95
БГУ ЛЕТ

80
ПОБЕДА!

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Байкальский государственный университет

С. А. Астафьев, М. Ю. Азорин, Г. В. Гусева

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Иркутск
Издательский дом БГУ
2025

УДК 332.1
ББК 65.04
А91

Издается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета

Авторы
С. А. Астафьев, М. Ю. Азорин, Г. В. Гусева

Рецензенты
д-р экон. наук, проф. С. А. Баронин (ПГУАС)
д-р экон. наук, проф. И. А. Саенко (СФУ)

Астафьев, С. А.

А91 Оценка экономической эффективности проектов комплексного развития территорий / С. А. Астафьев, М. Ю. Азорин, Г. В. Гусева. – Иркутск : Изд. дом БГУ, 2025. – 360 с.

ISBN 978-5-7253-3335-0.

В монографии рассмотрена эволюция проектов комплексного освоения застроенных и незастроенных территорий городов и агломераций. Отмечено, что в рамках изменения Градостроительного кодекса Российской Федерации комплексное развитие территорий происходило сначала как «развитие застроенных территорий», затем как «комплексное устойчивое развитие территорий». Каждый новый подход к развитию застроенных территорий расширял права застройщиков по расселению аварийного жилья, вошедшего в территорию развития, что упрощало работу по расселению. Сделан вывод о том, что экономическая эффективность проектов комплексного развития территорий на рынках с отсутствующим спросом на жилье ставит под сомнение экономическую целесообразность таких проектов для застройщиков. Авторами ставилась задача показать пути и способы экономического обоснования развития территорий, включая предварительное обеспечение их инженерной инфраструктурой, без которой реализация проектов комплексного развития территорий невозможна.

Для научных и практических работников, специализирующихся на проблемах экономического обоснования инвестиций в строительство, в том числе в инженерную инфраструктуру, преподавателей экономических вузов, аспирантов и студентов старших курсов.

УДК 332.1
ББК 65.04

© Астафьев С. А., Азорин М. Ю.,
Гусева Г. В., 2025
© ФГБОУ ВО «БГУ», 2025

ISBN 978-5-7253-3335-0

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 8

1. Проблемы теории и практики реализации программ развития городских территорий 11

1.1. Сущность и ключевые характеристики развития городских территорий 11

1.2. Опыт и перспективы развития института комплексного развития территорий в России 24

1.3. Перспективы реализации проектов реновации в России и за рубежом 50

1.4. Проблемы и тенденции реализации проектов комплексного развития территорий в регионах 64

1.5. Проблемы реализации механизмов комплексного развития территории в отношении сельских территорий 84

2. Совершенствование института комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ стимулирования жилищного строительства 104

2.1. Разработка системы методических рекомендаций по реализации комплексного развития территорий муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций 104

2.2. Анализ проблем реализации государственных программ поддержки в рамках механизма комплексного развития территорий в России и ее субъектах на примере Иркутской области 113

2.3. Совершенствование концепции государственного регулирования при реализации проектов комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» 149

3. Совершенствование механизма комплексного развития территорий в части компенсации затрат на подключение к инженерной инфраструктуре 160

3.1. Совершенствование механизма отбора проектов комплексного развития территорий путем интеграции модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в рамках Федерального закона № 214-ФЗ 160

3.2. Совершенствование методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий 172
3.3. Апробация усовершенствованной методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий 191

4. Формирование концепции реализации проектов комплексного развития территорий застроенных территорий 203
4.1. Разработка концепции реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионе 203
4.2. Методика определения оптимального способа финансирования проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах 220
4.3. Формализация процесса управления проектами комплексного развития территорий в регионах 236

5. Совершенствование механизма комплексного развития застроенных территорий 248
5.1. Формирование системы процессного управления проектами комплексного развития территорий жилой застройки в регионе 248
5.2. Реализация проектов комплексного развития территорий с использованием технологий информационного моделирования как инструмента обеспечения эффективности процессов 267
5.3. Формирование пространственно-экономической модели проектов комплексного развития территорий жилой застройки на примере г. Иркутска 280
5.4. Пример применения пространственно-экономической модели при обосновании проекта комплексного развития территории на ул. Баррикад в г. Иркутске 299

Заключение 315

Список использованной литературы 318

Приложение. Проект устава Иркутского областного фонда комплексного развития территорий 341

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Астафьев Сергей Александрович, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью Байкальского государственного университета (введение, разделы 1.1–1.5, 2.2, 3.1–3.3, 4.1–4.3, 5.1, 5.3, 5.4, заключение, список использованной литературы).

Азорин Максим Юрьевич, кандидат экономических наук, заместитель директора ООО «Байкальская инжиниринговая компания» (разделы 1.2, 1.5, 2.1–2.3, 3.1–3.3).

Гусева Галина Викторовна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры теории и истории государства и права Байкальского государственного университета (разделы 1.1, 1.3, 1.4, 4.1–4.3, 5.1–5.3, приложение).

ВВЕДЕНИЕ

Государственное регулирование в строительстве является одной из ключевых предпосылок роста социально-экономического благополучия населения. С учетом нарастающей урбанизации, указанные процессы с каждым годом требуют все большего внимания с точки зрения разработки новых и совершенствования существующих институтов административного управления агломерационными процессами. Одним из таких институтов является комплексное развитие территорий.

Жилищный фонд в части районов Иркутской области значительно устарел. Панельные дома, введенные в эксплуатацию в 60–70 гг. прошлого века, по ряду объективных показателей можно признать морально и физически изношенными. Капитальный ремонт для большинства подобных домов нецелесообразен. Более того, капитальный ремонт – это временная мера, не повышающая качество жилья.

Реалии сегодняшнего дня указывают на то, что восстановить данные дома, не затрагивая инфраструктуру квартала, не продумав социальную сферу, не организовав досуг населения, не обеспечив соответствующий ландшафт, не представляется возможным. Процесс обновления (реновации) устаревших городских кварталов в европейских странах начался во второй четверти XX в. и подвергается совершенствованию до сих пор. Передовыми в вопросах реновации странами Европы можно считать Германию, Францию, Польшу и др. В мировой практике существуют различные механизмы развития территорий, отличающиеся, главным образом, способами и источниками финансирования, концептуальными основами и степенью сложности работ, однако их применение в России ограничено в силу ряда причин: экономических, законодательных и др.

Научное сообщество активно занимается исследованием вопроса эффективной реализации проектов комплексного развития территорий в регионах, однако, на наш взгляд, все исследования носят локальный характер в части изучения отдельных проблем региона, отсутствует универсальность существующих подходов, не учитываются специфические особенности регионов, не уделяется должное внимание управлению процессами комплексного развития территорий. Кроме того, существующий механизм комплексного развития

территорий имеет рамочный характер и не позволяет рационально распределить имеющиеся ограниченные ресурсы бюджета между отдельными проектами в границах региона, следовательно, необходимо его совершенствование.

Процесс комплексного развития территорий формирует целый перечень задач по планомерному развитию жилищного фонда и сопутствующей ему инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Конечно, решение задач такого масштаба не может быть реализовано силами лишь муниципального управления и требует участия органов государственной и региональной власти.

Формируемая в России с начала XX в. государственная политика в области градостроительного регулирования и муниципального управления на сегодняшний день представляет из себя единую систему управления городскими и сельскими территориями всех субъектов Российской Федерации. Однако, несмотря на федеративное устройство современной России, уровень централизации государственного регулирования, особенно в части процессов администрирования и бюджетирования, остается крайне высок. Это одновременно несет в себе как положительные, так и отрицательные стороны, в первую очередь связанные с бюрократическими издержками, в том числе влияющими на эффективность реализации градостроительного регулирования и применения механизмов комплексного развития территорий.

Развитие территорий может идти по экстенсивному пути, когда застраиваются свободные земли на окраинах ядра агломерации и таким образом увеличивается транспортное плечо для большого числа жителей ядра агломерации от места проживания к месту работы. Вторым вариантом освоения территорий агломерации является комплексное развитие территорий, застроенных ранее различной недвижимостью, которая в большинстве своем приобрела статус аварийной и ветхой. Это могут быть как жилые дома, так и остановленные промышленные предприятия, корпуса которых ветшают и разрушаются под воздействием климатических условий.

В частности, по такому пути идет г. Иркутск, осваивая в настоящее время предместье Рабочее, и проводя к нему тепловой луч от Ново-Иркутской ТЭЦ. Как известно без подключения к теплу и иным инженерным коммуникациям невозможна ни реновация на застроенных территориях, ни строительство на свободных от обременения землях.

Глубокое исследование проблематики комплексного развития застроенных и незастроенных территорий и пути их совершенствования было проведено в Байкальском государственном университете при написании диссертации на соискание степени кандидата экономических наук М. Ю. Азориным по теме «Совершенствование концепции государственного регулирования в строительстве при реализации проектов комплексного развития территорий» (защищена в 2024 г.), а также диссертации на соискание степени кандидата экономических наук Г. В. Гусевой на тему «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне» (защищена в 2023 г.). Представленная монография основывается на этих работах, подготовленных под руководством д-ра экон. наук, проф. БГУ С. А. Астафьева. Таким образом она представляет собой комплексное исследование эволюции подходов по реновированию застроенных территорий в городах, а также освоению больших незастроенных территорий, которые, как правило, находятся в муниципалитетах, граничащих с городом.

1. ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

1.1. Сущность и ключевые характеристики развития городских территорий

В настоящее время изобилие ветхого и аварийного жилья, построенного в 50–70-х гг. прошлого века, является одной из важнейших проблем в градостроительной сфере. Наиболее остро названная проблема стоит в регионах, где фактические темпы обновления жилищного фонда не соответствуют реальным потребностям. Градостроительная политика последних десятилетий ориентирована на решение данного вопроса. Такие дома требуют реновации, и данный вопрос не является прихотью жильцов или девелоперов, это обоснованная необходимость сегодняшнего дня.

Кроме того, градостроительное развитие в настоящее время не соответствует реальным потребностям современной градостроительной политики, что приводит к стагнации районов и целых городов. Качественное, но доступное жилье, развитая инфраструктура, здоровая экологическая обстановка, предпринимательский потенциал региона – все это и многое другое способно повлиять на выбор места жительства широкого круга населения. Несоответствие объективной реальности и ожиданий людей приводит к ускорению темпов урбанизации и оттоку населения из регионов, что впоследствии приводит к сокращению темпов естественного прироста и, как результат, – к кризису городов. Исходя из чего, становятся важными эффективность градостроительной политики (рис. 1.1) и принятие прогрессивных управленческих решений в развитии регионов. По мнению И. А. Саенко, основной целью управления сферой жилищного строительства является удовлетворение жилищных потребностей граждан и создание комфортных условий среды проживания, которые оказывают значительное влияние на качество жизни населения, являются индикатором уровня жизни граждан и основой формирования жилищной политики[1].

[1] *Саенко И. А.* Проблемы управления и развития сферы жилищного строительства как фактора формирования комфортной среды проживания // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения : материалы IX междунар. науч.-практ. конф., Красноярск, 2019. Красноярск, 2019. С. 61–69.

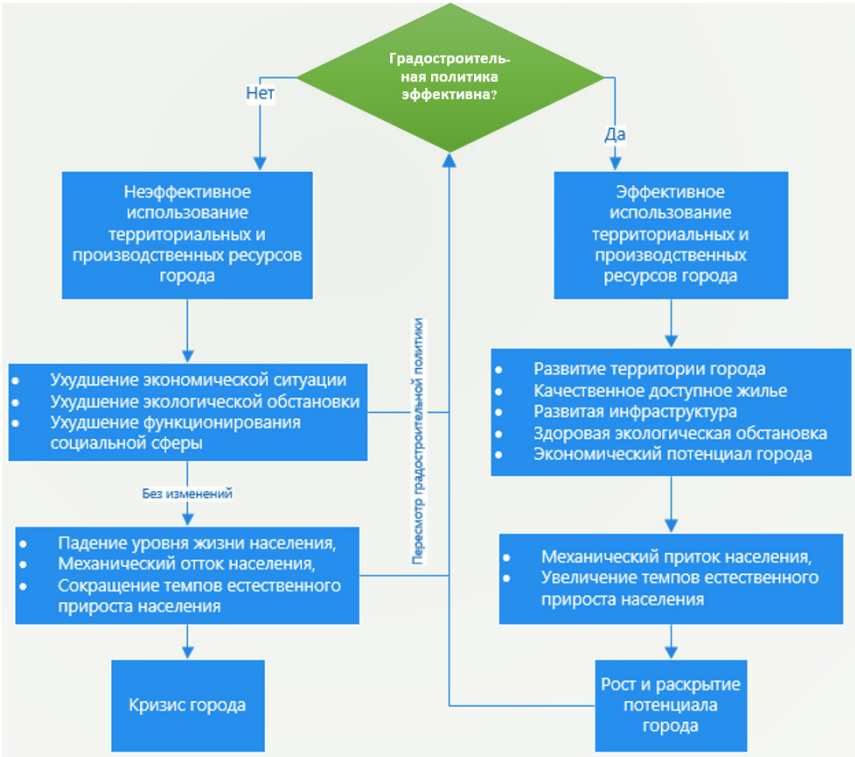


Рис. 1.1. Влияние градостроительной политики города на его эффективное развитие

Представленная схема демонстрирует всю серьезность выбора правильного вектора градостроительной политики. Ошибочные управленческие решения приводят к неэффективному использованию территориальных и производственных ресурсов, что приводит к ухудшению экономической ситуации, снижению предпринимательской и инвестиционной привлекательности города (региона), а также к падению уровня жизни населения, деградации социальной среды и экологической обстановки. Иными словами, город (регион) становится непривлекательным для жизни и, как следствие, данная политика провоцирует механический отток населения и сокращение темпов естественного прироста. В результате условия для всех видов деятельности становятся критическими и упадок инфраструктуры го-

рода неизбежен[1]. Решение вопросов развития жилищного строительства в современных условиях должно обеспечивать комбинацию государственных и общественных интересов, учитывать стратегические задачи Российской Федерации в части повышения качества жизни населения, интересы профессиональных участников рынка жилищного строительства (девелоперы, банки) и граждан, чья цель состоит в улучшении жилищных условий своей семьи[2]. Крайне важно обеспечить устойчивое развитие регионального строительного комплекса[3].

Важно иметь в виду, что даже в случае выбора неэффективных градостроительных решений, в процессе реализации уже принятых управленческих замыслов, есть возможность переоценить перспективность выбранного вектора и пересмотреть градостроительную политику. Основная цель, стоящая перед органами, принимающими градостроительные решения, – получение максимального экономического эффекта от использования оптимально распределенной территории. Вследствие этого раскрывается экономический потенциал города, укрепляется предпринимательская и инвестиционная привлекательность территории, повышается деловая активность во всех сферах жизни, появляется потребность в рабочей силе. Данные процессы приводят к механическому и естественному притоку населения. В случае успешно осуществляемых реформ возникает необходимость повторного перераспределения территорий. В идеале данный процесс должен быть непрерывным.

Первым наиболее значимым нормативным правовым актом, регулирующим проблему недостаточных темпов обновления жилищного фонда и избытка ветхого и аварийного жилья, стал принятый Федеральным законом № 191-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК)[4]. В первой редакции ГрК РФ упоминались такие категории, как «комплексное развитие территории» и «комплексная программа развития», однако отсутствовали разъяснения сути дан-

---

[1] *Алексеев Ю. В., Сомов Г. Ю.* Эволюция градостроительного планирования поселений : учебник. В 2 т. Т. 1 : Общие представления о градостроительстве, промышленная революция, индустриальное производство. М., 2014. 368 с.

[2] *Крелина Е. В., Саенко И. А., Пухова В. В., Кашина Е. В.* Исследование удовлетворенности населения жилищными условиями как основа для развития жилищного строительства (на примере крупного сибирского города) // Инновации и инвестиции. 2021. № 10. С. 110–120.

[3] *Воронин А. В., Йетишкин В.* Развитие строительного комплекса в контексте задач региональной экономики // Экономика и предпринимательство. 2021. Т. 128, № 3. С. 406–409.

[4] О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации : федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 191-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290.

ных экономико-правовых категорий. Термин «комплексное развитие территорий» (КРТ) довольно детально раскрывается в действующем законодательстве, однако с момента первого его упоминания в законе в строительной отрасли фигурировали другие, актуальные в разное время, категории. Далее рассмотрим главные из них.

Федеральный закон от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ вводит категорию «развитие застроенных территорий» (РЗТ)[1]. Легальное закрепление данного термина в законе отсутствовало, однако раскрывались необходимые условия заключения договоров о РЗТ и мероприятия, проводимые в рамках реализации соответствующих проектов. Проекты РЗТ с различной степенью эффективности начали реализовываться и в столице, и на уровне регионов.

В дальнейшем Федеральный закон № 373-ФЗ вводит категорию «комплексное и устойчивое развитие территории» (КУРТ) и закрепляет ее в п. 34 ст. 1 ГрК следующим образом: «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов»[2]. Так, видами деятельности по КУРТ, в частности, были КРТ по инициативе органа местного самоуправления и КРТ по инициативе правообладателей.

С принятием Федерального закона № 494-ФЗ категория «комплексное развитие территории» вытеснила КУРТ. Иначе закон известен как «всероссийская реновация». В соответствии с п. 34 ст. 1 действующей редакции ГрК «комплексное развитие территорий – сово-

---

[1] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 18 дек. 2006 г. № 232-ФЗ // Российская газета. 2006. № 290.

[2] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон РФ от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27. Ст. 4306.

купность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов»[1]. В соответствии с п. 4 ст. 1 действующей редакции ГрК «устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений»[2]. Таким образом, сегодня устойчивое развитие является одной из первостепенных целей КРТ, а КРТ – это некое логическое продолжение – усовершенствование идей развития застроенных территорий. Более подробно эволюция подходов к развитию территорий рассмотрена в разделе 1.2.

В Москве еще до принятия Федерального закона № 494-ФЗ началась реализация программы реновации. Программа была предложена мэром Москвы, одобрена Президентом РФ и была запущена Правительством Москвы уже 1 августа 2017 г. Благодаря ей более 1 млн москвичей, ранее проживавших в ветхих домах, будут обеспечены жильем, отвечающим современным требованиям[3]. В случае успешной реализации, программа реновации в столице России может оказаться в ряду самых крупномасштабных в мире, так как она охватывает более 7 % жилищного фонда Москвы.

Программа реновации, в соответствии с законодательством[4], – «это нормативный правовой акт Правительства Москвы, определяющий перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация. В такой перечень могут быть включены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, многоквартирные дома, аналогичные им по своим конструктивным

---

[1] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон РФ от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 1. Ст. 33.

[2] Там же.

[3] О Программе. Фонд реновации. URL: https://fr.mos.ru/o-programme.

[4] О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве : федер. закон РФ от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ // Российская газета. 2017. № 144.

характеристикам, жители которых поддержали включение соответствующего многоквартирного дома в проект программы реновации, программу реновации»[1].

