информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и в электронном паспорте многоквартирного дома, формируемом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

модернизация информационных систем для учета актуального технического состояния многоквартирного дома, а также для оценки удовлетворенности граждан проведенными работами по капитальному ремонту;

синхронизация мероприятий региональных программ капитального ремонта с планами модернизации коммунальной инфраструктуры в рамках комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню».

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

функционирование автоматизированной системы учета многоквартирных домов, в том числе технического учета жилищного фонда;

100 процентная ежегодная реализация краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД;

лифты в многоквартирных домах соответствуют требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

### 3. Коммунальная инфраструктура

#### 3.1. Теплоснабжение

Мероприятия по модернизации систем теплоснабжения являются фактором, влияющим на оценку готовности муниципальных образований к отопительному периоду.

Благодаря проведенной системной работе по замене ветхих тепловых сетей, строительству новых котельных в рамках реализуемых концессионных соглашений и программных мероприятий за счет бюджетов различных уровней удалось повысить надежность систем теплоснабжений муниципальных образований Тульской области.

Задачами являются:

сохранение темпов замены сетей теплоснабжения на уровне не менее 5 процентов в год в соответствии с согласованными Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору планами;

повышение эффективности тарифных источников финансирования капитальных затрат и бюджетных инвестиций, повышение инвестиционной привлекательности отрасли для частных компаний;

снижение потерь, повышение энергетической эффективности сферы теплоснабжения;

снижение аварийности на сетях теплоснабжения;

минимизация количества потребителей, попадающих под ограничения поставки коммунальных ресурсов при авариях и инцидентах.

Предусмотрены следующие мероприятия:

проведение оценки состояния систем теплоснабжения на постоянной основе;

проведение замены ветхих участков теплоснабжения с акцентом на магистральные сети;

замена запорной арматуры на сетях теплоснабжения;

поддержка мероприятий по техническому перевооружению и строительству котельных за счет средств бюджетов различных уровней;

обновление объектов теплоснабжения посредством реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры на период 2023 - 2027 годов с прогнозом до 2030 года в рамках комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню»;

повышение качества схем теплоснабжения;

разработка мер стимулирования привлечения внебюджетных источников финансирования для реализации мероприятий по модернизации и развитию инфраструктуры в сфере теплоснабжения.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:  
ежегодное снижение уровня потерь тепловой энергии и аварийности на тепловых сетях;

улучшение показателей надежности и энергоэффективности систем теплоснабжения, в том числе снижение удельного расхода топлива, увеличение доли использования в виде топлива природного и сжиженного газа;

развитие магистральных и распределительных сетей теплоснабжения, в том числе для надежного и качественного обеспечения потребностей нового жилищного строительства.

### **3.2. Водоснабжение**

Одна из ключевых задач в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Тульской области – это обеспечение жителей качественной питьевой водой.

В сфере водоснабжения акцент делается на надежное обеспечение потребителей качественной питьевой водой, а также планомерное снижение износа сетей водоснабжения.

По итогам инвентаризации подлежат замене 2718,6 км сетей водоснабжения, необходимо продолжение работы по модернизации объектов водоснабжения, строительству станций по доведению качества питьевой воды до нормативных значений.

Задачами являются:

обеспечение потребителей качественной питьевой водой;

повышение темпов замены сетей водоснабжения до уровня 5 процентов в год;

снижение аварийности на сетях водоснабжения;

минимизация количества потребителей, попадающих под ограничения поставки коммунальных ресурсов при авариях и инцидентах;

сокращение потерь на сетях водоснабжения, снижение уровня аварийности на сетях и объектах водоснабжения;

повышение качества разработки схем водоснабжения в части их соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Предусмотрены следующие мероприятия:

проведение оценки состояния централизованных систем водоснабжения на постоянной основе;

соблюдение требований по срокам актуализации схем водоснабжения и водоотведения;

разработка мер по стимулированию отказа от разработки и утверждения

производственных программ ресурсоснабжающей организации в пользу обязательного наличия инвестиционной программы ресурсоснабжающей организации;

замена запорной арматуры на сетях водоснабжения;

принятие бесхозных объектов и сетей водоснабжения в муниципальную собственность;

применение механизмов реализации проектов по модернизации действующих или строительству новых централизованных систем водоснабжения, в том числе на основе принципов государственно-частного партнерства;

поддержка ресурсоснабжающих организаций за счет средств бюджетов различных уровней;

обновление объектов водоснабжения посредством реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры на период 2023–2027 годов с прогнозом до 2030 года в рамках комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню».

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

до 99 процентов увеличена доля городского населения Тульской области, обеспеченного качественной питьевой водой из централизованных источников водоснабжения, в том числе за счет увеличения доли обеспеченности качественной питьевой водой сельского населения;

повышен уровень надежности и эффективности систем водоснабжения, обеспечено сокращение коммерческих и нормативных потерь воды на сетях водоснабжения, снижен уровень аварийности на сетях и объектах водоснабжения.

### **3.3. Водоотведение**

Характеризующим фактором развития сферы водоотведения является снижение негативного воздействия на окружающую среду путем повышения качества очистки сточных вод, а также снижение неконтролируемого аварийного износа сетей водоотведения, приводящего к попаданию неочищенных стоков на рельеф местности и в водные объекты.

Работы по строительству, реконструкции и модернизации очистных сооружений канализации являются самыми капиталоемкими в сфере водоснабжения и водоотведения, что является основной причиной, препятствующей их реализации с использованием механизма концессии.

Ведется работа по проектированию 6 очистных сооружений.

Задачами являются:

обеспечение сохранности источников питьевого водоснабжения и экологической безопасности водных ресурсов;

плановая работа по проектированию и строительству очистных сооружений канализации в административных центрах муниципальных образований Тульской области;

строительство локальных очистных сооружений канализации в сельских территориях и малых населенных пунктах;

повышение темпов замены сетей водоотведения;

снижение уровня аварийности на сетях водоотведения;

повышение качества разработки схем водоотведения в части их соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Предусмотрены следующие мероприятия:

проведение оценки состояния централизованных систем водоотведения на постоянной основе;

замена насосного оборудования и запорной арматуры канализационных насосных станций;

соблюдение сроков актуализации схем водоотведения;

создание механизма передачи бесхозных объектов водоотведения в муниципальную собственность;

реализация проектов по модернизации действующих или строительству новых централизованных систем водоотведения поверхностного стока, в том числе на основе принципов государственно-частного партнерства;

поддержка развития систем централизованной очистки коммунальных бытовых стоков в малых и средних населенных пунктах;

обновление объектов водоотведения посредством реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры на период 2023 - 2027 годов с прогнозом до 2030 года в рамках комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню».

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

повышение уровня надежности и эффективности систем водоотведения, снижен уровень аварийности на сетях и объектах водоотведения;

увеличение количества локальных очистных сооружений в населенных пунктах;

сокращение сброса загрязненных сточных вод в водные объекты Тульской области;

восстановление нормативной работы существующих или создание новых систем поверхностного водоотвода в населенных пунктах.

