

ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ

ЭФФЕКТИВНОЕ
МЫШЛЕНИЕ И
СТРАТЕГИИ

Развитие инженерной
инфраструктуры как
фактор развития нового
строительства.



Подготовил:
Аитов Ильдар Рафилевич, г. Уфа

#россия #минстрой #лидерыстроительнойотрасли
#лсо #вцнсп #лсо2022 #рф

О себе:

Аитов Ильдар Рафилевич.

Начальник технического отдела АО «Корпорация развития Республики Башкортостан» - управляющей компании особой экономической зоны «Алга».

Образование:

Казанский государственные архитектурно-строительный университет - «Промышленное и гражданское строительство»,

Башкирский государственный университет - магистратура «Стратегическое государственное управление».



«Инженерная инфраструктура относится к числу важнейших объектов любого населенного пункта. От качества ее функционирования в первую очередь зависят возможности развития города, привлечение инвестиций и качество жизни населения. Поэтому решение проблем развития инфраструктуры является приоритетной задачей, которое позволит ускорить темпы строительства и развития городов.»



*«Ресурсоснабжающая организация или Застройщик?
Чья правда сильнее?
Или это проблема общая и нужно найти совместное
решение?!»*

Нехватка мощностей, высокий уровень износа сетей, высокая стоимость технологического присоединения...все это приводит к тому, что многие проекты строительства становятся не рентабельными.

Решение данных проблем, может значительно ускорить темпы строительства объектов, а также реализацию новых интересных объектов, у которых многое зависит от возможности ресурсов.

«Главное найти золотую середину!»

В данном проекте рассматриваются основные моменты с которыми сталкиваются Застройщики и ресурсоснабжающие организации при освоении новых и существующих территорий для строительства объектов промышленного и гражданского строительства, а также пути их решения.



Основными источниками финансирования при решении вопросов по модернизации существующих и строительства новых объектов инфраструктуры это:

- региональный, муниципальный и федеральный бюджеты, средства региональных операторов;
- за счет средств Застройщика в рамках технологического присоединения и инвестиций;
- инвестиционные программы собственников инженерных сетей;
- софинансирование и займы через различные фонды, государственные корпорации, к примеру Фонд социально-целевых программ, «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»,
- через механизмы строительства объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, к примеру Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» - дочерней организации Акционерного общества «ДОМ.РФ».

В современных реалиях с увеличивающимися темпами строительства и появлением объектов комплексного развития территории увеличиваются объемы необходимых финансовых ресурсов для создания традиционных объектов инфраструктуры. Для уменьшения нагрузки на бюджеты РФ и их субъектов, необходима проработка решений для привлечения других источников финансирования, но также остается аспект решения вопросов по минимизации объемов необходимых затрат.

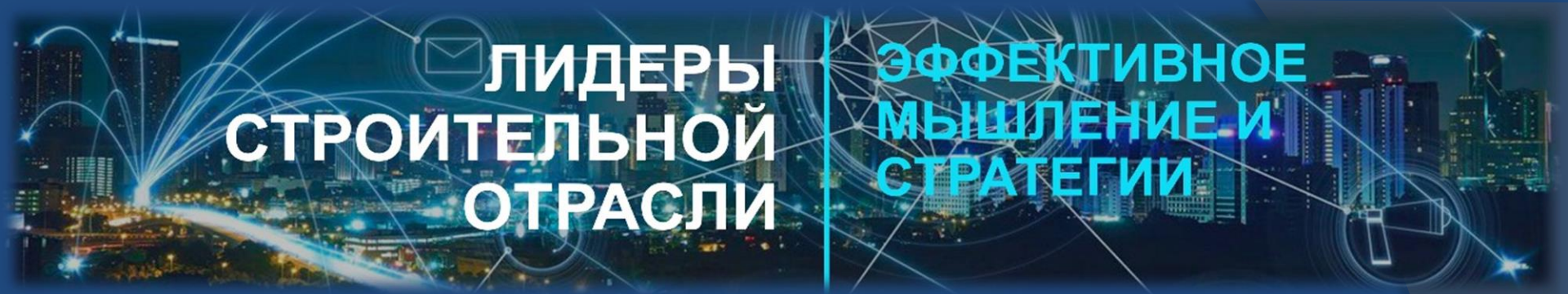
Основным показателем эффективности проекта будет увеличение возможностей привлечения инвестирования для развития инфраструктуры, а также возможность рационального использования ресурсов, как для застройщиков, так и для муниципалитетов и ресурсоснабжающих организаций.



Вопрос	Предлагаемые решения	Необходимые мероприятия для реализации
1. Нехватка существующих мощностей инженерных сетей	1.1 Оценка мощностей существующих сетей. При выявлении незадействованных но зарезервированных мощностей со сроком неиспользованного резерва более 10 лет перераспределить на другие объекты.	Внесение изменений в нормативную документацию для упрощения процедуры изъятия зарезервированных мощностей внесудебном порядке (создание целевой комиссии, решение которого вступает в силу в течение 30 дней в случае отсутствия обоснования необходимости резерва от потребителя) либо упрощении судебных процессов.
	1.2 Оценка бесхозных сетей. В случае возможности использования для других объектов, провести процедуру передачи сетей в госсобственность либо продажи другим лицам для дальнейшего использования.	Внесение изменений в нормативную документацию для упрощения процедуры изъятия (создание целевой комиссии, решение которого вступает в силу в течение 30 дней в случае отсутствия собственника после публикации в СМИ о поиске собственника) либо упрощении судебных процессов. В случае определения собственника, возможность проведения торгов.
	1.3 Управление энергоэффективностью зданий и создание энергоактивных домов, «умных» домов. К примеру применение альтернативных источников энергии для освещения общедомового имущества.	Введение четких тарифов за пользование и общедомовыми инфраструктурами. Субсидирование ТСЖ, ЖЭУ для приобретения и эксплуатации инновационных систем энергоактивных и умных домов.

Вопрос	Предлагаемые решения	Необходимые мероприятия для реализации
2. Дефицит финансовых ресурсов на устройство новых сетей и модернизацию существующих.	В дополнение к существующим источникам финансирования, проработать возможность создания концессий по строительству объектов инженерной инфраструктуры.	Определение четкой тарифной политики для концессионера которое обеспечит подсчет бизнес-плана для инвестора, а также во избежание самовольных повышений цен на энергоресурсы.
3. Высокая стоимость и неопределенность сроков технологического присоединения	Возможность участия Застройщика при выборе вариантов технических решений технологического присоединения. Определение прозрачной стоимости технологического присоединения в соответствии с действующими сметными нормативами по созданию объектов инфраструктуры.	Внесение изменений в Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 №861 и Градостроительный кодекс РФ.

Основные мероприятия, которые были рассмотрены в проекте, влекут за собой необходимость внесения изменений в нормативно-правовые документы, что может повлечь за собой увеличение сроков реализации проекта. Но заинтересованность всех участников (застройщиков, ресурсоснабжающих организаций и муниципалитетов) может ускорить решение проблем, что в свою очередь решит главную проблему при проектировании и строительстве объекта – это обеспечение инженерной инфраструктурой.



ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОТРАСЛИ

ЭФФЕКТИВНОЕ
МЫШЛЕНИЕ И
СТРАТЕГИИ

Спасибо за внимание!

#россия #минстрой #лидерыстроительнойотрасли #лсо #вцнсп #лсо2022 #рф