Программа реновации в столице позиционируется как социальный проект, так как преследует цели по совершенствованию жилищных условий населения, что является одной из причин реализации программы преимущественно из средств городского бюджета[2].

Централизованное управление процессами реновации осуществляет специально учрежденный для этого Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации). Программа охватывает различные городские территории и осуществляется попроектно, что позволяет реализовывать ее поэтапно. Иными словами, программа являет собой «волновой» процесс. В первую очередь осуществляется строительство стартовых жилых домов, далее в такие специально возведенные дома переселяются жители домов, попавших под снос по проекту реновации. Впоследствии на освободившихся после сноса зданий территориях возводятся новые жилые дома, часть квартир в которых передается участникам проектов реновации, чьи дома также попадают под снос на других площадках[3], а оставшиеся квартиры реализуются Фондом реновации.

Так, успешная реализация ряда проектов реновации в столице способствовала принятию названного ранее Федерального закона № 494-ФЗ, или закона о «комплексном развитии территорий». Новый закон вводит единый механизм сноса аварийного и ветхого жилья, а также закрепляет нормативные основы комплексного развития территорий. Однако полностью сформулировать механизм КРТ, основываясь исключительно на нормах названного закона, крайне сложно, в связи с наличием ряда пробелов, отсутствием учета региональных

---

[1] О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве : закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 // Московская городская Дума. 2017. 18 мая. URL: http://www.duma.mos.ru.

[2] *Киевский И. Л., Сергеева А. А.* Оценка эффектов от градостроительных мероприятий по реновации кварталов сложившейся застройки Москвы и их влияние на потребность в строительных машинах и механизмах // Науковедение. 2017. Т. 9, № 6. URL: https://naukovedenie.ru/PDF/108TVN617.pdf.

[3] *Киевский И. Л.* Особенности методологии организации «волнового» переселения в районах комплексной реконструкции // Промышленное и гражданское строительство. 2006. № 10. С. 12–14 ; *Киевский И. Л., Тихомиров С. А.* Инфографическая модель комплексной реконструкции жилых районов (на примере города Москвы) // Там же. 2011. № 10. С. 14–17 ; *Киевский И. В.* Прикладная организация строительства // Вестник МГСУ. 2017. № 3 (102). С. 253–259.

особенностей и некоторой рамочностью норм. Однако из закона очевидна основная цель КРТ – улучшение качества жизни населения во всех регионах страны. КРТ позволит усовершенствовать городскую среду, обеспечить территории, подпадающие под реализацию проектов, модернизированными объектами социальной, транспортной, рекреационной инфраструктуры, а бывшим промзонам даст новый виток развития[1].

В п. 1 ст. 65 ГрК РФ закреплены следующие виды КРТ: комплексное развитие территории жилой застройки, комплексное развитие территории нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории и комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

В ст. 64 ГрК РФ указаны цели КРТ:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Указанные цели КРТ, на наш взгляд, являются чрезмерно универсальными, они не учитывают культурные, экономические, климатические и иные особенности регионов, однако, безусловно, они должны стать фундаментом и ориентиром для организаций, реализующих проекты КРТ.

Сегодня программы реновации запущены в большинстве стран мира и реализуются с разной степенью эффективности с целью минимизации потенциальных угроз от эксплуатации морально устаревших

[1] «Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна. Domofond.ru. URL: https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chto_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400.

зданий и сооружений. По мере развития городов, как в России, так и в странах Европы, наблюдается тенденция капитальной застройки, при этом началом тенденции застройки считается период с 1960-х гг. К 2023 г. состояние многих зданий не только не удовлетворяет архитектурным требованиям, которые отвечают за облик городов, но и нередко не соответствуют даже требованиям безопасности.

Термин «реновация» впервые упоминается еще в XVII–XVIII вв. В строительном контексте он используется в качестве обобщенной характеристики множества локальных понятий и терминов («ремонт», «обновление», «модернизация», «улучшение» и др.). На границе XX–XXI вв. его начали употреблять применительно к BIM-технологиям проектирования и управления[1]. Однако и в международном, и в российском законодательстве отсутствует универсальное официально закрепленное определение «реновации», что вызывает сложности с интерпретацией данной категории и приводит к неоднозначности подходов к пониманию сути этого термина.

В переводе с латинского языка «реновация» буквально обозначает обновление. В Большом энциклопедическом словаре «реновация» трактуется как экономический процесс замещения выбывающих в результате износа (морального и физического) средств производства[2]. Ориентируясь на мировую практику реализации проектов реновации, можно обозначить основные характеристики таких проектов, что позволяет ученым предлагать свои определения. Некоторые из авторских толкований представлены в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Анализ подходов к определению реновации в строительстве

Автор	Определение
Владимирова И. Л.	Реновация – это комплексные строительные работы, способные обеспечить как реконструкцию сооружений, так и их адаптацию под действующие требования[*1]
Горшков Р. К.	Реновация – это цикл последовательных преобразований жилья: сноса жилых зданий, реставрации, модернизации, капремонта, реконструкции и нового строительства[*2]
Чулков В. О. и Евстигнеева Е. А.	Реновация – это крупномасштабный городской проект рассредоточенного строительства, включающий в себя как минимум все инновационные виды строительной реорганизации, а как максимум – экономику и градостроительство[*3]

[1] *Mitropoulos P., Howell G. A.* Renovation projects: design process problems and improvement mechanisms // Journal of Management in Engineering. 2002. Vol. 18, no. 4. Pp. 179–185.

[2] Реновация. Большой энциклопедический словарь. URL: https://dic.academic.ru/dic.nsf/enc3p/254226.

Окончание табл. 1.1

Автор	Определение
Овсянникова Т. Ю.	Реновация осуществляется следующими способами: 1. Экстенсивные – обеспечивают обновление жилищного фонда за счет строительства нового жилья. 2. Интенсивные – позволяют обновить жилищный фонд и повысить качество существующих жилых домов за счет их реконструкции, капитального ремонта, реставрации[*4]
Соловьева Е. В. и Крохмаль Е. Ю.	Реновация подразделяют на два вида: 1. Экстенсивная – строительство новых зданий на месте сносимого жилья. 2. Интенсивная – включает капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, реставрацию зданий, реновацию с изменением полезного объема здания[*5]
Хомкалов Г. В., Торгашина И. Г., Демьянов К. В.	Реновация жилищного фонда – особый вид работ по снижению износа, состоящий в замещении зданий, имеющих существенный физический и экономический износ, новыми жилыми зданиями[*6]
Приказ Минстроя РФ от 2 дек. 1996 г. № 17-152	Реновация понимается как полное восстановление муниципального и государственного жилищного фонда[*7]
Постановление Госстроя РФ от 15 сент. 2003 г. № 165	В гражданском строительстве под реновацией стал пониматься инновационный процесс в сфере основного капитала, при котором изменяется функциональное назначение объектов реконструкции[*8]

[*1] *Владимирова И. Л., Фокин А. Э.* Внедрение механизма государственно-частного партнерства при реновации жилищного фонда // Российское предпринимательство. 2015. Т. 16, № 6. С. 887–902.

[*2] *Горшков Р. К., Дикарева В. А.* Формирование рынка доступного жилья в России. М., 2010. 152 с.

[*3] *Евстигнеева Е. А., Чулков В. О.* Реновация как оболочка множества инновационных видов реорганизации в управлении жизненным циклом объектов строительства // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12, № 2. С. 6.

[*4] *Овсянникова Т. Ю.* Государственная политика в сфере реновации жилищного фонда: региональный аспект // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 2. С. 6–11.

[*5] *Соловьева Е. В., Крохмаль Е. Ю.* Реновация жилой застройки в городе Краснодаре // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12, № 5. С. 24.

[*6] *Хомкалов Г. В., Торгашина И. Г., Демьянов К. В.* Применение «воспроизводственного подхода» в целях решения жилищной проблемы в стране // Известия Байкальского государственного университета. 2018. Т. 28, № 1. С. 63–73.

[*7] Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного Фонда» : приказ Минстроя РФ от 2 дек. 1996 г. № 17-152 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально опубликован не был.

[*8] О Своде правил «Реконструкция и приспособление зданий для учреждений социального обслуживания пожилых людей» : постановление Госстроя РФ от 15 сент. 2003 г. № 165 // Бюллетень строительной техники. 2003. № 11.

Из таблицы видно, что преимущественно реновация рассматривается как проект либо как комплекс мероприятий, или определяется перечислением конкретных действий по модернизации объектов недвижимости на застроенных территориях. Так или иначе, отсутствует универсальное научное определение, обеспечивающее полное толкование реновации применительно к любым видам территорий, включающее благоустройство самой территории и модернизацию инженерной инфраструктуры на ней.

Реновация является основным инструментом реализации КРТ наряду с административно-правовыми и экономическими инструментами. Как говорилось ранее, легального определения «реновации» на федеральном уровне мы не встретим, но данная дефиниция используется в законодательстве г. Москвы. Федеральный закон «О внесении изменений в закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве» предполагает предоставление органам государственной власти г. Москвы полномочий по определению содержания программы реновации жилищного фонда в г. Москве, устанавливают порядок формирования проекта программы реновации, определяющей перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация, утверждают программу реновации жилищного фонда в г. Москве; определяют в пределах своих полномочий источники финансирования программы реновации, реализация которой осуществляется в том числе с привлечением средств бюджета г. Москвы; принимают на основании утвержденной программы реновации решения о реновации жилищного фонда в г. Москве[1].

Закон предусматривает следующее толкование: «Реновация жилищного фонда в городе Москве – совокупность мероприятий, осуществляемых в целях предотвращения формирования аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения устойчивого развития жилых территорий, создания благоприятной среды жизнедея-

[1] О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве : федер. закон РФ от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ // Российская газета. 2017. № 144.

тельности, общественных пространств и благоустройства территории и предусматривающих комплексное обновление среды проживания граждан. Являясь нормой регионального законодательства, данное толкование предусматривает потребности столицы и распространяется только на застроенные территории».

Регионы России сегодня только приобретают опыт реновации, на основании которого в дальнейшем будут делаться выводы об эффективности и успешности реализации таких проектов, вноситься необходимые корректировки. В большей степени актуальны проекты реновации для городов, имеющих наибольшую историческую и культурную ценность, а также наибольшие перспективы развития туризма и рекреационных зон. Преимущественно речь идет о мегаполисах. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) проводил опросы населения, посвященные реновации, на основании которых можно сделать вывод, что программы реновации в регионах внедрены минимально.

На сегодняшний день, определенный опыт реновации в России накоплен в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Владивостоке, Хабаровске, однако заявлять об эффективности реализации таких проектов преждевременно. Ориентировочные данные о реализации программ реновации представлены в табл. 1.2.

Видно, что наиболее серьезная потребность в реализации проектов реновации, исходя из количества жителей, нуждающихся в переселении из ветхого и аварийного жилья, – в столице, однако, если рассматривать процент таких жителей от общего населения г. Москвы, можно заметить, что проблема там стоит менее остро, чем в таких городах, как Владивосток и Хабаровск, где доля жителей, заинтересованных в реновации, от общего населения городов составляет 40 и 48 % соответственно.

Таблица 1.2

Характеристика программ реновации жилого фонда крупных российских городов

Город	Количество домов в программе реновации	Доля от общего количества жилых зданий, %	Количество жителей для переселения, тыс. чел.	Доля от общего числа населения, %
Москва	5 175	> 7	> 1 000	≈ 10
Санкт-Петербург	1 052	15	200	≈ 3,5
Новосибирск	353	4	50	≈ 3,1

Окончание табл. 1.2

Город	Количество домов в программе реновации	Доля от общего количества жилых зданий, %	Количество жителей для переселения, тыс. чел.	Доля от общего числа населения, %
Владивосток	1 440	40	240	≈ 40
Хабаровск	2 000	50	300	≈ 48

Составлена по: *Батин П. С., Дубровский А. В., Иванова Т. В.* Реновация жилья и перспективное планирование развития территорий населенных пунктов // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2019. Т. 1. С. 19–24 ; Жилой фонд и многоквартирные дома Санкт-Петербурга. ГОС ЖКХ. URL: https://gosjkh.ru/houses/sankt-peterburg?ysclid=ml8vubmsor233598386 ; Дом. МИНЖКХ. URL: http://dom.mingkh.ru/primorskiy-kray/vladivostok ; Индикаторы рынка недвижимости. URL: https://www.irn.ru.

Исходя из проведенного анализа подходов к толкованию «реновации», можно сделать вывод, что она носит системный многоцелевой характер. Учеными предлагаются различные цели реновации[1]. Предлагаем определить цели и подцели реновации, одновременно наиболее комплексно охватывающие направления ее воздействия на городскую среду и жизнеобеспечение населения и в то же время предусматривающие и подчеркивающие индивидуальные потребности регионов[2], сформировав «дерево целей» (рис. 1.2).

На основе анализа подходов к толкованию термина «реновация», представленных учеными и законодательством, и выявленных в них недостатков, предлагается закрепить следующую трактовку: *реновация – это инструмент развития застроенных и незастроенных территорий, предусматривающий осуществление мероприятий как по преобразованию объектов недвижимости, так и по формированию комфортной городской среды на реновируемой территории.*

Оперируя уточненным определением реновации, а также с учетом расширенных представлений о нормативных основах КРТ, с целью получения большей информации о потенциальных проблемах реализации КРТ в регионах и понимания действующего механизма комплексного развития территорий жилой застройки, на наш взгляд,

[1] *Теличенко В. И.* Реновация – создание современной городской среды // Вестник МГСУ. 2020. Т. 15, № 1. С. 11 ; *Trachte S., Salvesen F.* Sustainable Renovation of Non Residential Buildings, a Response to Lowering the Environmental Impact of the Building Sector in Europe // Energy Procedia. 2014. Vol. 48.

[2] *Гусева Г. В.* Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14, № 1. С. 72–81.

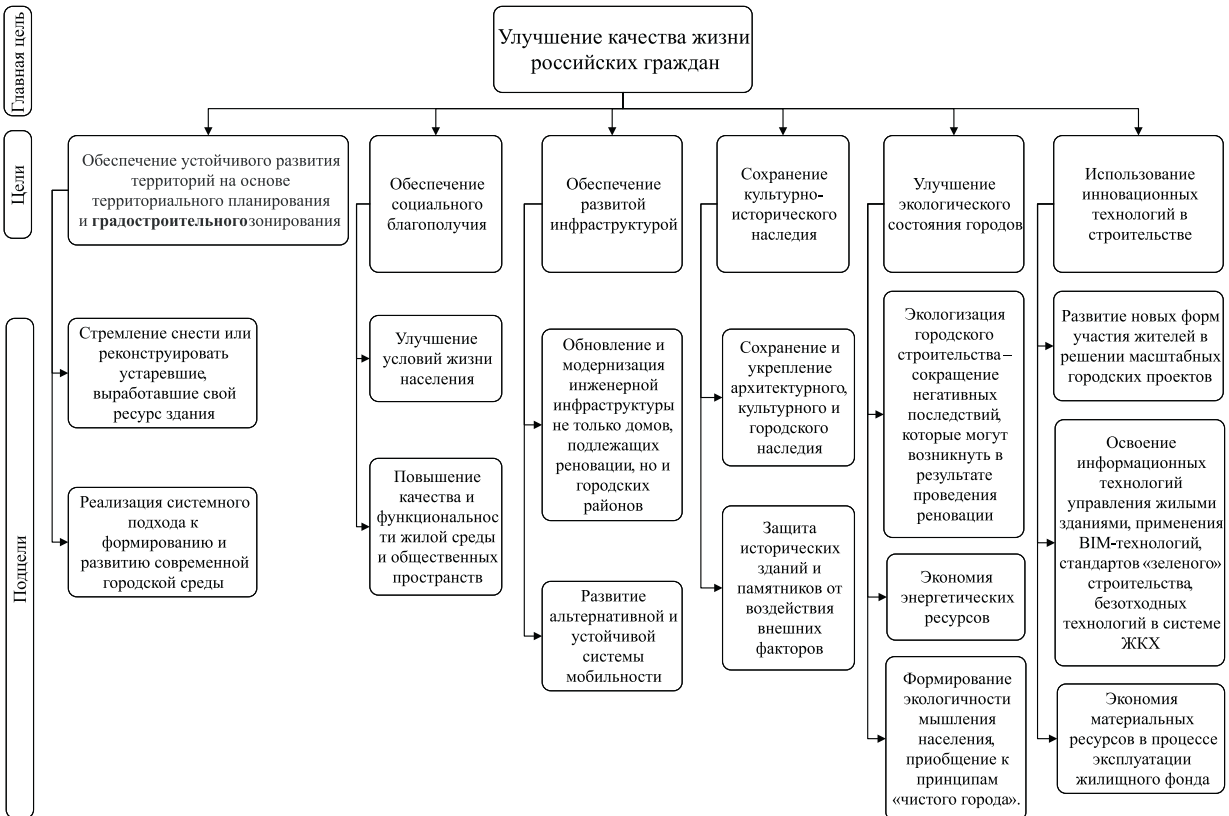


Рис. 1.2. «Дерево целей» реновации

необходимо рассмотреть мировой опыт реализации аналогичных программ и проектов и определить перспективы реновации в мире и в России.

1.2. Опыт и перспективы развития института комплексного развития территорий в России

Институт комплексного развития территории, как совокупность мер по организованному процессу застройки или реновации отдельно взятой территории, как правило, связанного с созданием селитебной зоны, и обеспечению указанной территории объектами инженерии, элементами благоустройства и комфортной городской среды, в том числе транспортной и социально-бытовой инфраструктуры, несомненно для России не является чем-то абсолютно новым. Даже градостроители Российской империи уже тогда были озабочены созданием комплексной городской среды, которая будет обеспечивать жителей всех городов и поселений имеющимися на тот момент элементами благоустроенной городской среды.

В первую очередь это нашло отражение в застройке крупных региональных столиц, где начали сооружаться первые инженерные сооружения по типу акведуков и самотечных канализаций, открывались первые социально-бытовые учреждения, призванные обеспечивать быт и деловую жизнь своих горожан, в том числе учебные заведения и ясли, университеты и военные училища. Начали разбиваться доступные для всех граждан рекреационные зоны с парками и скверами, создавалась централизованная транспортная инфраструктура. При естественном разрастании городов, в том числе при централизованном строительстве новых жилых массивов, данные нововведения активно применялись в совокупности с селитебной застройкой.

Пожалуй, наиболее ярким представителем данного этапа становления института комплексного развития территории в России может выступать г. Санкт-Петербург и его окрестности. Так, в частности, на одном из первых генеральных планов города (1776 г.) руководителя комиссии каменного строения г. Санкт-Петербурга и г. Москвы А. И. Квасова, на одной из схем выделено множество достопримечательных объектов города, которые на тот момент являлись абсолютно привычными для горожан «казенными домами», т. е. государственными и муниципальными учреждениями (рис. 1.3)[1].

[1] Новый план столичного города и крепости Санкт-Петербурга (1776 г.). Виртуальные выставки. URL: http://expositions.nlr.ru/ex_map/mozaika_Saint-Petersburg/plans_18_century.php.