### **3.4. Газоснабжение**

Ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей поставку природного газа потребителям Тульской области, является ООО «Газпром межрегионгаз Тула», газораспределительными организациями,



осуществляющими транспортировку природного газа потребителям Тульской области, – АО «Газпром газораспределение Тула», АО «Тулагоргаз» и ООО «ИнтерПромЭнерго Тула».

Газоснабжение потребителей Тульской области обеспечивают 78 газораспределительных станций (далее – ГРС). По состоянию на 01.12.2022 загрузка 7 ГРС, являющихся источниками газоснабжения в Тульской области, достигла проектных величин, в связи с чем выдача технических условий на подключение (технологическое присоединение) к газовым сетям от данных ГРС приостановлена.

Общая протяженность газопроводов составляет 16 585 км:

межпоселковые – 3 577 км, в том числе 519 км – в собственности муниципальных образований Тульской области;

внутрипоселковые – 13 008 км, в том числе 3 785 км – в собственности муниципальных образований Тульской области, 147 км – бесхозные сети газоснабжения.

В административных границах Тульской области находится 3 579 населенных пунктов, в том числе:

газифицировано полностью - 229;

газифицировано частично – 1 159;

не газифицировано – 2 191.

Вызовами являются:

технические ограничения по технологическому присоединению новых потребителей;

заявительный характер догазификации;

отсутствие в нормативной правовой базе федерального уровня условий выдачи согласия основным абонентом – физическим лицом на технологическое присоединение к сетям основного абонента.

Задачами являются:

повышение уровня газификации населения;

снятие технических ограничений на технологическое присоединение к сетям газораспределения (газоснабжения);

увеличение пропускной способности газораспределительной системы;

создание технической возможности подключения (технологического присоединения);

обеспечение безаварийной и бесперебойной поставки газа потребителям.

Предусмотрены следующие мероприятия:

реализация мероприятий региональной программы газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций

Тулской области, утвержденной постановлением правительства Тульской области от 23.12.2021 № 852;

оформление права муниципальной собственности на бесхозные сети газоснабжения.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

реконструкция линейных объектов – 18,59 км;

замена шкафных газорегуляторных пунктов – 28 шт.;

строительство новых внутрипоселковых распределительных сетей – 752,66 км;

строительство новых межпоселковых газопроводов – 589,79 км;

увеличение количества населенных пунктов, газифицированных природным газом на 284;

отсутствие бесхозных сетей газоснабжения;

реконструкция и техническое перевооружение ГРС – 8 шт.;

строительство новых ГРС – 2 шт.;

отсутствие бесхозных газопроводов на территории региона.

### **3.5. Обращение с отходами производства и потребления**

Основным направлением развития отрасли обращения с отходами производства и потребления в Тульской области является минимизация захоронения отходов, в том числе за счет строительства мусороперерабатывающих заводов.

Вызовами являются:

недостаточная обеспеченность инфраструктурой для обращения с отходами производства и потребления, в том числе для организации раздельного сбора и накопления твердых коммунальных отходов;

низкая доля сортируемых твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса, а также повторно используемых вторичных материальных ресурсов, полученных в результате утилизации твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса.

Задачами являются ресурсосбережение и максимальное вовлечение вторичных материальных ресурсов, полученных в результате утилизации твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса, в хозяйственный оборот в качестве дополнительных источников сырья.

Предусмотрены следующие мероприятия:

участие в обеспечении необходимой инфраструктуры для раздельного сбора твердых коммунальных отходов, отходов строительства и сноса и подготовке их к утилизации;

участие в разработке мер стимулирования, направленных на использование для рекультивации и благоустройства территорий вторичных материальных ресурсов и продукции, произведенной с использованием таких вторичных материальных ресурсов, полученных в результате утилизации твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

сокращены объемы захораниваемых твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса, не подлежащих дальнейшей утилизации, и, как следствие, минимизирован вред, наносимый окружающей среде в результате загрязнения отходами производства и потребления;

обеспечено создание условий, необходимых для беспрепятственного и повсеместного доступа населения к инфраструктуре раздельного накопления и сбора отходов производства и потребления, в том числе твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса;

увеличена вовлеченность вторичных материальных ресурсов, полученных в результате утилизации твердых коммунальных отходов и отходов строительства и сноса, в хозяйственный оборот.

### **3.6. Формирование комфортной городской среды**

Формирование комфортной городской среды является неотъемлемой частью комплексного развития территорий.

По результатам инвентаризации, проведенной в 2022 году, в благоустройстве нуждаются не менее 2650 дворовых территорий многоквартирных домов в населенных пунктах и более 160 общественных пространств во всех 26 муниципальных образованиях Тульской области.

Приоритетом является благоустройство общественных пространств и вовлечение жителей в решение вопросов городской среды.

В ходе анализа текущего состояния, оценки потребности и спроса населения выявлена необходимость реализации ряда мероприятий, направленных на благоустройство территорий населенных пунктов муниципальных образований Тульской области в соответствии с современными требованиями.

Во всех муниципальных образованиях имеются объекты, нуждающиеся в ремонте и реконструкции (парки, скверы, площади, пешеходные зоны, зоны отдыха, тротуары). Благоустройства требуют более 160 общественных пространств во всех 26 муниципальных образованиях Тульской области. Благоустройство зеленых зон и создание благоприятной городской среды – это комплексные проекты. Они направлены на обновление облика территорий,

повышение уровня жизни населения, имеют большой охват благополучателей и максимальный социальный эффект.

В целях определения текущего состояния благоустройства территорий разработан и утвержден Порядок проведения инвентаризации уровня благоустройства общественных территорий, дворовых территорий, индивидуальных жилых домов и земельных участков, предоставленных для их размещения, объектов недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства) и земельных участков, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на территории Тульской области, в целях определения физического состояния территорий и необходимости их благоустройства, предусмотренный приложением № 4 к государственной программе Тульской области «Формирование современной городской среды в Тульской области», утвержденной постановлением правительства Тульской области от 09.10.2017 № 457.

Перечни дворовых и общественных территорий, нуждающихся и подлежащих благоустройству в период 2023 - 2030 годов, формируются муниципальными образованиями на основании проведенной инвентаризации и включаются в муниципальные программы формирования современной городской среды.

#### **4. Климатическая повестка в жилищно-коммунальном хозяйстве**

Изменение климата в Тульской области характеризуется ростом среднегодовых температур и снижением количества осадков в летний период, а также уменьшением площади снежного покрова в переходные сезоны года.

Комплексная реализация мероприятий по модернизации объектов жилищно-коммунальной сферы обеспечит повышение энергетической эффективности, снижение потребления коммунальных ресурсов, что будет способствовать сокращению объемов выбросов парниковых газов и снижению углеродного следа.

##### **4.1. Адаптация к последствиям изменения климата**

Климатические изменения на территории Тульской области, связанные с ростом среднегодовых температур, снижение количества осадков в летний период приводят к увеличению объема потребляемой воды населением, снижению дебета и ухудшению качества воды в источниках водоснабжения.

Необходима модернизация источников теплоснабжения с учетом фактически подключенной нагрузки, а также в целях повышения коэффициента полезного действия, для минимизации выбросов парниковых газов и снижению углеродного следа.

В рамках климатической повестки в регионе рассматривалась возможность применения возобновляемых источников электроэнергии. Однако, исходя из достаточности генерирующих мощностей энергосистемы Тульской области и климатических особенностей региона, ввод новых генерирующих объектов, функционирующих на основе использования возобновляемых источников электроэнергии, не целесообразен.

Задачами являются:

снижение потерь на объектах и сетях водоснабжения;  
повышение энергетической эффективности источников теплоснабжения.

Предусмотрены следующие мероприятия:

модернизация объектов и сетей водоснабжения;  
модернизация источников теплоснабжения, в том числе с уменьшением мощности, с учетом фактически подключенных нагрузок;  
внедрение систем учета потребления энергоресурсов;  
внедрение технологических и инфраструктурных инноваций, повышающих устойчивость объектов инженерной инфраструктуры к неблагоприятным погодно-климатическим воздействиям;  
проведение системного мониторинга реализации мер по адаптации систем коммунальной инфраструктуры, объектов жилищно-коммунального хозяйства и существующего жилищного фонда.

Результатом осуществления указанных мероприятий является обеспечение безопасности систем коммунальной инфраструктуры и объектов жилищно-коммунального хозяйства от последствий изменения климата.

#### **4.2. Охрана окружающей среды, снижение объема выбросов парниковых газов и энергетическая эффективность**

Основными направлениями обеспечения снижения выбросов парниковых газов и повышения энергетической эффективности в сфере жилищно-коммунального хозяйства будут являться мероприятия по модернизации и повышению эффективности объектов и систем коммунальной инфраструктуры, а также проведение капитального ремонта многоквартирных домов, общественных и промышленных зданий, обеспечивающего повышение их энергоэффективности.

Вызовами являются:

уровень потребления топлива населением для бытовых нужд (в первую очередь на отопление) и, соответственно, уровень выбросов парниковых газов в бытовом секторе сопоставимы с объемом топливных затрат и выбросов парниковых газов от выработки тепла всего коммунального сектора;

недостаточный объем мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Задачами являются:

сокращение потребления энергетических ресурсов и снижение вредных воздействий на окружающую среду, рациональное водопользование;

создание условий для снижения совокупного объема выбросов парниковых газов при строительстве и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры до 2030 года;

внедрение технологий, направленных на снижение объема или массы выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух и сбросов загрязняющих веществ в водные объекты при эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, жилищного фонда и общественных зданий.

Предусмотрены следующие мероприятия:

в части коммунальной инфраструктуры:

мониторинг объемов выбросов парниковых газов на объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, формирование системы контроля и учета проведения энергоэффективной модернизации таких объектов;

информационное обеспечение и обучение в области повышения энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры;

развитие инструментов энергосервисных контрактов, контрактов, заключенных в соответствии со стандартами социальной и экологической ответственности, конкурентоспособности;

в части жилищного фонда и общественных зданий:

проведение оценки уровня (класса) энергоэффективности многоквартирных домов по методике экспресс-оценки потенциала экономии энергетических ресурсов в многоквартирных домах на основе сравнения фактических показателей с показателями аналогичных многоквартирных домов и нормативным значением для многоквартирных домов этого типа с использованием данных о фактически потребляемых коммунальных ресурсах;

внедрение автоматизированных систем управления энергопотреблением и учета ресурсов, повышение уровня технической оснащенности инженерно-технического обеспечения;

установка узлов погодного регулирования в многоквартирных домах;

доведение доли потребления коммунальных ресурсов в многоквартирных домах с использованием приборов учета до 100 процентов, за исключением многоквартирных домов, на которые не распространяется требование об обязательной установке приборов учета;

стимулирование к эффективному потреблению тепловой энергии в жилищном фонде, развитие инструментов энергосервисных контрактов;

разработка мер по декарбонизации индивидуальных жилых домов и переводу отопительных систем в индивидуальных жилых домах с низкоэкологичных видов топлива на более экологичные.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

в части коммунальной инфраструктуры:

снижение выброса парниковых газов за счет снижения потерь на тепловых сетях в результате проведения их ежегодной замены, экологичности объектов тепловой генерации вследствие их ежегодной модернизации с замещением низкоэкологичных видов топлива (уголь, мазут) на газовое топливо;

в части жилищного фонда и общественных зданий:

снижен выброс парниковых газов за счет проведения энергоэффективной модернизации многоквартирных домов, зданий и сооружений;

снижено потребление тепловой энергии за счет проведения энергоэффективной модернизации многоквартирных домов, зданий и сооружений.

## **5. Взаимодействие со смежными отраслями**

### **Энергетика**

Энергосистема Тульской области работает в составе объединенной энергетической системы Центра (ОЭС Центра). Фактическое потребление электроэнергии в 2021 году составило 10,8 млрд кВт.ч. В структуре электропотребления Тульской области доля жилищно-коммунальной сферы составляет 46%.

В энергосистеме Тульской области функционируют 10 подстанций мощностью 220 кВ и 93 подстанции мощностью 110 кВ (без учета абонентских подстанций), суммарная протяженность линий электропередачи классом напряжения 110-220 кВ составляет 2,8 тыс. км. Физический износ объектов электросетевого хозяйства, в частности 43% ЛЭП 110 кВ и 71% ЛЭП 220 кВ имеют срок эксплуатации более 60 лет. С учетом проводимой реконструкции энергообъектов износ ЛЭП 220 кВ составляет 29%, ПС 220 кВ - 79%, ЛЭП 110 кВ - 56%, ПС 110 кВ - 74%.

Развитие жилищно-коммунального хозяйства требует синхронизации с развитием энергетической отрасли, в том числе за счет:

снижения уровня аварийности за счет модернизации электросетевого хозяйства;

повышения надежности и качества электроснабжения, в частности в самых проблемных районах Тульской области: Заокский район, Ясногорский район, Ленинский район;

снижения технических и коммерческих потерь при передаче электроэнергии;

сокращения сроков технологического присоединения к электрическим сетям для субъектов малого и среднего предпринимательства;

принятия бесхозных объектов и сетей электроснабжения на баланс электросетевых компаний;

развития сети электрозарядных станций для электромобилей.

Предусмотрены следующие мероприятия:

утверждение и реализация инвестиционных программ электросетевых компаний;

выявление и передача на обслуживание в сетевые организации бесхозных объектов электроснабжения;

реализация утвержденной дорожной карты по внедрению в Тульской области целевой модели «Технологическое присоединение к электрическим сетям»;

строительство электрозарядных станций для электромобилей в 2022-2024 годах.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

повышение уровня надежности и качества электроснабжения электросетевого комплекса;

снижение сроков технологического присоединения к электрическим сетям для субъектов малого и среднего предпринимательства до 85 дней;

отсутствие бесхозных сетей электроснабжения;

строительство 50 электрозарядных станций для электромобилей.