В дальнейшем молодым советским государством как правопреемником Российской империи активно перенимался опыт реализации на практике основных достоинств института комплексного развития территории в рамках своей градостроительной повестки и всецело нашел свое отражение в градостроительной политике Советского Союза.

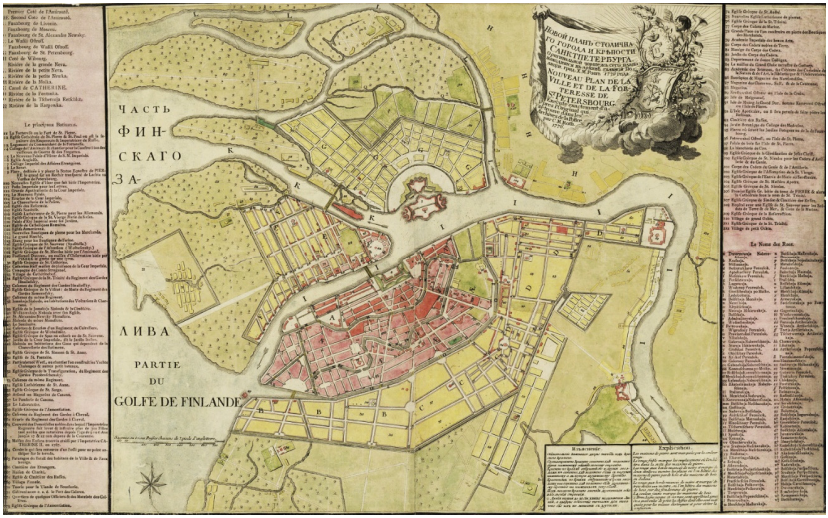


Рис. 1.3. Фрагмент генерального плана г. Санкт-Петербурга, 1776 г.

Особенно ярко это можно увидеть в период массовой индустриализации и модернизации городской среды уже существующих на тот момент крупных районных и региональных центров, таких как Екатеринбург (бывший Свердловск), Самара (ранее – Куйбышев), Тверь (бывший Калинин), а также в период активной застройки новых поселений и городов, в том числе гг. Новокузнецк и Новосибирск, особенно в период массового возведения жилых селитебных микрорайонов, в том числе с применением удачно апробированной технологии крупноблочного (панельного) домостроения, согласно принятой тогда строительной доктрины по обеспечению населения СССР доступным и качественным жильем с созданием необходимой комфортной городской среды, включающей детские сады, школы, училища, магазины, библиотеки, кинотеатры и т. д. (рис. 1.4).

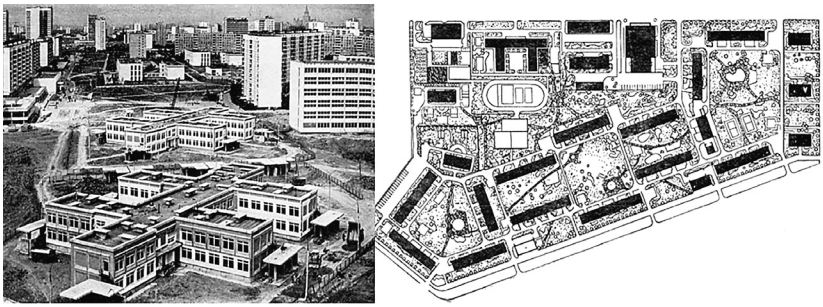


Рис. 1.4. Пример застройки типичного жилого микрорайона с применением технологии крупноблочного (панельного) строительства
Источник: Строительство и архитектура Москвы. 1979. № 8. С. 8

Также перед градостроителями и архитекторами СССР встали новые задачи по повсеместному внедрению в городскую структуру множества видов нового общественного транспорта и обеспечения автодорог для личного автотранспорта горожан, формирование новой инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, в том числе прокладка централизованных сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также обеспечение населения самыми необходимыми социально-бытовыми услугами[1].

Хотя все элементы идеи комплексного освоения и развития территории несомненно закладывались в архитектурные нормативные акты и нормы благоустройства в Советском Союзе, что четко ясно из наполнения некоторых из строительных норм и правил, в частности СНиП 2.07.01–89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»[2], где прописываются такие необходимые для нормального функционирования селитебной территории показатели, как нормы обеспеченности населения объектами социально-бытового обслуживания (школы, детские сады, больницы и т. д.) и множество иных, на законодательном уровне институт комплексного развития территории так и не был закреплен.

Данная задача встала впервые перед градостроителями в России лишь с наступлением XXI в., когда только что отошедшей от системного кризиса 1990-х гг. строительной отрасли Российской Федерации

[1] *Барщ М. О, Тургенев С. П, Лисициан М. В, Федорова Н. В.* Архитектурное проектирование жилых зданий // Стройиздат. 1964.

[2] СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений : постановление Госстроя СССР от 13 июля 1990 г. № 61. М., 2007. 56 с.

понадобилось разрешить целый ряд сложившихся проблем, связанных с бессистемной застройкой городских пространств, характеризующейся точечной застройкой и частым игнорированием вопросов модернизации уже существующей и созданием новой инфраструктур. Именно введение в 2005 г. нового Градостроительного кодекса Российской Федерации[1], а также существенные изменения, вносимые в Земельный кодекс Российской Федерации[2] позволили инициировать процесс пошагового урегулирования строительной отрасли в части применения элементов комплексного развития территории.

Первым шагом стало закрепление термина «устойчивое развитие территорий», систематизация основных документов территориального планирования, в том числе генерального плана (ГП) и правил землепользования и застройки (ПЗЗ), и документации по планировке территории в составе проектов планировки (ППТ) и проектом межевания (ПМТ) в составе ГрК РФ. При этом грамотное составление ПЗЗ фактически пресекало любые попытки ведения точечной застройки территории путем установления строгих требований и регламентов к планируемому размещению вновь возводимых зданий и комплексов, в том числе путем регулирования минимально и максимально допустимых значений плотности, этажности и обеспеченности элементами благоустройства, площадки строительства как в отношении территории всего населенного пункта, так и в отношении отдельных планировочных элементов (районов) города за счет установления территориальных зон (рис. 1.5).

Первой ласточкой становления института КРТ стало появление в новой редакции Земельного кодекса РФ возможности предоставления земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно положениям ст. 30.2, 38.2.

Так, заинтересованный инвестор, определенный по результатам аукциона, имел возможность заключения договора аренды одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе выделение таковых земельных участков из состава неразграниченных территорий, предназначенных под комплексное освоение в целях жилищного строительства.

---

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

[2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

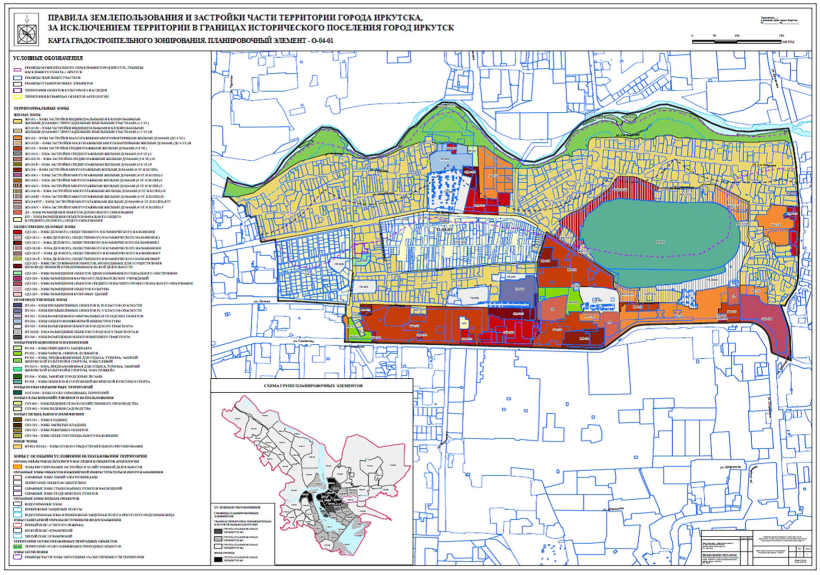


Рис. 1.5. Пример карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки планировочного элемента г. Иркутска

Источник: URL: https://admirk.ru/sectors/stroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-chasti-territorii-goroda-irkutska

При этом в указанном договоре между органом местного самоуправления (ОМСУ) и инвестором прописывались обоюдные условия развития территории:

– обязательства по срокам разработки и утверждения градостроительной документации;

– обязательства по строительству необходимых объектов социальной и инженерной инфраструктуры с указанием сроков ввода указанных объектов в эксплуатацию;

– обязательства по организации жилищного строительства с указанием сроков и объемов ввода указанных объектов в эксплуатацию.

Неоспоримым преимуществом данного подхода являлась низкая стоимость приобретения прав на земельный участок. Так, зачастую стоимость приобретения права аренды на такие участки могла отличаться в меньшую сторону от среднерыночной в сотни раз, что в свою очередь компенсировалось необходимостью несения затрат инвестора на создание необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктур для обеспечения возводимого жилого фонда.

Общая схема реализации модели комплексного освоения территории (КОС) в целях жилищного строительства, согласно ст. 30.2–38.2 ЗК РФ, может быть отражена следующим образом (рис. 1.6).

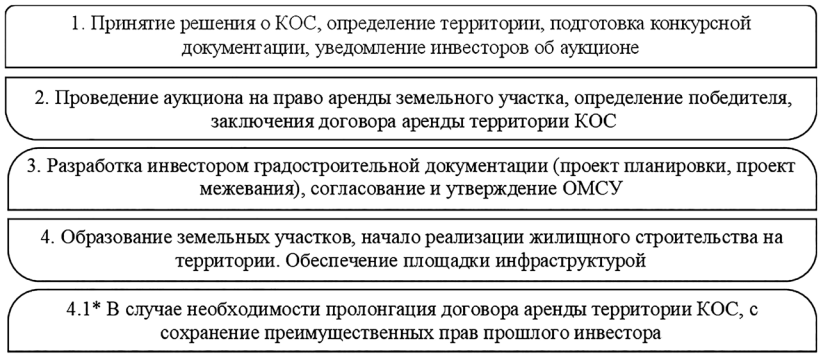


Рис. 1.6. Схема реализации комплексного освоения территории в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Данная модель комплексного развития территории просуществовала вплоть до 2014 г. и имела ряд удачных апробаций в ряде регионов страны, особенно в тех, где у обеих сторон КРТ, т. е. инвестора или группы инвесторов и органов государственной, муниципальной власти имелось достаточно возможностей в части гарантированного выполнения данных обязательств по развитию территорий, что в свою очередь требовало значительного объема материальных и административных ресурсов для разрешения капиталоемких задач. Так, в частности, активная городская застройка во множестве пригородов региональных столиц западной части России в период с 2005 по 2015 г. проходила именно с использованием данного института КРТ.

Однако вместе с тем необходимо отметить, что множество проектов КРТ с задействованием данного подхода так и не были реализованы или были реализованы лишь частично, поскольку существующая на тот момент нормативная база и ограниченное количество источников финансирования мероприятий, анонсированных в рамках договоров КОТ, становились неразрешимой задачей для обеих сторон процесса. Лишь с задействованием институтов субсидирования расходов на создание инженерной, транспортной и социальных инфраструктур, стартовавших вместе с национальными проектами в РФ, данная модель наконец получила свое развитие.

Вторым шагом на пути внедрения института КРТ стало нововведение в новой редакции ГрК РФ от 1 января 2007 г.[1] и введение в действие инструмента развития застроенных территорий, действующего согласно ст. 46.1–46.3. Необходимо заметить, что внедрение данного института осуществлялось на фоне выполнения федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг., предполагающей решение комплекса задач, в том числе по переселению граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда[2].

Модель развития застроенных территорий на тот момент предполагала по сути своей локальную «реновацию» территории занятую аварийным жилым фондом. В рамках данной модели между инвестором (застройщиком, девелопером) и администрацией города заключалось соглашения на основании разыгранного конкурса, согласно которому инвестор за счет собственных средств осуществлял подготовку документации по планировке территории, а также производил расселение жителей ветхих и аварийных жилых домов посредством предоставления выкупной стоимости жилых помещений в указанных домах, осуществляя их снос, а после возводил новые жилые дома в границах безвозмездно предоставленного администрацией земельного участка (нескольких участков), собственность на который не разграничена, или являющихся собственностью публично-правовых образований.

Общая схема реализации модели развития застроенных территорий (РЗТ), согласно ст. 46.1–46.3 ГрК РФ имела следующий вид (рис. 1.7).

На практике, исходя из анализа научных трудов ряда ученых[3], указанная модель комплексного развития территории имела ряд недостатков:

– высокая капиталоемкость начальной стадии реализации проекта РЗТ для инвестора – обеспечение конкурсной процедуры, выкуп объектов недвижимости в ветхом и аварийном жилом фонде;

---

[1] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 18 дек. 2006 г. № 232-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

[2] О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 гг. : постановление Правительства РФ от 17 сент. 2001 г. № 675 // СПС «КонсультантПлюс».

[3] *Валяева Н. А., Карелин Д. В.* Развитие застроенных территорий. основные аспекты реализации // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2017. № 4 (63). С. 19–27.

– высокая вероятность проявления элементов оппортунистического поведения со стороны инвестора или собственников жилых помещений в расселяемом жилом фонде;

– отсутствие четкого и понятного для всех сторон процесса порядка оценки предельной цены выкупа объектов недвижимости в расселяемом жилом фонде.

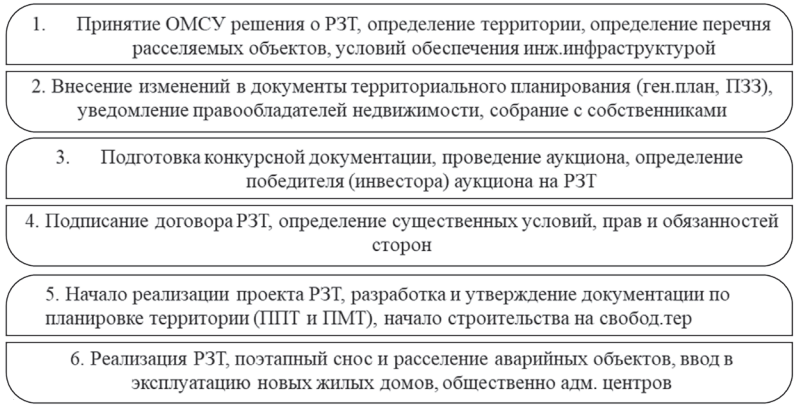


Рис. 1.7. Схема реализации механизма развития застроенных территорий

Как следствие, большинство проектов РЗТ имели низкую рентабельность в условиях растущего рынка недвижимости, дополнительно осложненную длительностью реализации проекта РЗТ, связанную с проведением множества необходимых формальных процедур по приведению градостроительной документации в соответствие, решению множества земельных вопросов, формированию списков и работы с собственниками расселяемого жилого фонда, дополнительной нагрузкой по отчетности перед органами местного самоуправления.

Все это в итоге формировало низкий спрос инвесторов на реализацию проектов такого типа, несмотря на множество изменений в ГрК РФ и смежные нормативные правовые акты (НПА), а также удачные опыты реализации РЗТ (рис. 1.8).

К большому сожалению значительное количество существующих административных барьеров и низкая рентабельность РЗТ стали главным «якорем» данной модели КРТ.

Следующим немаловажным шагом в развитии института КРТ стал внедренный в ГрК РФ в редакции от 22 июля 2014 г. институт комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса[1].

а

б

Рис. 1.8. Пример удачного опыта реализации проекта развития застроенных территорий в границе г. Иркутска: а – до; б – после

[1] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

Данный институт также был направлен на решение важных вопросов обновления жилищного фонда в ряде регионов РФ и предоставления жилья отдельным категориям граждан.

Так, заключаемый договор, стороны которого определялись результатами открытого аукциона, помимо жилищного строительства и создания необходимой транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, возведение которых регулировалось условиями договора между инвестором (или группой инвесторов) и исполнительными органами государственной власти или ОМСУ, предполагал заключение договоров долевого участия согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основе определенной результатами аукциона и нормативно-правовых актов субъекта РФ или муниципальных правовых актов цены 1 м^2 общей площади жилого помещения.

В рамках данного же договора устанавливались условия субсидирования технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры и создания транспортной и социальных инфраструктур, что, в свою очередь, являлось стимулирующим фактором для реализации проекта инвестором, так как снижало расходную часть на реализацию проектов комплексного освоения территорий.

Указанная модель КРТ активно реализовывалась в рамках государственной подпрограммы по переселению из ветхого и аварийного фонда и была успешно реализована в большей части населенных пунктов во множестве субъектов РФ. В общем виде схема реализации данной модели комплексного развития территории имеет следующий вид (рис. 1.9).

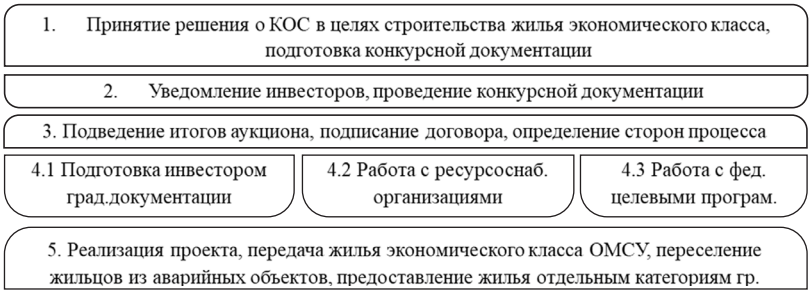


Рис. 1.9. Этапы реализации механизма комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса

Однако очевидные недостатки реализуемой модели, выраженные в фиксированной стоимости квадратного метра на фоне развивающегося экономического кризиса 2014–2018 гг., низком уровне подготовки ОМСУ и малой заинтересованность в реализации проектов комплексного освоения территории в границах небольших населенных пунктов, а, следовательно, низком уровне сопровождения ведущейся застройки повлекли за собой ряд негативных последствий.

Так, низкая гарантированная выкупная стоимость квадратного метра при растущей себестоимости производства, также связанная с частым удалением населенных пунктов, в границах которых реализовывалось строительство, что в свою очередь накладывало ограничения на ресурсные и логистические аспекты строительства, «отпугивала» крупных девелоперов от реализации подобной модели застройки и, напротив, привлекала небольшие местные строительные фирмы, зачастую не имеющие достаточно опыта и материально-технических возможностей для качественного жилищного строительства. Это приводило к строительству низкокачественного жилого фонда, а зачастую и к заморозке или медленному процессу реализации проектов ввиду недобросовестного выполнения своих обязанностей со стороны застройщиков и низкого уровня квалификации органов местного строительного контроля в лице администраций.

Все это в итоге вылилось в замедленные темпы реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда в ряде субъектов РФ и необходимость пересмотра основных функциональных аспектов данной модели КРТ.

Очередным витком развития института КРТ в РФ стало внедрение модели комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ) в рамках внесения очередных изменений в ГрК РФ от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ[1].