## **VII. Промышленное строительство**

Министерством промышленности и торговли Тульской области организована работа с отраслевыми предприятиями по вопросу промышленного строительства. В рамках формирования Стратегии предлагается предусмотреть следующие мероприятия:

1) увеличение доли участия предприятий промышленности строительных материалов, изделий, конструкций в реализации строительных проектов, проектов по обеспечению деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства на территории региона, в первую очередь хозяйствующих субъектов, имеющих нестабильную финансово-экономическую ситуацию, связанную с неритмичным поступлением заказов



на производимую продукцию (АО «Новомосковский завод керамических материалов, АО «Новомосковскогнеупор», АЗ ЖБК АО «ПИК-Индустрия», ООО «Алексинский завод «Рубин»);

2) увеличение кадровой обеспеченности (контрольных цифр приема на подготовку кадров по программам высшего образования и среднего профессионального образования) отрасли промышленности строительных материалов;

3) возобновление в 2023 году в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Тульский государственный университет» приема по специальностям:

«Производство и применение строительных материалов, изделий и конструкций» - бакалавриат;

«Технология строительных материалов, изделий и конструкций» - магистратура.

## **VIII. Цифровая трансформация**

### **Строительная отрасль**

Цифровизация в строительстве является передовым инструментом достижения стратегических целей и национальных задач. Целевым ориентиром мероприятий цифровой трансформации являются формирование и развитие цифровой системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства, отвечающей современным отраслевым вызовам.

С 1 января 2022 года вступили в силу требования законодательства Российской Федерации о формировании и ведении цифровой модели объекта капитального строительства при его проектировании, строительстве, эксплуатации, сносе.

Переход на информационное моделирование позволит ускорить процесс проведения экспертизы и строительства объектов, за счет сокращения временных и трудовых затрат на: поиск технической, нормативной, ценовой и иной информации; проверку математических расчетов конструкций, смет и т.п.; правильность применения строительных материалов и оборудования для конкретных проектных решений; «послойное» просматривание и экспертную оценку 3-D модели здания, строения, сооружения.

Соответствующие показатели цифровой трансформации строительной отрасли определены на федеральном уровне приказом Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 18 ноября 2020 года № 600 «Об утверждении методик расчета целевых показателей национальной цели развития Российской Федерации «Цифровая трансформация», и ориентированы на то, чтобы к 2030 году не менее 50%

строящихся объектов на всех этапах от проектирования до ввода объекта в эксплуатацию строились с применением цифровых технологий, формированием цифровой модели объекта капитального строительства и с созданием впоследствии цифрового двойника региона. При этом средой общих данных должна стать региональная государственная система градостроительной деятельности, хранящая все цифровые модели объектов капитального строительства.

В настоящее время ГАУ ТО «Управление экспертизы» обеспечена готовность автоматизированных рабочих мест, соответствующих техническим требованиям по рассмотрению и проверке проектной документации, разработанной с использованием информационной модели, под специальное лицензионное программное обеспечение. В случае если рассмотрение и проверка проектной документации, разработанной с использованием информационной модели, будут реализованы ФАУ «Главгосэкспертиза России» на базе Единой цифровой платформы экспертизы с использованием «облачных сервисов», расширение количества автоматизированных рабочих мест в учреждении не будет актуальным, поскольку просмотр информационной модели объекта можно будет осуществлять на любом рабочем месте с доступом к информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В целях снижения административных барьеров при осуществлении строительства социально значимых объектов, а также совершенствования системы межведомственного взаимодействия, на территории Тульской области введена в промышленную эксплуатацию автоматизированная информационная подсистема «Система контроля за строительством объектов государственной и муниципальной собственности Тульской области» (далее — АИС СКС) региональной информационной системы Правительства Тульской области.

В рамках АИС СКС планируется ведение цифровой модели объекта капитального строительства на этапах инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства и эксплуатации, в том числе осуществления контроля за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства государственной и муниципальной собственности Тульской области с целью повышения прозрачности процессов, осуществления контроля за исполнением задач, а также планирования регионального и муниципальных бюджетов в части строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на основе исторических и прогнозируемых данных. Данная система может стать платформой для реализации проектов цифровой трансформации строительной отрасли.

**Задачи:**

автоматизация процессов при строительстве:

подготовка бюджетных заявок для выделения средств и финансирования строительства объектов капитального строительства (далее - ОКС);

контроль сроков этапов жизненного цикла ОКС: от проектирования до регистрации объектов, в т.ч. с помощью системы уведомлений исполнителей;

подготовка документации (графики строительно-монтажных работ, исполнительная документация, оформление по шаблонам различных разрешений) в ходе строительства объекта и анализ соответствия фактического выполнения работ плановым показателям на любую заданную дату (с сохранением истории) в цифровом виде;

визуализация выполненных работ;

сбор информации и формирование фактических отчетных данных за счет внедрения АИС СКС - единой среды данных по ОКС, обеспечивающей совместное использование информации всеми участниками процесса создания ОКС;

формирование информационной модели ОКС.

Основными механизмами реализации станет:

использование в строительной отрасли механизма управления на основе данных;

мониторинг представленных на платформе «ГосТех» ИТ-решений строительной отрасли с целью их последующей эксплуатации и (или) обеспечение перевода отраслевого программного обеспечения на единую цифровую платформу Российской Федерации «ГосТех»;

оптимизация бизнес-процессов в строительной отрасли;

создание центра компетенций по цифровизации отрасли в строительном блоке Правительства Тульской области;

формирование функциональных требований по развитию информационных систем в сфере строительства Тульской области.

**Результаты:**

создание единой среды общих данных по ОКС и совместное использование информации всеми участниками процесса строительства ОКС от идеи до эксплуатации;

сокращение времени прохождения рабочей документации, сокращение количества коллизий в проектной документации;

снижение рисков затягивания сроков строительства, в т.ч. связанных с субъективными факторами;

эффективное управление бюджетными средствами;

прозрачность и оперативность информации на всех этапах создания ОКС.

### **Жилищно-коммунальное хозяйство**

В соответствии с Перечнем поручений по итогам конференции по искусственному интеллекту, утвержденным Президентом Российской Федерации от 31.12.2020 № Пр-2242, постановлением правительства Тульской области от 20.08.2021 № 515 утверждена стратегия в области цифровой трансформации отраслей экономики, социальной сферы и государственного управления Тульской области, постановлением правительства Тульской области от 28.12.2021 № 884 утверждена региональная программа цифровой трансформации Тульской области.

Цифровая трансформация жилищно-коммунального хозяйства направлена на достижение показателей:

100 процентов диспетчерских служб муниципальных районов и городских округов подключены к единой системе мониторинга инцидентов и аварий на объектах ЖКХ;

50 процентов многоквартирных домов, имеющих техническую возможность, оснащены интеллектуальными системами общедомового учета ресурсов;

80 процентов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах проводятся посредством электронного голосования;

значение индекса IQ городов к 2024 году 42,9 баллов.

### **IX. Ресурсное обеспечение реализации Стратегии**

Реализация Стратегии осуществляется за счет средств всех уровней бюджетной системы Российской Федерации. Важным инструментом для выполнения запланированных целей и приоритетов Стратегии является достижение финансовой сбалансированности привлекаемых средств федерального бюджета в рамках реализации федеральной адресной инвестиционной программы, которая консолидирует в себе расходы по направлениям капитальных вложений, и средств бюджета Тульской области и местных бюджетов.

Размер средств консолидированного бюджета, необходимый для реализации Стратегии, ежегодно определяется и корректируется в рамках бюджетного процесса. Основными прямыми механизмами реализации Стратегии являются соответствующие мероприятия, реализуемые в рамках национальных проектов, федеральных проектов, региональных проектов,

государственных программ и непрограммных мероприятий, с учетом их финансового обеспечения на период реализации Стратегии.

Исполнению Стратегии будут способствовать финансовые меры государственной поддержки в рамках комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню», а также средств внебюджетных источников (тариф, плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения), в том числе с использованием механизма государственно-частного партнерства.

Развитие инфраструктуры регионов будет также обеспечиваться за счет других мер государственной поддержки комплекса инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню», позволяющих направлять возвратные бюджетные средства на реализацию экономически эффективных и социально значимых проектов.

Основными инструментами, предусмотренными федеральным проектом «Инфраструктурное меню», являются:

- инфраструктурные бюджетные кредиты;
- инфраструктурные облигации.

Основными прямыми механизмами реализации Стратегии в жилищно-коммунальном комплексе являются государственные программы Тульской области «Обеспечение качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Тульской области», «Формирование современной городской среды», «Энергоэффективность Тульской области» и непрограммные мероприятия, направленные на достижение целей Стратегии.

Использование механизмов государственно-частного партнерства при реализации проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства имеет большие перспективы для развития отрасли. Инструмент концессий позволяет не только привлечь необходимые инвестиции, но и комплексно развивать инфраструктурные объекты, обеспечивая высокий уровень услуг для населения.

Кроме того, мероприятия по модернизации, реконструкции, новому строительству объектов коммунальной инфраструктуры (в том числе подготовка проектной документации), подготовке к отопительному периоду осуществляются за счет бюджетной системы Тульской области.

Одним из инструментов повышения энергетической эффективности сферы жилищно-коммунального хозяйства, снижения потерь на сетях теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, снижения аварийности в условиях ежегодной деградации коммунальной инфраструктуры будет являться федеральная программа модернизации коммунальной

инфраструктуры на период 2023–2027 годов с прогнозом до 2030 года, финансирование которой будет осуществляться за счет как бюджетных, так и внебюджетных источников.

## **Х. Мониторинг реализации Стратегии**

Координация и методическое обеспечение разработки и корректировки Стратегии обеспечиваются государственной инспекцией Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору, министерством строительства Тульской области, министерством жилищно-коммунального хозяйства Тульской области.

Реализация Стратегии осуществляется органами исполнительной власти Тульской области, органами местного самоуправления в Тульской области, государственными и муниципальными учреждениями региона, профессиональным и бизнес-сообществом строительной отрасли в соответствии с полномочиями в установленной сфере деятельности.

Участники реализации Стратегии представляют информацию о достигнутых или недостигнутых результатах (с обоснованием причин их недостижения) по форме и в сроки, которые утверждаются совместным ведомственным актом государственной инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору, министерства строительства Тульской области, министерства жилищно-коммунального хозяйства Тульской области.

Динамику расширения использования технологий информационного моделирования и интенсификации строительства новых объектов капитального строительства в целом достоверно отражает государственная информационная система «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства».

Статистические сведения, в том числе по динамике ввода жилья, обеспечиваются работой единой информационной системы жилищного строительства.

Оперативная информация, позволяющая обеспечивать государственный строительный контроль, содержится в информационно-аналитической системе управления инвестиционно-строительными проектами, АИС СКС.

Источником получения сведений на стадии эксплуатации объектов выступает автоматизированная информационная система «Реформа ЖКХ», подсистема по мониторингу и контролю устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства (МКА ЖКХ).

Усиление контроля за ресурсной базой и стоимостью строительно-инвестиционного цикла осуществляется на базе федеральной информационной системы ценообразования в строительстве.

Показатели признания и расселения аварийного жилищного фонда размещаются в автоматизированной информационной системе «Реформа ЖКХ».

Источником получения данных также являются государственные информационные системы градостроительной деятельности.

Обеспечение интеграции указанных систем и информационных систем в предмете ведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также создание цифровых продуктов для принятия управленческих решений в градостроительной области и в сфере пространственного планирования на федеральном уровне позволят в последующем снизить длительность инвестиционно-строительного цикла, повысить эффективность государственной градостроительной политики и отражать в режиме реального времени статус объекта капитального строительства на всем протяжении его жизненного цикла.

Мониторинг и методика расчета значений целевых показателей Стратегии утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

## **XI. Сценарии и риски реализации Стратегии**

За основу долгосрочного прогнозирования динамики развития строительной отрасли Тульской области до 2030 года приняты среднесрочный и долгосрочный прогнозы Министерства экономического развития Российской Федерации.

На реализацию целей и задач Стратегии будут влиять параметры макроэкономической конъюнктуры, социальные и политические факторы, а также региональные и местные социально-экономические условия.

Согласно прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года ожидается, что сохранится тренд на снижение уровня безработицы и увеличение реальных доходов населения за счет ускорения темпов экономического роста. Тенденции социально-экономического развития должны способствовать повышению спроса на строительные услуги, платежеспособного спроса на жилье, снижению доли расходов на жилищно-коммунальные услуги в потребительских расходах населения в среднем по России и повышению собираемости платы за жилищно-коммунальные услуги.

При этом проблема социального неравенства и региональной дифференциации доходов населения будет сохраняться, приоритет по социальной защите и государственной поддержке отдельных групп населения не утратит свою актуальность на весь период реализации Стратегии.

Значительное влияние на развитие строительной отрасли и сферы жилищно-коммунального хозяйства оказывают социальные факторы, включая задачи по социальной поддержке населения. Вопросы стоимости и доступности жилья, социальной инфраструктуры и жилищно-коммунальных услуг сохраняют свою значимость для населения и будут актуальны в долгосрочной перспективе.