Необходимо сказать, что КУРТ стал своего рода универсальным инструментом КРТ, так как в отличие от модели комплексного освоения территории и модели развития застроенной территории, предполагал не только комплексное жилищное строительство, но и мог подразумевать комплексную общественно-деловую или даже производственную застройку.

---

[1] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон РФ от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

Вообще, по сути, согласно п. 34 ст. 1 ГрК РФ, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – это осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также деятельность по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

В общем виде, модель реализации КУРТ по инициативе ОМСУ и правообладателей могут быть отражены в виде схемы (рис. 1.10).

Рис. 1.10. Этапы реализации механизма комплексного и устойчивого развития территории по инициативе органов местного самоуправления

Также отличительной особенностью КУРТ стало разделение возможного инициатора. Так, ст. 49.9 Градостроительного кодекса РФ посвящена организации процедуры КУРТ по инициативе правообладателя, в то время как ст. 49.10 предполагает обозначение инициативы со стороны ОМСУ. Это означает, что теперь частный инвестор освобождался от необходимости обязательного участия в аукционе

для участия в программе КУРТ и мог самостоятельно выбрать территорию, на которую имеет право собственности или которая находится в его распоряжении на праве аренды, и обозначить ее как зону возможного КУРТ, выйти с инициативой на ОМСУ. Это снижало риск вмешательства третьих сторон в процесс развития территории и обеспечивало частного инвестора большим количеством оперативных «рычагов» для управления процессом.

Новшеством также стала возможность участия в качестве «операторов» процесса КУРТ нескольких правообладателей, а это, следовательно, требовало уточнения условий разграничения их обязательств в рамках подписания договора о КУРТ с ОМСУ, оформляемое, как правило, в форме соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, согласно п. 4 ст. 49.9 ГрК РФ, являющегося неотъемлемой частью договора о КУРТ.

Важной составляющей данного нововведения становилась, конечно же, кооперация средств и возможностей участников КУРТ, а, следовательно, увеличение потенциала реализуемого проекта с позиции рисков недостатка средств или ограниченности ресурсов участника. Появлялась возможность кооперации инвесторов посредством внесения своих «долей» в части предоставления земельного участка или разделения затрат на создание объектов инфраструктуры.

Значительно была упрощена процедура получения прав аренды на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности для размещения объектов транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры. Так, для инвестора допускалось предоставлять такой земельный участок в аренду на период строительства без проведения процедуры торгов.

Крайне важно упомянуть сложившийся инструмент изъятия недвижимости для муниципальных нужд в рамках реализации КУРТ согласно ст. 56.12 ЗК РФ, которая предполагала в очень короткий срок (порядка 2–3 месяцев) изъять объект недвижимости и возместить стороне понесенный ущерб в ускоренном порядке, минуя возможные издержки оппортунистического характера.

Вообще, говоря о КУРТ, можно сказать что институт КРТ наконец начал приобретать черты «цивилизованного» процесса с установлением полного перечня прав и обязанностей каждой из заинтересованных сторон. Процесс КУРТ стал действительно устойчивым. Появлялась возможность упрощенного урегулирования целого ряда земельных во-

просов, ранее отягощенных прохождением длительных процедур согласований. Был проработан вопрос возможности передачи объектов инфраструктуры на безвозмездной основе в пользу администрации населенного пункта, в границах которого осуществляется КУРТ.

Однако КУРТ, как и в отношении иных видов КРТ, имел некоторые ограничения в рамках своей реализации, в первую очередь связанные с ограниченностью ресурсов у участвующих в реализации экономических агентов, в особенности это относится к ОМСУ, которые зачастую вынуждены были загодя вносить в адресную инвестиционную программу мероприятия, включаемые в проект.

Во-вторых, проживающие в границах КУРТ жители, которые по сути своей не относятся к жителям расселяемых аварийных домов, становились заложниками процесса, и единственным выходом для них становилось или принятие в качестве участника процесса (продажа объекта недвижимости, попавшей в зону КУРТ), или же ожидания дамоклова меча в виде изъятия участка для государственных нужд и вовлечения его в КУРТ. При установлении границы зоны КУРТ все стороны стремились избегать наложения на земельные участки и собственность не затронутых процессом лиц, однако необходимо понимать, что в рамках КУРТ одной из важнейших задач обеспечения собственно устойчивого развития является модернизация системы коммунальной инфраструктуры, которая требует значительных линейных земельных выделов под их размещение и обслуживание. Как правило, именно при решении указанной задачи страдали собственники земли и расположенных на них ОКС, находящихся вблизи территории, определенной под КУРТ.

В-третьих, КУРТ накладывал совместные обязательства на все стороны процесса, и невыполнение данных обязательств ввиду возможного форс-мажора или намеренного замедления процесса одной из сторон останавливало весь процесс КУРТ и создавало риски для аннулирования условия договора о КРТ.

В-четвертых, создавался прецедент «пробуксовки» процесса старта КУРТ, ввиду обязательности разработки, согласования и утверждения проекта планировки территории (что не является таким уж опасным риском из-за того, что разработка ППТ в некоторых городах является обязательным этапом в жилищном строительстве), а также из-за риска невозможности утверждения ППТ в связи с отсутствием согласования со стороны хотя бы одного из участников КУРТ, в том числе одного из собственников земельных участков или ОКС, затронутых КУРТ.

Следует признать и общую неподготовленность ОМСУ к сопровождению и полноценному участию в КУРТ. Существующая на тот момент система субсидирования строительства, а также адресных программ строительства объектов социально-бытового назначения только-только устанавливалась и не поспевала за деловым темпом крупных застройщиков, готовых учувствовать в КУРТ, ввиду чего данный инструмент так и не смог полноценно воплотить весь свой функционал.

Вместе с тем именно на период действия КУРТ в стране, а в первую очередь в Москве, начала активно реализовываться модель развития территории, получившая название «реновация», нашедшая огромный отклик в среде научного сообщества[1].

Отдельные научные труды были направлены на формирование самостоятельных механизмов «реновации» специфически застроенных территорий, свойственных множеству городов Российской Федерации[2], а также систем индикаторов, способствующих принятию эффективных управленческих решений, связанных с КУРТ отдельно взятых территорий, областей и районов[3].

Не обошел КУРТ и проблемы сопряжения настоящего механизма государственного регулирования со смежными областями права, о чем свидетельствуют работы ряда ученых[4].

---

[1] *Батин П. С., Дубровский А. В., Иванова Т. В.* Реновация жилья и перспективное планирование развития территорий населенных пунктов // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : материалы III нац. науч.-практ. конф., Новосибирск, 27 нояб. 2019 г. В 2 ч. Новосибирск, 2020. Ч. 1. С. 19–24.

[2] *Якубовский А. В., Ширинкина А. Ю.* Формирование механизма реновации застроенных территорий домами массовой жилой застройки 60–70-х гг. XX века в Иркутской области // Экономика строительства. 2020. № 4 (64). С. 3–11 ; *Грушина О. В., Кислов Е. В.* Особенности проведения реновации крупнопанельных домов в нестоличном регионе // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 3.

[3] *Дмитриев А. Н., Седова З. М.* Система индикаторов комплексного и устойчивого развития территории // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы VIII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 11–15 апр. 2018 г. М., 2018. С. 146–150 ; *Гусева Г. В.* К вопросу о реализации проектов реновации в городах со статусом «исторического поселения» на примере г. Иркутска // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы IX on-line Междунар. науч.-практ. конф., Братск. Братск, 2022. С. 185–191 ; *Овсянникова Т. Ю.* Государственная политика в сфере реновации жилищного фонда: региональный аспект // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 2. С. 6–11.

[4] *Астафьев С. А., Якубовский А. В.* Проблемы реновации жилого фонда сибирских городов в условиях проектного финансирования // Передовые научно-технические и социально-гуманитарные проекты в современной науке : сб. ст. IV всерос. науч.-практ. конф., Москва, 22 марта 2019 г. М., 2019. С. 74–75.

На наш взгляд, именно феномен популярности «реновации» на фоне сложившихся предпосылок, препятствующих раскрытию потенциала КУРТ, послужил причиной очередной законодательной инициативы, направленной на формирование универсального инструмента градостроительного регулирования, призванного объединить в себе все лучшие черты предшествующих форм развития территорий.

Так, в конце 2020 г. масштабные изменения в регулирование, посвященное функционированию института КРТ в Российской Федерации, были внесены Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ.

Данные изменения по праву могут считаться самыми радикальными и масштабными, так как полностью пересмотрели модель функционирования института КРТ, значительно перекроив и оптимизировав законодательство.

В частности, изменена терминология и структура нормативно-законодательной базы, посвященной институту КРТ. Термин «комплексное и устойчивое развитие территории» повсеместно заменен на «комплексное развитие территории».

Взамен ранее принятых положений ст. 46.1–46.11 гл. 5.1 ГрК РФ, устанавливающих основные понятия и порядок применения различных видов КУРТ, введена гл. 10 «Комплексное развитие территории», где все ранее действующие виды КРТ были заменены на актуализированные формы.

В общем виде указанные изменения отражены в табл. 1.3.

Таблица 1.3

Сравнение видов комплексного развития территорий в различных редакциях Градостроительного кодекса РФ

Прежняя редакция (гл. 5.1, ст. 46.1–46.11)	Актуальная редакция (гл. 10, ст. 65)
Развитие застроенных территорий (РЗТ)	Комплексное развитие территории жилой застройки
Комплексное освоение территории (КОТ), в том числе комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса	Комплексное развитие территории нежилой застройки
Комплексное развитие территории по инициативе ОМСУ	Комплексное развитие незастроенной территории

Окончание табл. 1.3

Прежняя редакция (гл. 5.1, ст. 46.1–46.11)	Актуальная редакция (гл. 10, ст. 65)
Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков	Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

Как и прежде реализация КРТ на начальном этапе предполагает подготовку и утверждение документации по планировке территории, однако теперь это закреплено не в отдельных положениях о реализации конкретного вида КРТ, а в подп. 7 п. 3 ст. 41 ГрК РФ, что, в свою очередь, обусловливается необходимостью предварительного планирования основных критериев развития указанной территории, а, следовательно, и создания комфортной городской среды с обеспечением современными объектами социально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой на заданную численность жителей. Все это достигается путем предварительного согласования проекта планировки территории с закреплением размещаемых объектов капитального строительства в границах КРТ.

Важным моментом стал отказ от обязательного предварительного внесения обозначенной под КРТ территории в ПЗЗ, что имеет все предпосылки для ускорения процедуры старта реализации проекта.

Были введены поправки в виде п. 21 ст. 24 и п. 3.4 ст. 33 ГрК РФ, которые позволяли пересмотреть порядок утверждения документации по планировке территории (ППТ, ПМТ) и документов территориального планирования (ГП и ПЗЗ). Теперь с момента утверждения ППТ и ПМТ давалась возможность в ускоренном порядке внести изменения в генеральный план и ПЗЗ в течение 90 дней.

Однако стоит отметить, что указанное новшество возымело ряд препятствий, связанных со спецификой реализации процедуры внесения изменений в ГП и ПЗЗ, завязанной на конкурсных процедурах выбора разработчика, проведения общественных слушаний и обсуждений. Это не отменяет тот факт, что в случае реализации КРТ остается возможность разработки ППТ и ПМТ, несмотря на разночтения с ГП и ПЗЗ.

Важно также отметить, что новый поход к реализации КРТ коснулся не только формальностей разработки и утверждения градостроительной документации. Так, наконец, на регионы «спустили» четко сформулированный перечень подзаконных НПА, требующих приня-

тия в каждом отдельном субъекте РФ, необходимых для реализации всех новых видов КРТ. Все они представлены в табл. 1.4.

Таблица 1.4

Перечень подзаконных нормативно-правовых актов субъектов РФ, необходимых для реализации новых видов комплексного развития территорий

Содержание нормативно-правового акта субъекта РФ	Вид комплексного развития территории
Утверждение порядка принятия решения о КРТ, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к комплексному развитию территории	Комплексное развитие территории: – жилой застройки; – нежилой застройки; – незастроенной территории
Установка порядка проведения торгов в целях заключения договора о КРТ, дополнительные требования к участникам КРТ	
Определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ	Комплексное развитие территории: – жилой застройки; – нежилой застройки
Установка критериев технического износа для включения в решение о КРТ, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции	Комплексное развитие территории жилой застройки
Установка срока для проведения собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пп. 2 п. 2 ст. 65 ГрК РФ	
Установка порядка заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей, разработка проекта договора о КРТ по инициативе правообладателей	Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

Соответственно, реализация в полном объеме проектов в целях КРТ в новой редакции ГрК РФ возможна лишь после утверждения всех перечисленных подзаконных НПА субъектов РФ, в соответствии с обновленными положениями кодекса. Научным сообществом настоящая масштабная законодательная инициатива была воспринята с большим воодушевлением, что отразилось в научных публикациях[1].

Теперь, когда нами определены все основные изменения, касающиеся института КРТ, в рамках Федерального закона от 30 декабря

[1] *Шишкин С. И.* Законодательные новеллы о комплексном развитии территорий // Вековые традиции российского права: история и современность : материалы Всерос. науч.-практ. конф., Иркутск, 28 окт. 2022 г. Иркутск, 2022. С. 104–107 ; *Васильева А. С.* Анализ механизмов комплексного развития территорий // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 48. С. 1869–1873.

2020 г. № 494-ФЗ рассмотрим каждый из новообразованных видов КРТ подробнее.

Первым на очереди стоит КРТ жилой застройки, которая призвана была заменить уже имеющуюся на тот момент модель развития застроенных территорий[1].

Главным отличием от прошлой модели, стала возможность включения в процедуру КРТ жилой застройки не только аварийного жилого фонда, который признан таковым в рамках адресных федеральных программ в установленном порядке, но и многоквартирных жилых домов, которые хотя и не признаны аварийными, но соответствуют критериям существенного износа, учтенным в рамках установленных подзаконных НПА субъекта РФ, критериям технического износа для включения в решение о КРТ с опорой на положения п. 2 ст. 65 ГрК РФ.

Более того, законодателем предусмотрена возможность включения в границы КРТ жилой застройки иных земельных участков и, соответственно, расположенных на них объектов капитального строительства (в том числе нежилых), при условии, что такие объекты расположены в границах элемента планировочной структуры (район, микрорайон, выделенный планировочный элемент, отраженный в документах территориального планирования).

Таким образом, ранее существовавшая модель РЗТ была существенно расширена, теперь она приобрела куда большую гибкость применения и может быть в полном объеме реализована в условиях плотной городской застройки, где ранее принятая модель расселения в рамках РЗТ зачастую давала лишь «половинчатый» эффект, так как вынуждала застройщика застраивать территорию РЗТ с сохранением тех объектов капитального строительства, которые не затрагивались расселением и сносом. Теперь же, при реализации КРТ жилой застройки, предполагается осуществление действительно комплексного развития, т. е. полной реновации отдельно взятого жилого массива, со всеми присутствующими в его границах объектами, в том числе не являющимися аварийными, и созданием комфортной и современной городской среды.

Само собой такая возможность в первую очередь будет востребована в крупных городах, где, во-первых, наличествуют такие жилые массивы, в которых находится достаточное скопление аварийного жи-

[1] *Азорин М. Ю.* Актуальные проблемы реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки // Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее : сб. науч. ст. по материалам II всерос. науч.-практ. конф., Красноярск, 18–20 окт. 2023 г. Красноярск, 2023. С. 144–148.

лого фонда, а, во-вторых, имеется достаточно средств, необходимых для компенсации расселения не только признанных аварийными объектов в рамках федеральной программы по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда, но и компенсации сноса и расселения тех объектов, что были включены в проект в рамках предусмотренных критериев предельного износа, а также объектов капитального строительства, что относятся к нежилым, но затрагиваемым в рамках РЗТ жилой застройки.

Приведем общую схему реализации КРТ жилой застройки, заменившую ранее существующую модель РЗТ (рис. 1.11).

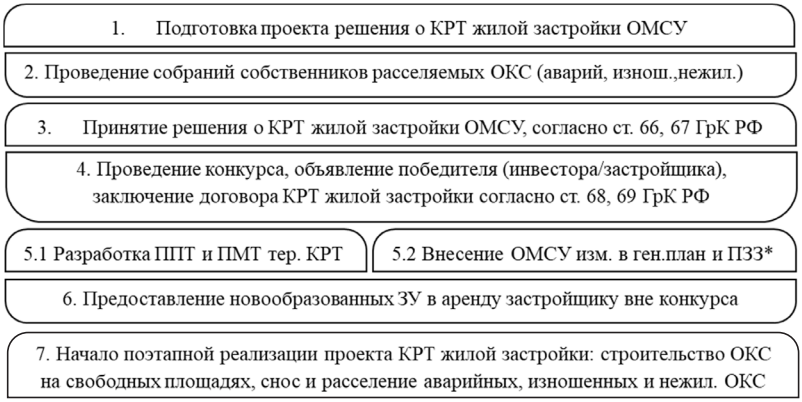


Рис. 1.11. Этапы реализации модели комплексного развития территории жилой застройки

Кроме того, следует отметить, что большое внимание множества исследователей обращено в отношении именно данного подвида КРТ, о чем свидетельствует количество научных публикаций[1].

Следующим на очереди является обзор КРТ нежилой застройки. Во многом данная модель КРТ крайне похожа на предыдущую, но предполагает снос объектов капитального строительства нежилого назначения, которые не соответствуют виду разрешенного использования земельного участка, установленных актуальными документа-

[1] *Гусева Г. В.* Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14, № 1. С. 72–81 ; *Она же.* Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2022. № 2 (48). С. 49–53 ; *Якубовский А. В., Астафьев С. А., Астафьев А. С.* Стратегия развития жилищной отрасли Иркутской области в условиях кризиса за счет реновации ветхого и аварийного жилья // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы Седьмой междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск – Братск – Томск, 14–15 апр. 2020 г. Иркутск, 2021. С. 392–402.

ми территориального планирования, например, заброшенные здания промышленных зон, на территории которых принято решение осуществлять жилищную застройку, или самовольные постройки, в отношении которых принято решение о сносе.

По сути же, данный инструмент является пересмотром ранее существовавшей модели КРТ по инициативе ОМСУ.

Отличительной особенностью стала отмена обязательного условия занятия определенной доли участка, отведенной под КРТ, предполагаемых к сносу объектов. Теперь данное требование в законодательстве отсутствует, благодаря чему муниципалитет имеет больше возможностей к реновации заброшенных и неэффективно использующихся территорий или территорий, занятых самовольными постройками. Единственным ограничением для данного элемента современной системы КРТ является недопущение включения в границы КРТ нежилой застройки любых объектов жилого назначения (многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, постройки в границах садоводств, используемые в качестве жилых объектов).

Данный инструмент КРТ будет актуален для тех муниципалитетов, в границах которых находятся крупные массивы объектов, занимающих большие плоскостные территории и нуждающиеся в пересмотре эффективности их использования. Например, данную модель КРТ можно использовать для реновации территории заброшенных промышленных объектов (заводов, цехов, складов), гаражных кооперативов и т. п., что учитывая ускоренный порядок внесения изменений в градостроительную документацию и определения конкретного оператора проекта в лице победителя конкурса КРТ нежилой застройки, или правообладателя земли и объектов капитального строительства в границах участков отведенных под КРТ, может позволить производить оздоровление обозначенной территории и создания в ее пределах всех необходимых элементов комфортной городской среды.