Основными эффектами, ожидаемыми по итогам реализации мероприятий Стратегии, являются:

социальные эффекты:

улучшение жилищных условий граждан за счет повышения доступности жилья, развития жилищно-коммунальной сферы;

повышение комфортности городской среды за счет создания благоустроенных общественных пространств, благоустройства дворовых территорий;

повышение качества коммунальных услуг за счет модернизации коммунальной инфраструктуры, снижения потерь и ограничений в предоставлении коммунальных ресурсов, вызванных аварийными ситуациями, и привлечения внебюджетных источников финансирования в объекты коммунальной инфраструктуры;

повышение уровня удовлетворенности граждан жилищными условиями и предоставляемыми жилищно-коммунальными услугами, в том числе за счет повышения качества услуг, приведения в нормативное состояние объектов жилищного фонда, повышения конкурентоспособности организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

экономические эффекты:

повышение конкурентоспособности строительной отрасли за счет сокращения инвестиционно-строительного цикла, актуализации нормативов и технических требований, а также применения инновационных технологий;

рост объемов работ за счет снятия ограничений по обеспечению необходимой инфраструктурой объектов в рамках реализации новых инвестиционных проектов в различных сферах региональной экономики путем создания (модернизации) объектов инфраструктуры;

сокращение сроков и затрат инвестиционно-строительного цикла объектов капитального строительства за счет сокращения административных барьеров, повышения уровня цифровой зрелости участников



градостроительной деятельности, повышения производительности труда, оперативного внедрения новых технологий;

повышение прозрачности и инвестиционной привлекательности отрасли;

снижение административной нагрузки;

повышение оперативности и эффективности управленческих решений на всех уровнях;

повышение эффективности капитальных вложений;

увеличение спроса на продукцию отечественного машиностроения, обрабатывающих производств в рамках импортозамещения и локализации производства строительных материалов, оборудования для нужд отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства на территории Тульской области;

увеличение налоговых платежей в бюджеты всех уровней и поступлений во внебюджетные фонды за счет увеличения объемов прибыли организаций.

Кроме того, реализация мероприятий Стратегии не только будет способствовать улучшению жилищных условий граждан, развитию строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства, но и окажет мультипликативный эффект на смежные сектора экономики и социальную сферу.

### **Макроэкономические риски, влияющие на реализацию Стратегии**

К макроэкономическим рискам, влияющим на развитие строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства и, как следствие, на реализацию Стратегии и достижение ее основных результатов, можно отнести:

финансовые риски, связанные с возможным отсутствием необходимого финансового обеспечения мероприятий Стратегии и низкой инвестиционной привлекательностью отдельных проектов и программ;

низкие темпы экономического роста или спад экономики, а также сильную дифференциацию экономического роста в зависимости от размера населенного пункта (недостижение целевых показателей базового сценария Министерства экономического развития Российской Федерации, в том числе роста реальных доходов населения не менее чем на 2,3 процента с 2024 года ежегодно);

инфляционные риски, влияющие на снижение рентабельности бизнеса;

регуляторные риски, связанные с необходимостью внесения изменений в законодательство Российской Федерации и нормативные правовые акты, регулирующие деятельность строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства;

демографические риски, сопряженные с динамикой роста населения страны, продолжением оттока населения из малых и средних населенных пунктов;

рыночные риски, связанные с изменениями в структуре доходов граждан и падением спроса. В случае реализации рисков и снижения спроса на новое жилье будут рассмотрены дополнительные меры поддержки, в том числе стимулирование ипотеки как механизма поддержки спроса в каждом регионе;

риски, связанные с неблагоприятной динамикой процентных ставок в экономике, которые оказывают влияние на доступность заемного финансирования и ипотечных продуктов. Уровень процентных ставок в экономике определяется значением ключевой ставки. Длительное сохранение ключевой ставки на высоком уровне увеличивает расходы бюджета по действующим программам государственной поддержки жилищного строительства, а также увеличивает затраты застройщиков на привлечение проектного финансирования;

риски нехватки ресурсов для финансирования строительства жилья. Такие риски могут возникнуть в случае, если потребности в проектом финансировании долевого строительства жилья и ипотечном кредитовании участников долевого строительства существенно превысят возможности банковской системы, определяющиеся перспективной динамикой совокупных активов и собственных средств банковской системы;

технологические риски, связанные с ограничением поставок, сокращением (прекращением) деятельности на российском рынке иностранных компаний - поставщиков строительных материалов, машин, оборудования, включая оборудование, используемое при производстве строительных ресурсов, а также иностранных ИТ-компаний, обеспечивающих поставку, эксплуатацию и техническую поддержку оборудования, программно-аппаратных комплексов и программного обеспечения для всех этапов жизненного цикла объектов капитального строительства и объектов жилищно-коммунального хозяйства;

риск существенного отклонения фактических значений макроэкономических показателей в период реализации Стратегии от значений, предусмотренных среднесрочным и долгосрочным макроэкономическими прогнозами Министерства экономического развития Российской Федерации. Реализация этого риска окажет влияние на отклонение фактических показателей Стратегии от целевых.

## **Вызовы, связанные с действием временных негативных факторов, в том числе внешних**

С февраля 2022 года наблюдаются существенные изменения экономических условий - ухудшение рыночной конъюнктуры, высокая волатильность на финансовом рынке и резкие колебания курса национальной валюты, вызванные, в том числе, внешнеполитическими обстоятельствами. Вместе с тем существенное влияние оказывают торговые, транспортные и технологические ограничения, вызванные введением санкций. Применительно к отраслям строительства и жилищно-коммунального хозяйства следствием указанных обстоятельств являются дефицит строительных ресурсов и оборудования импортного производства, существенный рост стоимости ресурсов (в том числе строительных материалов, топлива), дефицит кадров, нарушение логистических цепочек, а также сокращение спроса на новое строительство ввиду снижения доступности ипотеки и сокращения доходов граждан.

В текущих условиях, а также при возникновении аналогичных факторов в период реализации Стратегии возрастают риски сокращения объемов нового строительства, снижения финансовой устойчивости строительных организаций и организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства, неисполнения инвестиционных и производственных программ.

К первой группе вызовов относятся:

сокращение спроса на жилье;

снижение объемов частных инвестиций в жилищное строительство в связи с падением реальных располагаемых доходов населения и общим спадом экономики.

Предусмотрены следующие мероприятия:

реализация льготных ипотечных программ;

распространение льготных ипотечных программ на строительство объектов индивидуального жилищного строительства собственными силами граждан.

Результатом осуществления указанных мероприятий является отсутствие существенного снижения спроса и объема частных инвестиций в жилищное строительство за счет своевременных мер поддержки.

Ко второй группе вызовов относятся:

замедление темпов и сокращение объемов жилищного строительства;

снижение темпов обновления систем коммунальной инфраструктуры, вызванное в том числе ростом стоимости строительных материалов и услуг в связи с введенными ограничениями.

Предусмотрены следующие мероприятия:

реализация программ поддержки жилищного строительства, в том числе программы поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства, программы стимулирования жилищного строительства;

запуск 5-летней программы модернизации коммунальной инфраструктуры;

упрощение процедур предоставления финансирования государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры за счет средств Фонда национального благосостояния;

временное упрощение процедур таможенного оформления импортируемой продукции и установление приоритета при таможенном оформлении оборудования, комплектующих и запасных частей на российских железных дорогах и пунктах пропуска и портах;

формирование перечня критически важных импортируемых товаров;

переориентация импорта строительных материалов, строительных машин, оборудования, в том числе для производства строительных материалов, локализация производства на территории Российской Федерации;

формирование новых логистических цепочек поставок, транспортных коридоров;

импортозамещение строительных материалов, изделий, конструкций, инженерного и технологического оборудования, а также комплектующих и запасных частей для строительных машин и оборудования.