Необходимо также отметить, что данный подвид КРТ вызвал, пожалуй, наибольший интерес у научного сообщества, что отразилось в большом количестве публикаций на заданную тематику[1]. Кроме того, особое внимание исследователей в отношении данного подвига КРТ уделяется вопросам земельных правоотношений, в первую оче-

[1] *Гусева Г. В.* Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32, № 1. С. 113–125.

редь речь идет о механизме изъятия земли как важной составляющей реализации любых проектов КРТ[1].

В общем виде схема реализации данного вида КТР выглядит следующим образом (рис. 1.12).

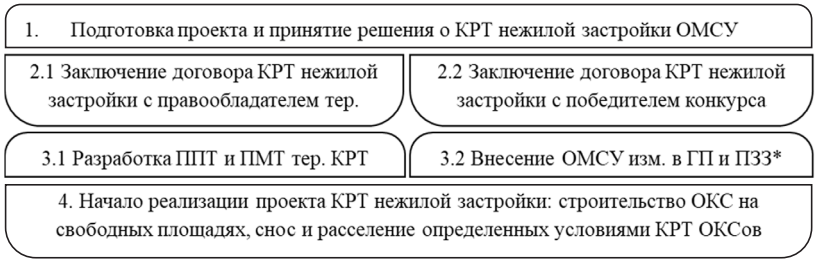


Рис. 1.12. Этапы реализации модели комплексного развития территории нежилой застройки

Третьим по счету в обзоре актуальных моделей является КРТ незастроенных территорий, которая, в свою очередь, является переформатированным инструментом комплексного освоения территории (КОТ), описанной ранее.

В данном случае предполагается осуществлять комплексное развитие территории, свободной от застройки или имеющей в своих границах объекты, не обремененные правами третьих лиц, т. е. находящееся в публичной собственности. Соответственно и земельные участки в отношении данной модели КРТ находятся в публичной собственности или являются неразграниченными землями.

Сам по себе данный инструмент практически ничем не отличается от модели КОТ, однако актуализирует ряд элементов, реализуемых в рамках КРТ, в частности особый порядок разработки документации по планировке территории (проекта планировки и проект межевания территории) и внесения изменений в документы территориального планирования (ГП и ПЗЗ). Также отличительной особенностью данной модели КРТ является факт отсутствия возможности участия в нем правообладателей земли, так как непосредственным владельцем прав на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на них, являются публичные субъекты, т. е. муниципалитеты, органы исполнительной власти или Российская Федерация.

[1] *Самончик О. А.* Комплексное развитие территории – основания для изъятия земельных участков // Аграрное и земельное право. 2019. № 9 (177). С. 15–19. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/kompleksnoe-razvitie-territorii-osnovaniya-dlya-izyatiya-zemelnyh-uchastkov.

Последовательность реализации КРТ незастроенной территории может быть представлена в следующем общем виде (рис. 1.13).

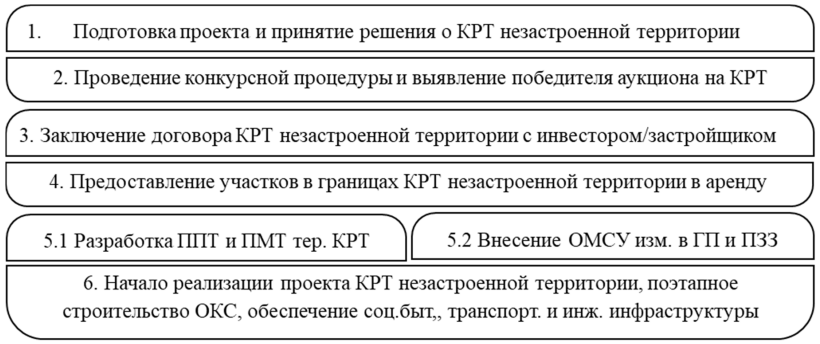


Рис. 1.13. Этапы реализации модели комплексного развития территории незастроенной территории

Четвертым в обзоре видом КРТ, введенным в рамках последних изменений в ГрК РФ, является КРТ по инициативе правообладателя.

По своей структуре это, пожалуй, наиболее интересный в сложившихся реалиях вид актуальных КРТ, так как ввиду имеющейся практики именно данная модель является наиболее перспективной с позиции скорейшей реализации. В данном случае пальма первенства в организации процесса КРТ ложится на инициатора, в качестве которого, как правило, выступает крупный девелопер, который, в свою очередь, руководствуясь сугубо коммерческим интересом, как никто другой заинтересован в успешной реализации проекта КРТ, при этом в отличие от зачастую малоинициативных ОМСУ он готов с полной отдачей нести свою функциональную роль оператора процесса реализации проекта.

Важным элементом также является и тот факт, что в отличие от ранее описанных моделей КРТ, в данном случае отсутствует необходимость прохождения этапа принятия решения о КРТ со стороны ОМСУ, а, следовательно, происходит ускорение процедуры старта развития территории.

В ряде научных работ встречается подробный анализ четко устанавливаемых пределов участия публичных органов власти в реализации КРТ по инициативе правообладателя[1].

[1] *Шардаков И. Н.* Пределы участия органов публичной власти в реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей // Право и государство: теория и практика. 2023. № 6 (222). С. 147–150. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/predely-uchastiya-organov-publichnoy-vlasti-v-realizatsii-kompleksnogo-razvitiya-territorii-po-initsiative-pravoobladateley.

Также из-за отсутствия необходимости проведения конкурсной процедуры сразу же определены все заинтересованные стороны процесса КРТ, а значит подписание договора является, по сути, единственным стартовым этапом начала реализации проекта застройки территории, после которого правообладатель, как правило, тут же направляет проект планировки и проект межевания территории, загодя имея уже сформированную концепцию ее развития.

Необходимо также отметить, что в рамках реализации данного вида КРТ, который регулируется положениями ст. 70 гл. 10 ГрК РФ, важным моментом является согласование интересов правообладателей в случае, если ими принято решение о совместной реализации КРТ, которые урегулируются соглашением о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ по инициативе правообладателей, включающего все существенные условия, регламентируемые п. 6 ст. 70 ГрК РФ, являющегося в таком случае неотъемлемым приложением к договору, подписываемому с ОМСУ. При этом законом предусмотрена возможность включения интересантов-правообладателей по мере реализации проекта КРТ. В общем виде данная модель КРТ может быть представлена следующим образом (рис. 1.14).

Рис. 1.14. Этапы реализации модели комплексного развития территории по инициативе правообладателя

Теперь, когда нами были проанализированы все актуальные модели КРТ, внесенные Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ вместе с прочими изменениями в ГрК РФ, представим сводный анализ всех особенностей новых видов КРТ, а именно условий реализации, порядка заключения договора и условий предоставления территории под реализацию КРТ (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Сводный анализ особенностей актуальных моделей комплексного развития территорий

Вид	Условия реализации проекта	Порядок заключения договора	Условия предоставления территории
Комплексное развитие территории жилой застройки	Осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: 1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. 2. Многоквартирные дома , которые соответствуют «критериям существенного износа», установленным НПА субъекта РФ исходя из ориентиров, закрепленных в ГрК РФ, при включении таких домов в решение о КРТ по предусмотренной ГрК РФ и ЖК РФ процедуре	Торги (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом)	В аренду без проведения торгов (в целях строительства объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории)
Комплексное развитие территории нежилой застройки	Осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки: – с ОКС (за исключением МКД), признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; – с ОКС (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ органа исполнительной власти субъекта РФ; – объекты, ВРИ и характеристики которых не соответствуют ВРИ и предельным параметрам строительства, установленным ПЗЗ;	Торги, за исключением случаев: – самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом; – наличия правообладателей, выразивших в письменной форме свое согласие, при условии, что такое согласие было получено	В аренду без проведения торгов (в целях строительства объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории)

Окончание табл. 1.5

Вид	Условия реализации проекта	Порядок заключения договора	Условия предоставления территории
Комплексное развитие территории нежилой застройки	– на которых расположены ОКС, признанные самовольными постройками. При этом предусмотрен запрет на включение жилых объектов в территорию КРТ нежилой застройки	от всех правообладателей в границах территории КРТ	
Комплексное развитие территории незастроенной территории	Осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые: – находятся в государственной или муниципальной собственности, либо участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них ОКС; – не обременены правами третьих лиц (ЗУ, ОКС)	Торги (кроме самостоятельной реализации КРТ публичным субъектом)	В аренду без торгов
Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей	Все включаемые в границы территории, подлежащие комплексному развитию, земельные участки и расположенные на них ОКС должны принадлежать правообладателям, осуществляющим КРТ (исключение для участков публичной собственности для создания объектов инфраструктуры)	Без торгов	В аренду без торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

Подводя итог, мы можем уверенно сказать, что развитие института КРТ в Российской Федерации носит планомерный характер, который, в свою очередь, отражает положительную динамику становления российского законодательства в отношении градостроительной отрасли.

Имея сформированный опыт КРТ, наработанный в ходе решения градостроительных задач в Российской империи на рубеже XVIII–XIX вв. и СССР за весь XX в., мы можем видеть продолжение его накопления в уже новых, современных условиях. Каждый раз совершенствуя градостроительную практику в отношении применения институтов КРТ, всего за 15 лет был совершен достаточно существенный скачок в отношении реализации проектов КРТ, как инструмента создания комфортной и устойчиво развивающейся городской среды. Совершая ошибки и учитывая их при каждом очередном внесении изменений в отношении проектов КРТ, уже сегодня сформирован достаточно эффективный и удобный инструментарий для решения градостроительных задач специалистами отрасли. Остается надеяться, что сформированная положительная динамика не потеряет своих темпов и будет только прирастать в виде удачно апробированных и реализованных проектов КРТ в самых разных уголках Российской Федерации.

1.3. Перспективы реализации проектов реновации в России и за рубежом

Во второй половине XX в. вследствие демографического роста в Финляндии, Польше, Германии, Дании, Франции, Швеции и других странах, возводились панельные здания, которые сегодня требуют принятия мер по сносу или реновации[1].

Сегодня в мире реновация осуществляется повсеместно. Наибольший опыт в данном вопросе приобретен странами Европейского союза. Там до 110 млн зданий требуют ремонта[2], так как 35 % из них старше 50 лет, а скорость обновления таких зданий весьма медленная[3]. Это подтверждает серьезную перспективность ренова-

[1] *Бабенко Г. В., Лукин М. В.* Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций // Фундаментальные исследования. 2017. № 4. С. 314–319.

[2] *Artola I., Rademaekers K., Williams R., Yearwood J.* Boosting building renovation: What potential and val-ue for Europe? In Policy Department A: Economic and Scientific Policy. European Parliament, 2016.

[3] Energy efficient buildings. European Commission. URL: http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings.

ции для стран Европы. Необходимость модернизации зданий в Европе продиктована рядом причин, одной из которых является ориентация на ландшафтно-экологическое мировоззрение[1]. Обеспечение энергосбережения в зданиях – важнейшая цель градостроительного планирования, что закреплено рядом директив. Первой была директива 89/106/EEC, предусматривающая, что строительные работы и системы охлаждения, вентиляции и отопления должны потреблять минимально возможное количество энергии. Кроме того, модернизация зданий позволит улучшить тепловой комфорт и качество воздуха в помещениях, что крайне важно для здоровья людей[2]. В Дании, например, стоит задача сокращения потребления энергии существующим жилищным фондом ориентировочно на 50 %. Так как для всех зданий данная цель недостижима, в стране стремятся к «глубокой энергетической модернизации», т. е. к приведению существующих зданий в соответствие новым в контексте потребления энергии[3].

«Энергетическая модернизация» также предусматривает обновление зданий, имеющих историческое и культурное значение, что раскрывает серьезность еще одной проблемы – сохранность таких зданий в их первозданном виде. Необходимость реставрации и приспособления исторических зданий к современным экологическим требованиям очевидна, однако высока вероятность, что частично или даже полностью они могут быть утрачены в процессе проведения реставрационных и иных мероприятий. Консервация, реставрация, реконструкция, переоборудование, реновация могут осуществляться как обратимыми, так и необратимыми методами. Очевидно, что применительно к зданиям, представляющим историческую и культурную значимость, приоритетно должны применяться обратимые методы, так как есть вероятность того, что полученные в процессе проведения работ результаты не оправдают ожидания. Обратимые методы могут оказаться менее эффективными, а результаты их применения не столь долговечными, однако, если потребуется вносить корректи-

---

[1] *Федченко И. Г.* Современные закономерности формообразования жилых планировочных единиц // Academia. Архитектура и строительство. 2019. № 4. С. 75–82.

[2] *Monzón-Chavarríasa M., López-Mesa B., Resende J., Corvachob H.* The nZEB concept and its requirements for residential buildings ren-ovation in Southern Europe: The case of multi-family buildings from 1961 to 1980 in Portugal and Spain // Journal of Building Engineering. 2021. Vol. 34.

[3] *Rose J., Thomsen K. E., Mørck O. C., Gutierrez M. S. M., Jensen S. Ø.* Refurbishing blocks of flats to very low or nearly zero energy level-technical and financial results plus co-benefits // Energy and Buildings. 2019. Vol. 184. Pp. 1–7.

ровки, менять подход к выбору модернизационных мероприятий, это не приведет к масштабным разрушениям и, как следствие, не потребует в дальнейшем значительных вложений для их восстановления[1]. Учеными предлагаются различные методы оценки модернизации исторического здания[2], которые предусматривают предварительную оценку состояния строительных конструкций, формируют методологию определения приоритетности исторических зданий, подлежащих ремонту.

Названные факторы представляют собой только часть объективных причин необходимости реновации. Зачастую в европейских странах, как и во всем мире, осуществляются проекты реновации не только единичных зданий, но и целых районов, исходя из чего можно утверждать, что наиболее перспективным способом совершенствования территории является комплексное развитие.

Именно опыт реновации Европейских стран является наиболее интересным для изучения, потому как там критичное количество зданий нуждается в реновации, а сам процесс реновации непрерывно совершенствуется[3]. Наиболее прогрессивными в данном вопросе являются Франция, Германия и др.

Изначально реновация во Франции была разовым локальным проектом. Панельные кварталы, возведенные еще в 1960-х гг., нуждались в обновлении, и в 1980-х гг. там были реконструированы три 12-этажных панельных дома. Суть реновации заключалась в изменении внешнего вида зданий, планировочных решений, но к способам реновации изначально не относился снос. Если снос все же был необходим в связи с чрезмерной изношенностью зданий, жилье компенсировали квартирами в возведенных домах или пристроенных блоках. В таком случае жителей сносимых домов временно отселяли в отели, специально возведенные для осуществления реновации. Затраты на реализацию проекта составили 25 млн евро.

---

[1] *Loli A., Bertolin C.* Towards Zero-Emission Refurbishment of Historic Buildings: A Literature Review // Buildings. 2018. Vol. 22, no. 8 (2).

[2] *Kass K., Blumberga A., Blumberga D., Zogla G., Kamenders A., Kamendere E.* Pre-assessment Method for Historic Building Stock Renovation Evaluation // Energy Procedia. 2017. No. 113. Pp. 346–353. URL: https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.04.004 ; *Virtudes A., Almeida F.* ICT Method for Evaluation of Heritage Buildings Conservation // Procedia Engineering. 2016. No. 161. Pp. 1910–1914.

[3] *Гусева Г. В., Щеглова А. А., Рыбакова К. А.* Опыт реновации в России и Европе: Сравнительный анализ // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VIII online междунар. науч.-практ. конф. Томск, 2021. С. 125–136.

Кроме того, во Франции с 2007 г. реализуется проект «Большой Париж». Это амбициозный проект, планируемый к реализации в ближайшие 40 лет и финансируемый на средства государства. Инициатором проекта выступил президент Франции, а ответственность за его реализацию лежит на министерстве культуры страны. Идея проекта заключается в оформлении Парижской агломерации, а также в развитии приближенных к Парижу регионов. Данный проект сыскал много критики со стороны архитекторов, выступающих за сохранность облика города и со стороны партии зеленых. В рамках данного крупнейшего в Европе проекта предполагается реализация локальных проектов, разрабатываемых и предлагаемых на рассмотрение известными архитекторами со всего мира. Предлагаемые проекты совершенно разные, отличаются они преимущественно тем, какая проблема берется в качестве первостепенной и каким образом ее пытаются разрешить. Так, одни авторы основной проблемой Парижа считают недостаточность озеленения и экологичных построек (например, проекты Ж. Нувеля, Р. Кастро), другие проекты приоритетной целью ставят решение транспортных проблем (например, проекты К. де Портзампарка, А. Грюмбаша). Особый интерес вызывает проект Ива Лиона (рис. 1.15)[1].

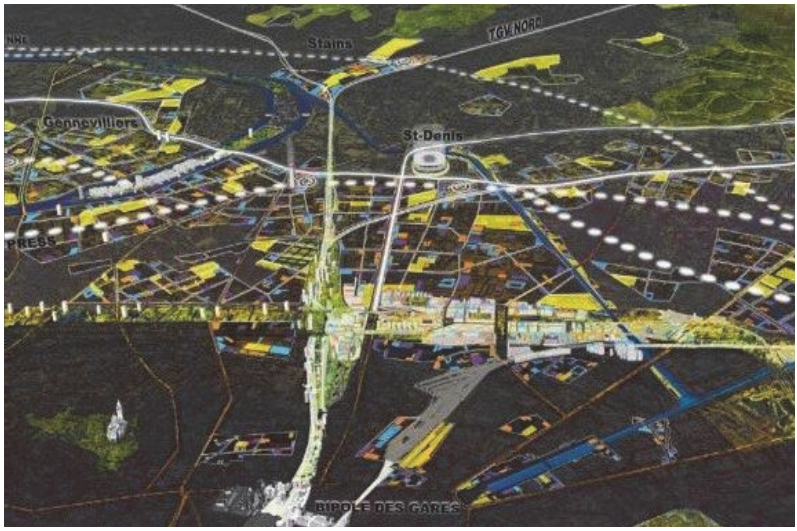


Рис. 1.15. Проект реновации И. Лиона

[1] Мегаполис будущего. ARCHI.RU. URL: https://archi.ru/world/15367/megapolis-budushchego.

Замысел проекта И. Лиона заключается в необходимости решать одну из серьезнейших проблем настоящего времени – глобальное потепление. Он видит решение этой проблемы в озеленении, а именно во введении в состав «Большого Парижа» сельскохозяйственных угодий и лесов. Деревья способствуют отведению влаги от поверхности земли, что приводит к ее охлаждению. Потенциально, по мнению автора, к 2100 г. средняя температура в Париже может быть понижена на два градуса.

Так, реновация во Франции отличается стремлением модернизировать здания, обеспечив их сохранность, а снос применяется только как крайняя мера[1].