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

не допущены замедление темпов и сокращение объемов жилищного строительства, а также снижение темпов обновления систем коммунальной инфраструктуры;

обеспечена финансовая устойчивость и платежеспособность организаций строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

К третьей группе вызовов относится существующий алгоритм прохождения обязательных административных процедур в сфере градостроительства, который негативно сказывается на темпах строительства в условиях, когда важно обеспечить ускоренный выход на строительную площадку.

Предусмотрены следующие мероприятия:

существенное упрощение и сокращение сроков подготовки земельных участков для строительства на период действия негативных факторов;

сокращение до 1 месяца срока согласования с федеральными органами исполнительной власти генеральных планов городских округов и поселений и внесения изменений в них, проведение публичных слушаний по указанным

документам территориального планирования только в тех населенных пунктах, на которые эти изменения распространяются;

установление особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации, в том числе в части оценки соответствия требованиям в области охраны окружающей среды и охраны объектов культурного наследия без дополнительного проведения соответствующих экспертиз, достоверности определения сметной стоимости в отношении отдельных объектов, стоимость которых не превышает определенную сумму;

установление отдельных особенностей градостроительной деятельности, предусматривающих в том числе продление сроков действия разрешительной документации, а также упрощение порядка строительства инфраструктурных объектов;

сокращение обязательных требований, применяемых в строительстве в соответствии с техническим регламентом (перевод обязательных требований в добровольные).

Результатом осуществления указанных мероприятий является повышение инвестиционной привлекательности и рентабельности инвестиционных проектов в сфере строительства за счет снижения административной нагрузки.

К четвертой группе вызовов относится снижение эффективности государственных капитальных вложений в связи с недостаточностью в порядке управления капитальными вложениями инструментов реагирования на действие внешних негативных факторов.

Предусмотрены следующие мероприятия:

формирование региональной программы Тульской области «Строительство объектов капитального строительства на 2022-2026 годы»;

первоочередное финансирование объектов капитального строительства, включенных в региональную программу Тульской области «Строительство объектов капитального строительства на 2022–2026 годы» (с учетом действующих и принимаемых обязательств), предусмотренных национальными проектами, в целях своевременного заключения государственных контрактов и исполнения национальных проектов в 2022–2024 годах;

упрощение и ускорение расчетов за поставленные товары, в том числе стройматериалы, при казначейском сопровождении государственных (муниципальных) контрактов (договоров, соглашений);

мораторий на запросы информации и проверки (за исключением проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации проверок в рамках контроля, налоговых и валютных проверок) в отношении государственных заказчиков и главных распорядителей бюджетных средств.

Результатом осуществления указанных мероприятий является повышение эффективности государственных капитальных вложений в условиях внешнего санкционного давления за счет обеспечения гибкости и оперативности системы управления капитальными вложениями.

К пятой группе вызовов относится замедление процесса развития и модернизации отраслевых информационных систем в связи с недоступностью ИТ-товаров, программно-аппаратных комплексов и программного обеспечения для всех этапов жизненного цикла объектов капитального строительства и объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Предусмотрены мероприятия по поддержке разработки отечественных решений для всех участников и этапов жизненного цикла объекта капитального строительства с применением технологий информационного моделирования и цифрового взаимодействия всех участников.

Результатом осуществления указанных мероприятий является сохранение темпов развития и модернизации отраслевых информационных систем.

### **Рисковый сценарий реализации Стратегии**

Рисковый сценарий реализации Стратегии предполагает сохранение с учетом инфляции текущего уровня финансового обеспечения строительной отрасли, доступность строительных и трудовых ресурсов, увеличение спроса на жилищное строительство, положительную динамику жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства.

Кроме того, рисковый сценарий предполагает экстенсивный рост строительной отрасли, умеренный рост производительности труда, обеспечение роста добавленной стоимости в большей степени за счет притока трудовых ресурсов в отрасль.

Рост инвестиций в основной капитал в рисковом сценарии предполагает необходимость обеспечения новых работников средствами производства, включая машины и оборудование. При этом в рисковом сценарии не предполагается значительное замещение труда капиталом.

В части развития жилищно-коммунального хозяйства рассматриваемый сценарий предусматривает комплексную реализацию мероприятий по модернизации объектов жилищного фонда, коммунальных систем, ликвидации накопленного износа и аварийного состояния объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, а также достижение высокого уровня качества и технологической доступности коммунальных и жилищных услуг.

### **Базовый сценарий реализации Стратегии**

Базовый сценарий реализации Стратегии предусматривает опережающий рост спроса и динамики жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, повышение уровня конкурентоспособности строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства, улучшение макроэкономического климата, рост реальных располагаемых доходов населения и демографических показателей.

Сценарий предполагает восстановление процессов снабжения строительными ресурсами, в том числе за счет оперативной переориентации импорта, запуска процессов импортозамещения и локализации производств на территории Российской Федерации, ускоренную оптимизацию разрешительных процедур и обязательных требований в строительстве, выделение дополнительных средств на программы поддержки застройщиков, в том числе проблемных объектов, программы льготного ипотечного кредитования, увеличение финансирования программ модернизации жилищно-коммунального хозяйства.

Приложение № 1  
к Стратегии развития строительной отрасли и  
жилищно-коммунального хозяйства Тульской области  
на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

**ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА**

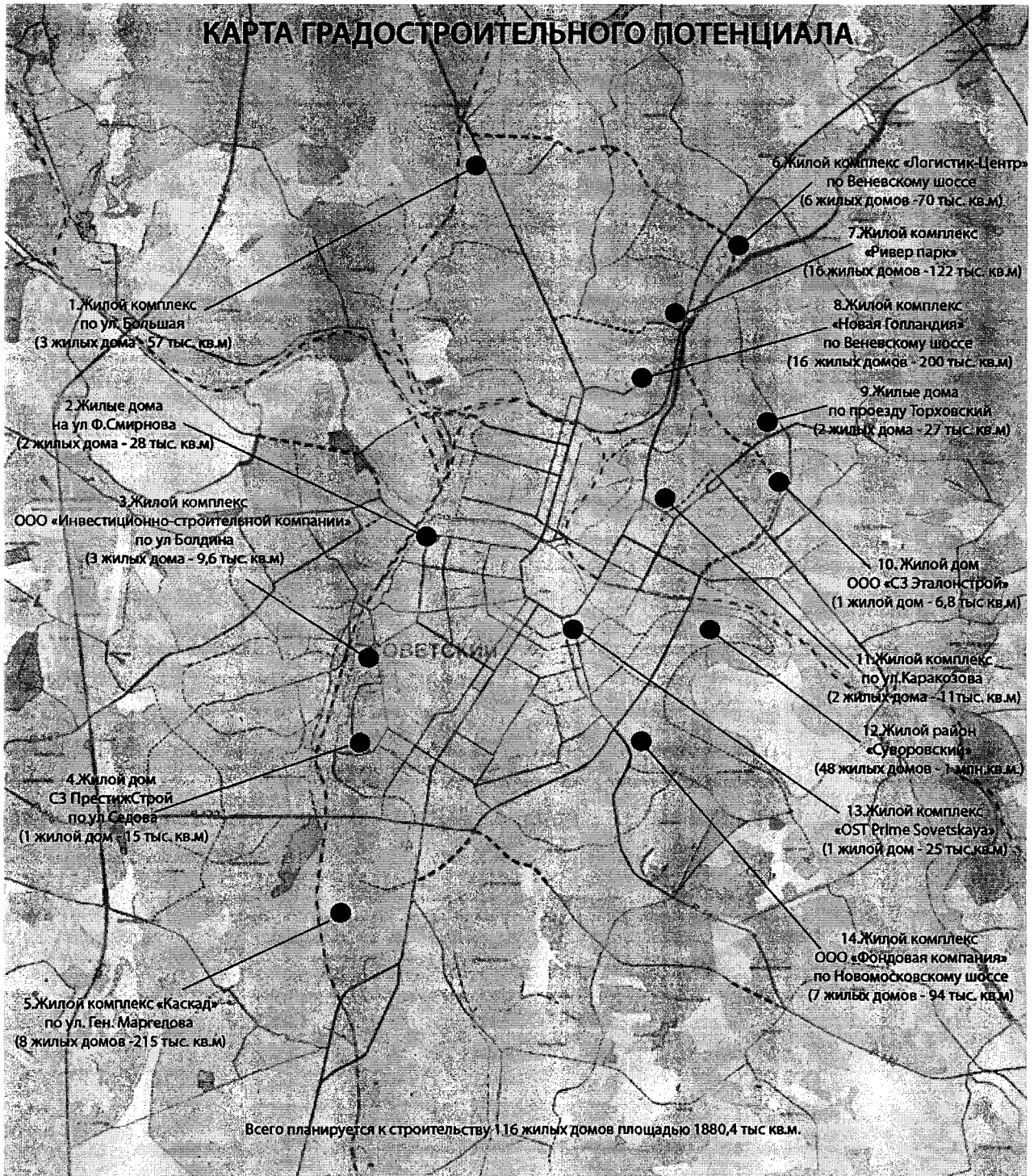
«Р» - рисковый сценарий реализации Стратегии;  
«Б» - базовый сценарий реализации Стратегии

Наименование показателей		Единица измерения	Сценарий	2021 год	2024 год	2030 год	2035 год	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>1. Повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан</b>								
<b>1.1. Новые жилищные возможности</b>								
1.1.1.	Объем жилищного строительства (в год)	млн. кв. м	Р	0,836	0,691	0,803	0,892	Министерство строительства Тульской области
			Б	0,836	0,768	0,892	0,892	
1.1.2.	Объем многоквартирного жилья в стадии строительства	млн. кв. м	Р	0,885	0,667	0,892	1,035	Министерство строительства Тульской области
			Б	0,885	0,875	1,035	1,035	
1.1.3.	Количество семей, улучшивших жилищные условия	млн. семей	Б	0,0324	0,0385	0,0463	0,0463	Министерство строительства Тульской области
			Р	0,0275	0,0327	0,0394	0,0394	
<b>1.2. Жилищно-коммунальное хозяйство и городская среда</b>								
1.2.1.	Объем капитального ремонта, проводимого в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	млн. кв. метров	Р	3,2	1,4	1,8	1,8	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	3,2	1,59	2,8	2,8	
1.2.2.	Индекс качества городской среды	баллов	Р	185	211	262	62	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	185	211	262	262	



1		2	3	4	5	6	7	8
1.2.3.	Прирост среднего индекса качества городской среды по Российской Федерации по отношению к показателям 2019 года	процентов	Р	8	23	53	53	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	8	23	53	53	
1.2.4.	Количество благоустроенных общественных территорий (нарастающим итогом с 2019 года)	единиц	Р	69	109	169	200	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	69	109	169	200	
1.2.5.	Прирост доли населения, обеспеченного качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения (нарастающим итогом к показателям федерального проекта «Чистая вода»)	процентов	Р	1,0	1,8	1,8	1,8	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	1,0	1,8	2,4	2,4	
2. Формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства								
2.1. Жилищно-коммунальное хозяйство и городская среда								
2.1.1.	Темпы замены сетевой инфраструктуры в теплоснабжении	процентов протяженности	5	5	5	5	5	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			5	5	≥ 5	≥ 5	5	
2.1.2.	Темпы замены сетевой инфраструктуры в водоснабжении	процентов протяженности	1,1	1	2,6	2,6	1,1	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			1,1	1,45	≥ 5	≥ 5	1,1	
2.1.3.	Темпы замены сетевой инфраструктуры в водоотведении	процентов протяженности	0,5	0,5	1,4	1,5	0,5	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			0,5	2,1	≥ 5	≥ 5	0,5	
2.2. Цифровая трансформация отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства								
2.2.1.	Доля объектов, по которым выдано положительное заключение государственной экспертизы, документация по которым подготовлена в форме информационной модели	процентов	Р	0	15	30	50	ГАУ Тульской области «Управление государственной экспертизы в строительстве по Тульской области»
			Б	0	20	50	70	
2.2.2.	Доля жителей городов в возрасте от 14 лет, имеющих возможность принять участие в принятии решений по вопросам городского развития с использованием цифровых технологий	процентов	Р	40	55	80	80	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	40	65	80	80	
2.2.3.	Доля общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, проведенных посредством электронного голосования, в общем количестве проведенных общих собраний собственников	процентов	Р	3	15	80	80	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Тульской области
			Б	3	40	80	80	

Приложение № 2  
к Стратегии развития строительной  
отрасли и жилищно-коммунального  
хозяйства Тульской области на период  
до 2030 года с прогнозом до 2035 года



В настоящее время в регионе возводятся такие крупные жилищные комплексы как ЖК «Новая Тула» (770 тыс. кв. м), ЖК «Молодежный»

(100,1 тыс. кв. м), ЖК «Балтийский» (56,6 тыс. кв. м), ЖК «Новая Голландия» (199,0 тыс. кв. м), ЖК «1-ый Юго-Восточный» (79,4 тыс. кв. м), ЖК «Фамилия» (51,2 тыс. кв. м), ЖК «Красные ворота» (550,0 тыс. кв. м), ЖК «SPORT LIFE» (46,7 тыс. кв. м), ЖК «Дома цвета кофе» (40,4 тыс. кв. м), ЖК «Самоварoff» (32,2 тыс. кв. м) - **Итог: 1 925,6 тыс. кв. м.**

Общий градостроительный потенциал – 3 806 тыс. кв. м.

---