По аналогии с Францией осуществляется реновация в Германии. Панельные здания 1960–1980-х гг. постройки требуют модернизации, преимущественно именно они являются центральными элементами программы реновации. Ключевой особенностью программы реновации в Германии является повсеместное привлечение к принятию решений о реновации жильцов реновируемых зданий и жителей кварталов. Еще одной отличительной чертой программы стал принятый вектор на модернизацию зданий и минимизацию их сноса.

В качестве примера на рис. 1.16 представлен панельный дом 1970-х гг. постройки до и после реновации[2]. В Германии существует практика максимального привлечения к вопросу финансирования всех участников проекта. Так, реновация дома, изображенного на рисунке, финансировалась из средств областного бюджета, средствами управляющей компании Carl-Zeiss, а также жильцами, путем ограниченного законом повышения квартплаты. Взнос с каждого жильца, исходя из установленных законом нормативов, не может превышать 11 % от стоимости ремонта. Полученная сумма разделяется на всех жильцов и взимается с квартплатой в течение года.

Проекты реновации от обычного рядового ремонта зданий отличаются реализацией мероприятий, приводящих к повышению эффективности эксплуатации как самих зданий, так и всей территории, на которой они находятся, т. е. зачастую реновация комплексно охватывает целые кварталы. В Германии упор делается на уменьшение

[1] *Кобельков Г. В., Обрезкова Н. В.* Актуальные проблемы современной науки техники и образования // Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда. 2019. № 2. С. 35–148.

[2] Реновация немецкого панельного дома. URL: https://zen.yandex.ru/media/imirrude/renovaciia-nemeckogo-panelnogo-doma-foto-processa-5dfd1638dddaf400b041b2ea.

этажности зданий, оборудование террас на свободных пространствах, в частности на плоских крышах реновируемых построек, повсеместное озеленение и др.

а *б*

Рис. 1.16. Дом до (а) и после (б) реконструкции в Германии

Также в Германии делают акцент на сохранении идентичности визуальной составляющей зданий. Особое внимание уделяется усовершенствованию деградационной среды, ее озеленению и визуальному преображению, сохранению мозаик на фасадах, художественных элементов благоустройства и других арт-объектов, созданных еще в период ГДР.

В сущности, реновация во Франции и в Германии осуществляется аналогично, основным отличием можно считать активное задействование жителей домов, подпадающих под реновацию, в принятии решения о реализуемых мероприятиях и в финансировании таких проектов.

Одним из наиболее типичных можно считать опыт Польши, где, как и в большинстве посткоммунистических стран, существует избыток панельных домов 1960-х гг. постройки, остро нуждающихся в обновлении. Там зачастую организуются жилищные кооперативы, в которых проживают не самые обеспеченные слои населения, которые не могут самостоятельно финансировать реализацию модернизационных мероприятий в своих домах, а программы дофинансирования в Польше реализуются редко[1]. Из-за существующей в Польше системы финансирования ряд проектов не может быть реализован, в связи с чем Польшу нельзя относить к лидерам по эффективности реализации программы реновации.

[1] *Иванов Д. С.* Анализ опыта реновации индустриальной жилой застройки некоторых постсоциалистических стран // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2016. № 7. С. 54–58.

Опыт реновации в Чехии в определенной степени можно считать уникальным, так как там власти сделали наибольший упор на популяризацию программы и поддержание заинтересованности в ней населения. В 50–90-х гг. прошлого столетия было возведено порядка 100 тыс. панельных домов, в которых было более 1 200 тыс. квартир. Так или иначе таким домам требуется обновление. Так как о финансировании проектов полностью за счет государства речь в стране не ведется и необходимо участие граждан в софинансировании, именно с этой целью там проводится национальный конкурс «Панелак года»[1]. В рамках этого конкурса выбирают самый нетривиальный вариант модернизации зданий[2]. После реновации некоторые дома начинают относиться к сегменту среднего, а порой и элитного жилья[3].

На рис. 1.17 представлен вариант модернизированного дома – участника одного из конкурсов. Дом после реновации приобрел яркие вставки на фасадах, надстроенный этаж и террасы на крыше[4].

Рис. 1.17. Пример модернизации панелака в Чехии

[1] Панелак – название панельных домов в Чехии.

[2] Каталог европейской недвижимости. Дома в Чехии: история панельных домов. URL: https://www.estate-eu.com/informacija/katalog-statej/525-doma-v-chehii-istorija-panelnyh-domov.

[3] Зарубежные «хрущевки»: что происходит с панельными домами в Восточной Европе // Москва24. URL: https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/07112014/59415.

[4] Виды Праги: реконструкция панельных домов // Pinterest. URL: https://www.pinterest.ru/pin/244461086007539885.

В целом подход к реновации в Чехии нельзя назвать радикальным, однако за счет всеобщей заинтересованности и, как следствие, повсеместной реализации, данный опыт необходимо учитывать странам, реализующим аналогичные проекты.

Существующий опыт реновации в развитых и развивающихся странах позволяет определить наиболее часто встречающиеся и наиболее успешные схемы финансирования программ реновации и проследить связь между способом финансирования и успешностью реализованной программы (табл. 1.6).

Таблица 1.6

Мировой опыт финансирования программ реновации

Способ финансирования	Мировой опыт	Успешность реализации программы
Программы, финансируемые за счет государства	Германия, США, Нидерланды	Результаты реализации программ противоречивы. Программы ориентированы преимущественно на снос домов, а не на их восстановление. Затрагивают наиболее бедные слои населения
Программы, финансируемые за счет жителей при поддержке государства	Франция, Британия, Чехия, Германия, Бразилия, Швеция	Программы реновации отчасти решают жилищный вопрос, однако возникает ряд проблем: непрозрачность финансирования, коррупционные схемы, качество возводимого жилья, отдаленность новых жилых кварталов, сложность с контролем за реализацией проектов. Серьезная финансовая нагрузка на население (до 50 % от доходов)
Программы, финансируемые за счет средств частных девелоперских компаний	Япония, Турция	Реализуемые проекты преимущественно комплексные, ориентированные не только на решение жилищного вопроса, но и на возможности участия в эффективно развивающихся отраслях, что позволяет девелоперам получить прибыль не только от продажи недвижимости, но и путем долгосрочных инвестиций в производство
Программы, финансируемые при взаимодействии государства и частных инвесторов-девелоперов	Китай	Наиболее успешная реализация программ реновации: улучшение условий жизни населения, взаимовыгодное сотрудничество субъектов-участников

Составлена по: *Бабенко Г. В., Лукин М. В.* Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций // Фундаментальные исследования. 2017. № 4. С. 314–319 ; *Беляков С. И., Ефимов К. В.* Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 1. С. 82–86.

Исходя из данных таблицы, очевиден успешный опыт Китая, где финансирование программ реновации осуществляется при взаимодействии государства и девелоперов. Опыт Японии показывает перспективность финансирования программ исключительно из средств девелоперов, так как им обеспечиваются серьезные экономические преимущества, однако в России сегодня эффективность данного способа финансирования проектов вызывает сомнения, так как девелоперы не вправе урегулировать ряд законодательных, градостроительных, экологических и иных вопросов.

Так, перед строительным рынком в мире стоит следующая главная стратегическая задача – обновить ветхий и аварийный жилой фонд ускоренными темпами, привести его в соответствие современным технологическим требованиям[1]. Так как ежегодно устаревание жилищного фонда лишь усугубляется, востребованность реновации будет лишь усиливаться (в случае эффективной реализации таких проектов). Одной из самых значительных проблем, препятствующих успешной реализации проектов реновации, является сложность изыскания средств на их осуществление, в частности на расселение населения, проживающего в домах, планируемых под снос. Так как ожидается тенденция возрастания интереса к таким проектам, следовательно, важно продумать способы оптимизации расходов на расселение жильцов реновируемых домов.

Способы обеспечения недвижимостью жильцов реновируемых объектов могут быть различными[2]. Рассмотрим основные из них, ориентируясь на мировую практику.

1. Предоставление альтернативной жилищной площади. Такой способ является весьма применимым в мире, предусматривает предоставление собственникам реновируемой недвижимости аналогичных квартир в новых домах, которые могут располагаться как в районе их прежнего проживания, так и за его пределами. Например, Бразилия имеет опыт предоставления собственникам реновируемой недвижимости альтернативного жилья, однако зачастую озвучивается недовольство людей качеством предоставляемых квартир, их размером и значительной удаленностью от территории реновации новых жилых кварталов.

---

[1] *Сабына Е. Н.*, *Сабына М. Н.* Реновация как форма улучшения городского пространства // Интерактивная наука. 2018. № 11 (33). С. 54–56.

[2] *Беляков С. И., Ефимов К. В.* Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии. С. 82–86.

2. Временное расселение в арендованные объекты. Суть данного способа компенсации заключается в предоставлении на период реализации проекта денежных средств собственникам реновируемой недвижимости, достаточных для аренды жилья, аналогичного по качественным (отдаленность района, наличие ремонта и др.) и количественным (квадратные метры, этажность и др.) характеристикам тому, собственниками которого они являются. Данный способ является временной мерой, выбор арендуемого жилья зачастую остается за жильцами, тем самым исключаются конфликты и недовольства.

Довольно успешно реализуется такой способ компенсаций в Стамбуле (Турция). Для временного расселения в арендованное жилье собственникам предоставляется 20 тыс. долл. После завершения реализации проекта реновации жители въезжают в новые дома, расположенные на реновируемой территории. Аналогичная практика в Японии, но кроме компенсации затрат на аренду жилья, муниципалитеты, агентства недвижимости и организации жилищной поддержки оказывают помощь в переезде в частные арендные жилые дома на период реализации проектов лицам, нуждающимся в особом внимании[1].

3. Возможность получения денежной компенсации. Данный способ обеспечения недвижимостью также закрепился в практике реновации во многих странах, однако в сравнении в названными ранее способами провоцирует наибольшее число конфликтных ситуаций, связанных с оценкой стоимости жилья и, следовательно, с размерами компенсационных выплат.

В Германии имеет место интересная практика своего рода компенсаций – в случае, если на реновируемой территории под снос подпадает лишь часть зданий, те собственники жилья, чья собственность сохраняется, должны выплатить компенсацию тем, кто ее лишается. Из-за затруднений, связанных с нахождением компромисса при определении размера компенсаций собственникам недвижимости за снос зданий, в Германии зачастую сталкиваются с необходимостью переоценки недвижимости[2].

---

[1] *Криворотько М. О., Лучкова В. И.* Реконструкция и модернизация многоквартирных жилых домов на острове Хоккайдо // Новые идеи нового века : материалы междунар. науч. конф. ФАД ТОГУ. 2016. Т. 2. С. 146–154.

[2] *Хендрикс А., Волович Н. В.* Реновация в Восточной Германии: программа поддержки «исчезающих» городов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 5 (200). С. 26–42.

В Швеции распространена практика аренды жилья, поэтому предусматриваются интересы арендаторов. Для того чтобы проект реновации там мог быть реализован, законодательно закреплена необходимость предварительного получения управляющими арендуемой недвижимостью согласия не менее 50 % арендаторов. Это связано с ожидаемым повышением арендной платы после реализации проекта и соответствующего повышения стандарта квартиры[1]. Аналогичная ситуация складывается в Германии, где имеется крайне высокий спрос на низкокачественное жилье, предусматривающее низкую арендную плату. Домовладельцы, не желая лишаться проверенных годами арендаторов, стараются отсрочить реновацию. Международный опыт показывает, что в развитых странах приоритетной целью жилищной политики является обеспечение населения доступным жильем в комфортной среде за счет: а) усовершенствования рынка ипотечного кредитования; б) развития нормативно регулируемого рынка арендного жилья[2].

Проведенный обзор демонстрирует разнообразие международной практики расселения жильцов из реновируемых домов, однако существует рад сложностей и ограничений. К основным из них можно отнести:

– неудовлетворенность собственников жилья размерами предоставляемых компенсационных выплат;

– затягивание сроков реализации проектов реновации;

– случаи несоответствия качества предоставляемого альтернативного жилья заявленным характеристикам и др.

Программа реновации г. Москвы предусматривает следующие возможности для собственников реновируемой жилой недвижимости:

1. Предоставление равнозначных квартир. Предоставляется квартира в районе прежнего проживания с улучшенной отделкой. Главным условием является то, что в предоставляемых квартирах должно быть не меньшее количество комнат и квадратных метров жилой площади, а общая площадь квартир может быть даже увеличена за счет более просторных коридоров, прихожих и санузлов.

---

[1] *Thuvander L., Femenías P., Mjörnell K., Meiling P.* Unveiling the Process of Sustainable Renovation // Sustainability. 2012. No. 4 (6). Pp. 1188–1213.

[2] *Кубасова Т. И., Каверзина Л. А., Макарова Г. Н.* Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития // Baikal Research Journal. 2018. Т. 9, № 4.

2. Для улучшения своих жилищных условий собственники квартир в домах – участниках программы реновации имеют возможность приобрести в момент переезда за дополнительную плату квартиру с большим количеством комнат или большей площади по сравнению с жильем, предоставляемым бесплатно, либо несколько квартир. Также в случае, если собственники не использовали право на докупку в момент переезда, то за ними сохраняется право на приобретение еще одной квартиры в дополнение к уже оформленному в собственность равнозначному жилью в течение двух лет. Данные возможности осуществимы в случае наличия соответствующих квартир в собственности фонда реновации.

3. Возможность получения денежной компенсации. В случае нежелания собственника реновируемой недвижимости переезжать в равноценную квартиру, он вправе получить равнозначную денежную компенсацию.

4. Расселение коммуналок. Если в проект реновации попал дом с коммунальными квартирами, собственникам комнат предоставляются отдельные квартиры[1].

Очевидно, что собственникам реновируемой недвижимости в г. Москве предоставляется значительный круг возможностей, однако с их стороны встречаются случаи выражения опасения касаемо следующих вопросов: отсутствие законодательных гарантий; район переезда; неустановленность количества вариантов квартир для просмотра; недоверие к процедуре голосования; судьба района; неудовлетворенность запроса на изменение размера квартиры; отсутствие специальных решений для особых категорий; непроясненность обстоятельств и условий переезда[2]. Регионам необходимо учитывать данные вопросы при реализации проектов КРТ жилой застройки.

В целях проведения более детального анализа и систематизации информации в табл. 1.7 представим основные данные, касающиеся осуществления реновации в странах Европы, опыт которых в связи с историческими и культурными особенностями территорий представляется для нашей страны наиболее интересным.

---

[1] Гарантии программы // Фонд реновации. Департамент строительства города Москвы. URL: https://fr.mos.ru/o-programme-renovatsii/garantii-programmy.

[2] Встречи в управах 19 апреля по вопросам реновации в Москве и новая столичная повестка. Свободный обзор // Петербургская политика. URL: https://fpp.spb.ru/fpp-review-2017-04-26.

Таблица 1.7

Опыт реновации в Европе и России

Страна	Основные методы	Участники программ реновации	Цели	Основные результаты
Россия, г. Москва	Снос; реконструкция фасадов; строительство новых кварталов на месте старых	Органы государственной власти; Фонд реновации г. Москвы; муниципальные учреждения; девелоперы; общества архитекторов; ТСЖ и др.	Ликвидация аварийного жилья; приведение облика города в подобающий вид; эстетическое преображение жилых кварталов; развитие инфраструктуры как в новых, так и в старых жилых кварталах; расширение жилплощади	Реконструкция фасадов зданий; постройка учреждений инфраструктуры; разработка программы ликвидации ветхого жилья; уменьшение зеленых зон за счет расширения территорий; задержка финансовых выплат; большие очереди на новое жилье
Франция	Перестройка центра города и увеличение роли исторических кварталов, ликвидация их физической деградации; увеличение интенсивности существующих застроек за счет ремонта и реконструкции; интеграция недостающих услуг и сервисов; разделение зданий, частичная перестройка здания; уменьшение этажности; снос (частичный); усиление конструкций	Государство, создающее национальные программы реновации; министерства городского развития; общества архитекторов и урбанистов; городские власти	Создание среды для социального и функционального смешения[*1]; сохранение соотношения 1:1 между ремонтируемыми и сносимыми зданиями; задействование жителей к разработке проектов; гарантия переселения жителей снесенных домов в благоприятные условия; создание условий для новых видов экономической деятельности в реновируемых кварталах; грамотная организация потоков общественного транспорта	Сертификация зданий по французскому зеленому стандарту HQE (Высокое экологическое качество); улучшение инфраструктуры в жилых кварталах

Окончание табл. 1.7

Страна	Основные методы	Участники программ реновации	Цели	Основные результаты
Германия	Реконструкция жилых кварталов с сохранением первоначальной застройки; перефункционализация фрагментов территорий; понижение этажности зданий	Бюро по координации мероприятий с жителями; менеджмент квартала[*2]	Ликвидация «опустынивания» территорий, т. е. увеличение численности населения на данных территориях, впоследствии подвергшихся реновации; улучшение качества жилой среды; рационализация использования территорий; усовершенствование внутренней структуры жилья	Приоритет увеличения площади частных пространств перед общественными; увеличение площадей детских игровых территорий и зеленых зон; реализация идеи организации пешеходных связей в рамках концепции «зеленого города»; создание открытых пространств в центре городов; реконструкция квартир с перепланировкой; реализация практики своего рода компенсаций при расселении собственников недвижимости
Польша	Утепление фасадов; покраска фасадов; постройка парковок; озеленение; снос (крайне редко)	Жилищные кооперативы; государство (по меньшей части)	Решение проблемы с парковкой автомобилей; решение проблемы облика городов; оптимизация использования пространства	Увеличение числа парковок; улучшение внешнего вида панельных построек; увеличение числа озелененных кварталов
Чехия	Надстройка этажей с террасой; утепление фасадов; замена окон; обновление электросети и систем водоснабжения	Государство; девелоперы	Визуальное обновление панелек; оптимизация занимаемого пространства	Обновление и утепление фасадов; появление лифтов практически в каждом из домов; расширение парковок; увеличение этажности зданий

[*1] *Балухина Н. В., Долгов А. В., Гибадулина А. Р.* Три кейса: французский опыт восстановления модернистских жилых кварталов (ч. 1) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2019. № 3 (42). С. 41–46.

[*2] *Меерович М. Г., Малько А. В., Козлова Л. В., Гладкова Е. А.* Реновация панельной застройки 1960–1980-х гг. в Германии // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. № 1 (20). С. 111–119.

Исходя из данных, приведенных в таблице, можно сделать следующие выводы:

1. Основным органом регулирования является государство, хотя стоит отметить, что во многих странах государство не имеет возможности достаточного финансирования без ущерба для финансирования других программ, повышения цен и т. п.

2. Основные результаты совпадают с целями, но важно заметить, что в России проекты реновации начинают реализовываться медленнее и имеют значительно меньшие результаты, чем в других странах, приведенных в сводной таблице.

3. Реновация в странах Европы предусматривает преображение жилых кварталов наиболее эффективными методами. Основными методами являются реконструкция фасадов, увеличение и уменьшение этажности, интеграция недостающих услуг и сервисов, а также снос зданий и перефункционализация фрагментов территорий.

4. Большое внимание в Европе уделяется экологичности материалов и озеленению.

Таким образом, реновация является важнейшим инструментом КРТ и очень серьезным шагом в преобразовании облика городов. На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что европейские программы реновации на данный момент являются эффективными и передовыми и могут послужить отличным примером для других стран, в том числе и для России. Отставание России, главным образом на региональном уровне, на наш взгляд, можно компенсировать путем решения актуальных на сегодняшний день проблем КРТ. Оперируя изученным мировым опытом и практикой реновации в российской столице, необходимо обозначить наиболее существенные проблемы КРТ, с которыми неминуемо столкнутся регионы России, разрешение которых позволит обеспечить минимизацию рисков и наиболее эффективную реализацию КРТ в регионах.

1.4. Проблемы и тенденции реализации проектов комплексного развития территорий в регионах

Практика реализации проектов КРТ в регионах сегодня только формируется. Немногие субъекты РФ способны в кратчайшие сроки приступить к реализации таких проектов. Ориентируясь на мировой опыт и формирующуюся практику реновации в г. Москве, приведем главные, на наш взгляд, препятствия для эффективной реализации

проектов КРТ (в частности, проектов КРТ жилой застройки), которые необходимо принять во внимание регионам[1].

1. Учет культурно-исторических особенностей реновируемых территорий. Облик города и даже целого региона неповторим, каждая территория имеет собственные, присущие исключительно ей исторические и культурные особенности, которые необходимо учитывать в процессе реализации проектов КРТ еще на уровне проектирования с целью сохранения наследия.

2. Потребность в оценке экологической обстановки и определении необходимых экологических мероприятий исходя из специфики местности. Данный вопрос является особенно важным в условиях сложившейся эпидемиологической обстановки в мире.

3. Определение оптимального способа финансирования проектов. КРТ жилой застройки в регионах не может финансироваться по аналогии с реновацией г. Москвы, исходя из чего требуется методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ в регионах.

4. Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов КРТ жилой застройки. Необходимо определить перспективы регионов по данному вопросу с учетом стоимости квадратного метра жилой недвижимости в регионах.

5. Затягивание сроков проведения работ, удорожание проектов, сложности в коммуникации участников проектов, которые возникают зачастую именно из-за отсутствия эффективных бизнес-процессов и необходимой информационно-технической базы.

Далее подробно рассмотрим каждый из представленных аспектов и определим способы устранения данных препятствий и тенденции развития.

Учет культурно-исторических особенностей реновируемых территорий.

Сложившаяся к настоящему моменту практика осуществления КРТ и развития застроенных территорий определила несколько характерных аспектов, как положительных, так и спорных. В частности, обновление жилой застройки при отселении из ветхого и аварийного жилья приводит к «омоложению» жилого фонда и улучшению

---

[1] *Гусева Г. В.* Проблемы реализации «всероссийской реновации»: экономико-правовой аспект // Социально-правовые регуляторы общественных отношений и вызовы современности : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 100-летию со дня рождения д-ра юрид. наук, проф., заслуж. юриста РФ Владимира Ильича Нижечека. / отв. ред. И. В. Архипкин, С. В. Корнакова, М. А. Осипова. Иркутск, 2021. С. 24–29.

качества жизни населения, что, безусловно, положительно. При этом зачастую встает вопрос о безжалостном отношении к историко-культурному наследию городов. По результатам опыта КРТ и РЗТ, эксперты резюмируют, что лишение исторического «контекста» городской территории приводит к превращению жилой среды в рядовой спальный район[1]. При проведении мероприятий по реновации городской среды следует понимать, что бережное отношение к архитектурному наследию как основа историко-культурной преемственности является главным условием успешного развития градостроительных и культурных процессов в городе[2]. Особо сложной ситуация видится в городах с богатым историко-культурным наследием прошлого, со статусом «исторического поселения»[3], что само по себе уже является основанием для разработки индивидуального подхода к механизму реновации в каждом конкретном случае.

Глубокое изучение исторического опыта развития города, всесторонний градостроительный и историко-культурный анализ существующей ситуации лежат в основе любых преобразований, способствуют грамотному профессиональному подходу к определению первостепенных задач и путей их успешного решения. При этом основным документом, определяющим развитие городской территории, является ГП, составляющей частью которого для города – «исторического поселения» является проект зон охраны. В данном документе отражается сложившаяся к настоящему моменту историко-архитектурная структура застройки, исторические этапы ее развития, выделяются значимые объекты культурного наследия с указанием статуса и типологической принадлежности и в итоге определяются охранные территории с особыми режимами использования и требованиями к градостроительным регламентам в границах данных зон. Любые дальнейшие преобразования городской застройки, разработка схем комплексного перспективного развития, в том числе реновационные решения, должны учитывать эти требования и сохранять историческую канву в планировочной структуре города.

---

[1] *Котенко И. А., Сурина П. А.* О ценностях исторического центра города // Innovative project. 2016. Т. 1, № 3. С. 8–12.

[2] *Транстрем М. А., Золотарева М. В.* Исследование структуры исторической застройки Санкт-Петербурга // Жилищное строительство. 2014. № 11. С. 23–25.

[3] *Гусева Г. В.* К вопросу о реализации проектов реновации в городах со статусом «исторического поселения» на примере г. Иркутска // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы IX online междунар. науч.-практ. конф. Братск, 2022. С. 185–191.

Понимание того, по каким принципам формировалась структура городской застройки, в какие моменты ее развития происходили так называемые «наслоения» или глобальные преобразования, влекущие за собой невосполнимые утраты, дает именно глубокий и всесторонний архитектурно-градостроительный анализ. Появляется возможность выделить и охарактеризовать фрагменты территории города, оценить степень необходимых преобразований и определить предстоящие процессы КРТ городских районов в ракурсе реновации как инструмента КРТ.

Как правило, градостроительная ситуация исторических городов характеризуется наличием исторических центров со сложившейся планировочной структурой и значимым числом объектов культурного наследия, условно называемых «буферных» зон на территориях за границей исторического центра, достаточно обширных кварталов с типовой застройкой второй половины XX в. и активно застраиваемых современных жилых кварталов. Подобная градостроительная ситуация характерна и для застройки г. Иркутска как «исторического поселения» с богатым историко-архитектурным наследием.

Особого внимания и решения по преобразованию требуют территории бывших промышленных предприятий, располагавшихся, зачастую, в центральных частях города, находящиеся в большинстве своем в состоянии стагнации в связи с утратой собственно производств либо уже сменившие функциональное назначение в соответствии с современными потребностями и активно застраиваемые. Взятие под градостроительный контроль и определение механизма реновационных преобразований промышленных зон при условии обеспечения разнообразия и комфортности жилой застройки позволит сохранить некий дух индустриального места и продолжить его развивать в постиндустриальное время[1]. В проектах реконструкции ранее промышленных территорий необходимо учитывать современные требования города в рамках КРТ, обеспечивать открытость и доступность реновируемых территорий для отдыха и комфортного времяпрепровождения всех его жителей[2].

---

[1] *Дембич А. А., Орлова Н. Г.* Особенности сохранения историко-культурной идентичности крупных индустриальных городов (на примере г. Набережных Челнов) // Известия КГАСУ. 2020. № 3 (53). С. 84–95.

[2] *Тлизамова Н. С., Манжилевская С. Е.* Реновация заброшенных промышленных объектов, расположенных в центре городских территорий // Научный альманах. 2019. № 4-3 (54). С. 225–229.

Предстоящие процессы КРТ городских районов следует рассматривать в ракурсе реновации как инструмента КРТ с учетом дифференцированного подхода к качеству застройки. В частности, для определения механизма комплексного развития исторического центра города должен служить проект зон охраны объектов культурного наследия, призванный обеспечить сохранность объектов культурного наследия (ОКН) путем обозначения режимов территорий и требований к градостроительным регламентам территорий в историческом центре. При этом основная цель КРТ исторического центра – не затрагивая сложившуюся историческую канву структуры городской застройки, выстроенную ОКН, остальную территорию привести в соответствие нормативным требованиям и современным потребностям населения города с учетом необходимости адаптации реновируемых территорий к существующим культурным, историческим, архитектурным условиям среды.

Городские территории, непосредственно граничащие с историческим центром, зачастую называемые «буферными», играют роль переходной зоны, решающей задачу сглаживания контраста между исторической застройкой и более поздней. Учитывая важность данных зон, при проведении КРТ необходимо соблюдать принцип «нейтральности» застройки путем установления ограничения высотности и плотности застройки и при необходимости переопределение в процессе обновления функционального назначения участков городских территорий.

Городские территории с массовой застройкой типовыми домами второй половины XX в., которые в свое время решали задачи обеспечения советских граждан жильем, на сегодняшний день в большинстве своем морально (эстетически) устарели и в первую очередь нуждаются в преобразовании. Сложившаяся практика сноса старых домов и выполнения на их месте современной застройки решает задачи реновации жилья, а не района в целом. КРТ должно решать вопросы обеспечения многофункциональности городских территорий в каждом районе, например путем расширения административно-торговых функций, обеспечения социальными, культурно-зрелищными, спортивными объектами, организацией мест для проведения досуга, выделения зон рекреационного назначения и т. д. Важный аспект при формировании городского пространства – обеспечение его разнообразия и комфорта[1]. При том, по мнению И. А. Саенко и Л. Р. Ахметовой, определяется три

[1] *Рогожина Д. Д., Молчанова К. Э.* Комплексный подход к реновации жилых кварталов // Архитектура и дизайн: история, теория, инновации. 2018. № 3. С. 296–299.

аспекта комфортности: комфорт, необходимый для сохранения жизни и здоровья; комфорт, минимально достаточный, эргономический; комфорт социальной (или функциональной) обеспеченности[1].

Для решения задачи создания комфортной городской среды выделим направления КРТ:

– модернизация жилой застройки;

– реконструкция инженерной инфраструктуры городской застройки;

– реконструкция улично-дорожной сети города;

– корректировка при необходимости функционального зонирования и структурной парцелляции территорий в увязке с системой сложившихся общественно значимых узлов;

– обеспечение сохранности объектов культурного наследия в исторических городах с комплексным учетом местных особенностей;

– обеспечение эффективного использования городской территории в зависимости от допустимой плотности застройки, размеров земельных участков и ее градостроительной ценности[2] и т. д.

Экспертным путем определяется ряд условий, соблюдение которых необходимо в процессе реализации проектов КРТ:

1. Развитие территории должно происходить с учетом поступательного развития от малого к крупному: создание комфортной среды как внутри отдельно взятого квартала, так и в границах некой административной единицы – района, округа, и в рамках всего города.

2. Соблюдение дифференцированного подхода к существующему жилищному фонду и, соответственно, методам реновации: на объектах культурного наследия в соответствии с законодательством возможно только сохранение ОКН; градоформирующие объекты – возможна реконструкция; на средовых объектах – реконструкция; дисгармоничные, аварийные, не являющиеся ОКН объекты подлежат сносу с последующей регенерацией среды.

3. Реализация проектов требует архитектурно-градостроительного, экономического, эстетического, инженерно-технологического обоснования на основе аналитического комплексного подхода к проектируемым решениям.

---

[1] *Саенко И. А., Ахметова Л. Р.* Безопасность, надежность, комфортность и доступность как целевые индикаторы управления и развития жилой недвижимости // Международный научный журнал. 2017. № 2. С. 54–59.

[2] СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изм. № 1, 2, 3, 4) : приказ Минстроя России от 30 дек. 2016 г. № 1034/пр. М., 2017.

4. Обеспечение возможности дальнейшего развития городских территорий в отдаленной перспективе с учетом меняющихся потребностей в сохранении и совершенствовании уровня комфортности и безопасности среды.

Вопрос усовершенствования механизма КРТ с учетом соблюдения законодательства и, одновременно, интересов всех участников процесса является ключевым. Принимаемые решения не должны противоречить принципу историко-культурной преемственности градостроительного процесса, бережного отношения к наследию прошлого, что является залогом прогрессивного и гармоничного развития как самого городского поселения, так и общества в целом.

Потребность в оценке экологической обстановки и определении необходимых экологических мероприятий в реализации проектов КРТ.

На сегодняшний день во многих государствах, в частности в европейских, большое внимание уделяется экологии, в процессе реновации осуществляется повсеместная «энергетическая модернизация»[1]. Определенные сложности возникают в процессе реализации проектов реновации, в которые включены исторические здания. Однако в отношении данной категории зданий, например, в Италии национальные правила энергосбережения идут на уступки, что делает реновацию исторических зданий более привлекательной в связи с меньшей регламентацией таких проектов[2]. На международном уровне закрепляются экологические нормы, которым придерживается большинство государств.

Так, большое внимание сегодня уделяется градостроительной экологии (урбоэкологии)[3] и «экогородам», изучением которых занима-

---

[1] *Ascione F., Ceroni F., Masi R. F. de, Rossi F. de, Pecce M. R.* Historical buildings: Multidisciplinary approach to structural/energy diagnosis and performance assessment // Applied Energy. 2015 ; *Jovanovic Popovic M., Đukanović L., Nedic M.* Energy refurbishment of public buildings under cultural heritage protection in Serbia: Constraints and potentials // Thermal Science. 2018. Pp. 226–238 ; *Tiberi M., Carbonara E.* Comparing energy improvements and financial costs of retrofitting interventions in a historical building // Energy Procedia. 2016. № 101. Pp. 995–1001.

[2] *De Vita M, Mannella A., Sabino A., Marchetti A.* Seismic retrofit measures for masonry walls of historical buildings, from an energy saving perspective // Sustainability. 2018. № 10 (4).

[3] *Чистякова С. Б.* Использовании фундаментальных градостроительных исследований рубежа 80-х – начала 90-х годов в современной проектной деятельности // Градостроительство. 2019. № 1 (59). С. 72.

ются А. Н. Тетиор[1], В. Русонг[2], О. Голубчиков[3], А. И. Пахомова[4] и многие другие.

Большое внимание экологическим проблемам было уделено в Новой программе развития городов, разработанной в рамках Конференции ООН по жилью и устойчивому городскому развитию в октябре 2016 г. (Хабитат-III). ООН поднимает проблему устойчивости жилищной сферы, экологической безопасности, ограниченности продовольственных ресурсов и т. д. в связи с перспективой удвоения населения планеты в ближайшие 20–30 лет. В программе особое место уделяется долгосрочному комплексному, экологически рациональному городскому и территориальному планированию и проектированию, комплексной жилищной политике, устойчивому городскому развитию и жилищному строительству. Отдельное внимание уделяется концепции «умного» города, предусматривающей применение экологически чистых технологий и возможностей цифровизации, развитие социальной и экологической функции земель, содействие устойчивому землепользованию и регулированию использования природных ресурсов в городах и др.[5]. Также важным направлением считается развитие и поддержание экосистем, обеспечивающих баланс между социальной, экологической и экономической сферами жизни общества, что является основой устойчивого развития[6].

Устойчивой городской структурой, включающей современное жилье, рекреационные зоны, социальную инфраструктуру и многое другое, сегодня являются активно развивающиеся экогорода. Практика создания экогородов укрепляется в мире. К известным проектам экогородов можно отнести построенную еще в конце XX в.

---

[1] *Тетиор А. Н.* Городская экология : учебник. М., 2008. 336 с.

[2] *Rusong W., Yaping Y. E.* Eco-city Development in China // A journal of the human Environment. 2004. № 33 (6). Pp. 341–342.

[3] *Голубчиков О.* Климатически нейтральные города: как добиться снижения энергоемкости и углеродоемкости в городах и сделать их более устойчивыми к изменению климата. 2011. 116 с. URL: https://publications.hse.ru/en/books/134904722.

[4] *Пахомова А. И.* Современные экогорода: опыт и перспективы развития // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2010. № 5. С. 312–317.

[5] *Сухова Е. А., Алькова М. А.* Организационно-правовое обеспечение экологической безопасности городского развития: международный опыт // Российская юстиция. 2020. № 5. С. 18–20.

[6] *Самаруха А. В.* Современные условия перехода Сибири на модель устойчивого развития // Известия Байкальского государственного университета. 2009. № 6 (68). С. 75–79.

экодеревню Dyssekilde в Дании[1], реализуемый с 2007 г. проект китайско-сингапурского экогорода Тяньцзинь[2], реализуемый с 2006 г. в ОАЭ Masdar city[3], стартовавший в 2012 г. в России проект частного города-курорта под названием Доброград[4].

Необходимость выбора ориентира на экологизацию продиктована также непростой эпидемиологической обстановкой последних лет. Рост числа непрерывно мутирующих вирусов, увеличение количества онкологических и сердечно-сосудистых заболеваний у людей, удручающая статистика врожденных патологий у младенцев – всему этому способствует окружающая среда, которая сегодня, зачастую, не соответствует санитарным правилам и нормам безопасности и безвредности. Данные негативные явления приводят к все большей заинтересованности людей в способах улучшения и поддержания здоровой окружающей среды, в создании качественных эпидемиологических условий жизни, в использовании энерго- и ресурсосберегающих технологий и материалов в строительстве и промышленности, в обеспечении социальной, транспортной и рекреационной инфраструктуры и создании так называемых «зеленых зон».

Так, становится очевидным, что на сегодняшний день при приобретении нового жилья покупатели руководствуются не только квадратными метрами, но и условиями жизни в соответствующем жилом квартале, к которым относятся: наличие рекреационных зон и зон отдыха; удобство объектов транспортной, социальной, спортивной инфраструктуры; обеспечение безопасности и комфорта; использование экологических технологий и проведение соответствующих мероприятий. Данные тенденции необходимо принять во внимание строительным организациям, реализующим проекты нового многоэтажного строительства и проекты КРТ.

В связи с появлением обозначенной тенденции экологизации и повышением внимания к реализации проектов КРТ в регионах, возникает вопрос определения реальной потребности населения в при-

---

[1] *Рудевич И.* Четыре проекта экогородов, которые уже начали реализовывать // Недвижимость. 17 июня 2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/5ee86e0f9a7947674254ccad.

[2] *Сухова Е. А., Алькова М. А.* Организационно-правовое обеспечение экологической безопасности городского развития: международный опыт.

[3] Первый в мире экогород: Masdar City // ABOK. URL: https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=4754.

[4] *Батырова Т. А.* Город и противоречия градостроительных практик // Новое прошлое. 2017. № 3. С. 189–192 ; *Батяхина Н. А.* Экологическая составляющая – основа современной жизни // Аграрный вестник Верхневолжья. 2019. № 4 (29). С. 5–9.

менении ecofriendly-технологий[1]. Названные технологии либо вовсе исключают возможность нанесения вреда природе, либо его минимизируют. С целью изучения заинтересованности населения во внедрении таких технологий был проведен социологический опрос в формате Google.Forms. Анкета, предлагаемая к заполнению, состояла из тестовой части (девять вопросов) и одного вопроса, предусматривающего развернутый ответ на вопрос: какие в условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки, на ваш взгляд, необходимы мероприятия для улучшения качества жизни в г. Иркутске. Пройти опрос было предложено 504 респондентам. В опросе приняли участие 308 человек, 117 из них также дали развернутый ответ на последний вопрос (рис. 1.18).

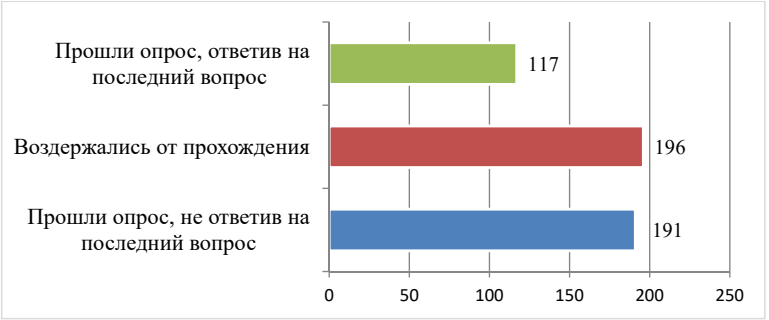


Рис. 1.18. Данные по респондентам, участвующим в опросе

Социологический опрос проводился среди молодых людей в возрасте от 16 до 35 лет. Иркутская область (как и другие субъекты государства) заинтересована в минимизации оттока молодежи, в обеспечении привлекательности региона как для уже проживающего здесь населения, так и для лиц прибывающих. Молодые люди представляют собой будущее страны, являются максимально информированными, оперативно реагирующими на любые изменения качества жизни, они ориентируются на тренды, следят за появлением новых возможностей и могут выбирать наиболее привлекательную территорию для жизни. Также молодежь осознает, что решать негативные последствия халатного обращения с экологией региона в итоге придется им. Перечисленное подтверждает рациональность выбора респондентов.

[1] Ecofriendly – в пер. с англ. «экологически чистый», дословно – «дружелюбный к природе».

Первые вопросы анкеты посвящены оценке экологической обстановки в Иркутской области. Известно, что ученые и медицинские работники оценивают здоровье жителей региона как неудовлетворительное, подчеркивая негативное влияние экологических факторов[1]. Ответы на первые вопросы свидетельствуют об аналогичном мнении среди респондентов и подтверждают точку зрения авторитетных лиц.

Так, 71,6 % опрошенных назвали экологическую обстановку неудовлетворительной, и только 13,2 % респондентов согласны с утверждением, что Иркутск – чистый город (рис. 1.19).

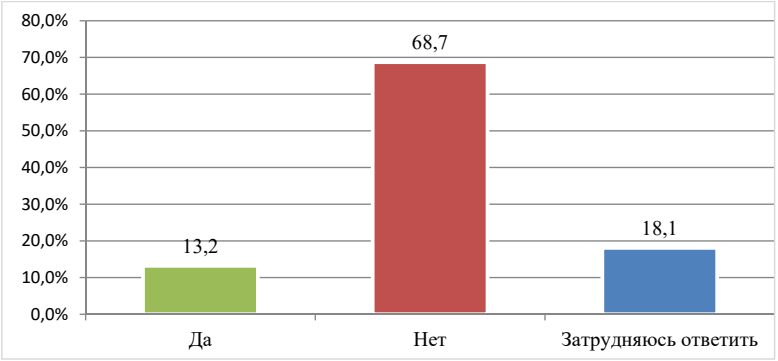


Рис. 1.19. Ответы респондентов на второй вопрос анкеты

Более половины опрошенных (61,3 %) разделяют мнение о том, что в Иркутске недостаточно общественных пространств (территорий для отдыха, для выгула собак, детских игровых площадок, велосипедных дорожек и т. д.), а с утверждением, что в г. Иркутске достаточное количество парков и «зеленых зон», не согласны 62,8 % респондентов.

Радует стремление молодых людей региона участвовать в решении остро стоящей проблемы раздельного контейнерного сбора отходов. На вопрос, о необходимости организации раздельного сбора и переработки мусора в г. Иркутске, около 90 % опрошенных ответили утвердительно (рис. 1.20).

[1] *Киреенко А. П., Русецкая Г. Д., Горбунова О. И.* Ущерб здоровью населения от загрязнения окружающей среды Байкальской природной территории: опыт сравнительного статистического анализа // Известия Байкальского государственного университета. 2012. № 6 (86). С. 165–172 ; *Балданова Л. П., Чупров С. В.* Влияние качества атмосферного воздуха на состояние здоровья населения в Иркутской области // Известия Байкальского государственного университета. 2013. № 1. С. 161–167.

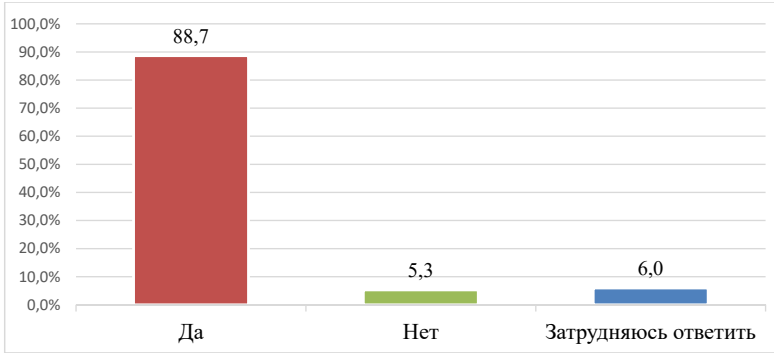


Рис. 1.20. Ответы респондентов на пятый вопрос анкеты

Около трети опрошенных не могут сформулировать конкретного мнения относительно экологичности используемых в строительной отрасли региона технологий и материалов. Однако 57,4 % респондентов считают, что сегодня в Иркутской области строительство ведется с нарушением экологических норм (рис. 1.21).

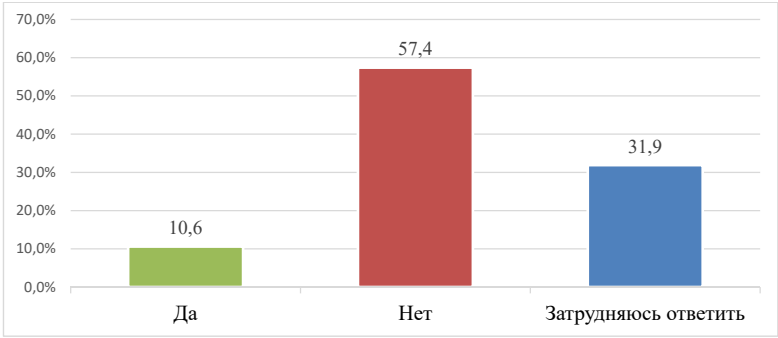


Рис. 1.21. Ответы респондентов на шестой вопрос анкеты

Более того, зачастую на территориях застроенных жилых кварталов возникает проблема нехватки школ, детских садов, поликлиник и других объектов социальной инфраструктуры, что вызывает значительные неудобства для жизни. Проекты КРТ, безусловно, должны учитывать данную проблему. Опрос показал, что 64,8 % респондентов не сталкивались с названной проблемой в своем районе, однако стоит подчеркнуть, что анкетирование проводилось среди молодежи – лиц, наименее нуждающихся в социальных услугах. И даже несмотря

на это, около трети опрошенных все же недовольны сложившейся ситуацией или же затрудняются ответить на данный вопрос, что говорит о необходимости учитывать важность вопроса обеспеченности жилых кварталов нужным количеством объектов социальной инфраструктуры.

Анкета содержала еще один важный вопрос: «Планируете ли вы в дальнейшем проживать в Иркутской области?» Полученные ответы нельзя считать однозначными, так как опрошенные разделились во взглядах на перспективность Иркутской области для дальнейшего проживания. Остаться в области планирует чуть более трети опрошенных, а именно 39 %, не планируют оставаться в регионе 30 % респондентов, 31 % – не могут определиться с планами на будущее.

Разумеется, однозначно назвать причины оттока населения из региона не представляется возможным. Однако проведенное социологическое исследование было посвящено, как было указано ранее, изучению заинтересованности населения во внедрении ecofriendly-технологий, поэтому для группы респондентов, ответивших отрицательно на вопрос о желании в дальнейшем проживать в области, был подготовлен заключительный тестовый вопрос: «Способно ли повлиять на Ваше решение улучшение экологической обстановки в регионе?» Как выяснилось, изменение экологической обстановки в области в лучшую сторону способно повлиять на решение уехать из региона 45 % респондентов, отвечающих на данный вопрос. В сущности, результат опроса позволяет понять, что почти половина молодых людей, желающих в будущем покинуть Иркутскую область, допускают, что решение экологических вопросов может способствовать изменению их взгляда на жизнь в регионе, что подтверждает необходимость экологизации.

Заключительный вопрос анкеты предусматривал возможность для респондентов высказать свою точку зрения на сегодняшнюю экологическую обстановку в области и предложить мероприятия экологического характера, которые, по их мнению, способны оказать наибольшее влияние на уровень жизни населения. Внесли свои предложения 117 респондентов. Анализ полученных в результате опроса ответов позволяет выделить наиболее часто встречающиеся и интересные инициативы:

1. Улучшить качество дорог.

2. Повсеместно установить контейнеры для раздельной сортировки отходов.

3. Усовершенствовать контроль качества уборки городских территорий, а при необходимости задействовать дополнительные мощности.

4. Заняться реализацией программ по озеленению, обогатить городскую территорию парками и зелеными зонами.

5. Реализовывать больше просветительских мероприятий на тему экологизации и принципов «чистого города».

6. Способствовать повышению заинтересованности частных лиц и организаций в экологизации технологических процессов, в частности посредством материальной мотивации.

Важно заметить, что экоэффективность предусматривает применение различных видов очистного оборудования, современных малоотходных технологий, новых эффективных экономических механизмов управления[1]. Так, исходя из данных, полученных в результате проведенного социологического опроса и изучения особенностей экологизации, обозначим аспекты, которые необходимо учитывать в рамках реализации концепции экологизации городского строительства при реализации проектов КРТ в регионе[2].

1. Нужно обращать внимание на совместимость природных особенностей территории и жилого района, который планируется возводить на данном участке. Это позволит наиболее эффективно спроектировать пространство застройки, что, несомненно, скажется на комфортности проживания и экологических условиях.

2. Большое значение имеет озеленение пространства, так как деревья и кустарники помогают сдерживать вредные вещества, преграждают от переизбытка шума и являются средством зонирования территорий. Также данные действия служат для соблюдения санитарно-гигиенических условий.

3. Важно обеспечить каждый район города достаточным количеством объектов социальной инфраструктуры. Данное действие предотвращает образование больших потоков и скоплений людей, которые могли бы появиться в результате поиска ими необходимых мест получения услуг.

4. Следует совершенствовать существующие технологии и внедрять инновационные, которые способны обеспечить сокращение

---

[1] *Епифанцева Е. И.* О значении экологического учета в системе управления природоохранными расходами // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6, № 3. С. 20.

[2] *Гусева Г. В., Рыбакова К. А., Щеглова А. А.* Концепция экологизации городского строительства в условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки // Известия Байкальского государственного университета. 2021. Т. 31, № 2. С. 271–280.

использования природных ресурсов, достичь минимизации выбросов вредных газов и оставлять город в чистом состоянии.

5. Рекомендуется производить материал, который пригоден к вторичной переработке, а изготовленные из него продукты соответственно перерабатывать. Это касается и пластика, и бумаги, и металла. Например, в некоторых городах России компании занимаются сбором пластика, подлежащего переработке, и изготавливают тротуарную плитку, в состав которой входит данный, уже переработанный материал.

Несмотря на заявленные экологические принципы, принятие решений в рамках указанных проектов является сложным процессом, что в первую очередь вызвано экономическими факторами. Ведь хотя бы для того, чтобы перейти на малоотходные и безотходные технологии производства, необходимо наличие больших финансовых возможностей[1].

Определение оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах.

Финансирование проектов КРТ в регионах не может осуществляться так же, как в Москве. Стоимость квадратного метра реновируемой недвижимости на территории, подлежащей КРТ, должна быть приближена к рыночной: ниже – невыгодно девелоперам, выше – неинтересно покупателям. КРТ жилой застройки в регионах требует тщательной проработки как с точки зрения закона, так и в вопросах финансирования и ценообразования. Как показывает мировая практика реновации, наиболее реалистичный вариант – формат государственно-частного партнерства[2]. Например, К. Э. Филюшина предусматривает оценку инвестиционной привлекательности путем определения доли участия государства и частного партнера в инвестиционно-строительных проектах на основе государственно-частного партнерства[3].

По данным базы недвижимости «Циан» (табл. 1.8), больше всего домов – потенциальных участников проектов КРТ расположено в Волгограде (35 %), Красноярске (34 %), Челябинске (32 %) и Казани (32 %). В советское время эти города являлись крупными промышленными центрами, в них активно строились массивы пятиэтажек.

---

[1] *Епифанцева Е. И.* Эколого-экономические механизмы достижения устойчивого развития промышленного предприятия // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6, № 5.

[2] *Велесевич С.* Реновация жилья в России: сможет ли работать новая программа в регионах // Недвижимость. 2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/5f8983089a7947b3f8b5d017.

[3] *Филюшина К. Э.* Механизм управления энергоэффективными малоэтажными инвестиционно-строительными проектами на основе государственно-частного партнерства // Baikal Research Journal. 2020. Т. 11, № 1. С. 12.

К потенциальным участникам КРТ при расчетах были отнесены четырех-, пяти- и шестиэтажные панельные, блочные дома, построенные в 1955–1975 гг., а также часть кирпичных домов с аналогичными характеристиками[1].

Таблица 1.8

Рейтинг крупнейших региональных рынков по доле зданий – потенциальных участников проектов комплексного развития территорий

Город или регион	Доля домов, % от жилого фонда
Волгоград	35
Красноярск	34
Казань	32
Челябинск	32
Омск	29
Новосибирск	29
Самара	29
Московская область	28
Нижний Новгород	27
Екатеринбург	25
Уфа	24
Воронеж	23
Пермь	21
Санкт-Петербург	21
Ленинградская область	19
Краснодар	16

Заметим, что представленные статистические данные следует считать субъективными, так как на сегодняшний день не существует единой общероссийской методики отнесения домов к числу потенциальных участников проектов КРТ, отсутствуют реестры многоквартирных домов, подлежащих реновации, не сформированы информационные базы, способные в кратчайшие сроки представить необходимую информацию. И отметим, что преимущественно в списке представлены региональные центры, так как аналитики компании «Циан» проанализировали состояние домов только в крупных городах (городах-миллионниках), что также подчеркивает ограниченный охват данной темы. С другой стороны, представленные данные объяснимы, так как, в первую очередь, планируемые к реализации в ближайшие годы проекты

[1] *Густова Н.* ЦИАН оценил количество пятиэтажек под снос в регионах России // Недвижимость. 2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/5e3149069a79472c71657f04.

КРТ ориентированы на центральные города в связи с необходимостью формирования оптимальных процессов реализации проектов и закрепления определенной методики финансирования. Исходя из этого, по нашему мнению, представленная информация может быть использована в исследовании как наиболее общая и корректная.

По оценкам аналитиков, потенциальных участников проектов КРТ в региональных центрах в 2–3 раза больше, чем в Москве. Если в столице снос затрагивает около 9 % жилья, то в крупных региональных центрах эта цифра может доходить до 20 %. Отчего еще более остро встает вопрос финансирования данных проектов на уровне регионов.

Обратимся к мнениям представителей некоторых регионов относительно перспективности и успешности реализации КРТ. Преимущественно в регионах поддерживают целесообразность КРТ, однако приступить к реализации проектов готовы немногие. С целью освещения вопросов КРТ и реновации в регионах еще в 2017 г. Союз журналистов РФ и «Мир новостей» начали масштабный проект – «Коллегия главных редакторов России».

Данный общественный орган – объединение экспертов, представителей регионов, вместе имеющих значительную силу в масштабах страны. Руководители газет – подлинные знатоки жизни своего региона, так как именно они изнутри знают особенности и реальные потребности населения. На рассмотрение народных экспертов в том же 2017 г. подняли вопрос реалистичности проведения программ реновации в регионах. Мнения были весьма различны. Из общего числа народных респондентов большинство заявило о необходимости проведения реновации в регионах, некоторые усомнились в возможностях регионов осуществить столь масштабные проекты самостоятельно. Например, представители Кемеровской области, Республики Башкортостан рассказали о реализации в регионах адресных программ по переселению из аварийного жилья с федеральным софинансированием, однако заметили, что в целом по России картина вырисовывается не очень радужная, программы реализуются не системно, в отличие от плана столичной реновации.

Интересным оказался опыт Вологодской области, где для улучшения жилищных условий реализовывалось несколько программ.

Основная – это федеральная программа расселения граждан из ветхого и аварийного фонда. Она реализовывалась на условиях софинансирования с 2008 г. Очень важно, что пропорции софинансирования за время реализации программы изменились в пользу регионов.

На первом этапе (с 2008 г. по 2012 г.) было расселено 3 750 человек из 344 аварийных домов. Следующий этап (2012–2017 гг.), в рамках которого должны быть расселены более 10 тыс. человек из 1 141 аварийного дома (общая площадь 161 тыс. м^2). К завершению реализации программы регионам было разрешено не только строить жилье под расселение, но и покупать уже готовые квартиры в новостройках. Учитывая, что в последние два года рынок строительства жилья несколько стагнировал, это решение позволило и быстро расселить людей (было приобретено около 400 квартир), и поддержать строительные компании, вложившие средства в строительство жилья, которое не очень активно раскупалось.

Интересным является то, что во избежание строительства некачественного жилья по инициативе вологодского губернатора на уровне области была создана служба единого заказчика, в полномочия которой перешли все процедуры по выбору подрядчика и контролю за ходом строительства (прежде за этот функционал отвечали муниципальные власти).

Представитель Нижегородской области, Лиля Фролова, директор и главный редактор газеты «Выксунский рабочий», заявила о срочной необходимости реализации реновации в регионе, а также подробно обрисовала текущие финансовые возможности округа. В 2017 г. в области действовала программа переселения жителей из аварийных многоквартирных домов. За время действия программы переселения жилищные условия улучшили 426 человек. Расселено 24 многоквартирных дома (6,89 тыс. м^2). Большинство этих домов были построены еще до войны, а три из них – в XIX в. (самый старый 1868 г. постройки). Потребность в расселении, естественно, в разы выше, чем предусмотрено программой.

В округе программа реализовывалась на условиях софинансирования: 50 % – средства федерального бюджета, 20 % – регионального и 30 % – муниципального. Покупная цена жилья для расселения аварийных домов утверждена правительством РФ, в Нижегородской области она составляла 36,43 тыс. р. за 1 м^2 общей площади. На покупку квартир для переселения уже было затрачено более 200 млн р. Для того чтобы расселить тех, кто запланирован на 2017 г., требовалось еще почти 130 млн р. Несмотря на то, что сумма для такого проекта не самая значительная, изыскать ее из местного бюджета проблематично. В подтверждение своих слов эксперт привела бюджет округа в 2017 г. Он выглядел следующим образом: доходы – 1,88 млрд р.;

расходы – 2,084 млрд р.; дефицит – 196,9 млн р. Почти 70 % бюджета идет на статью «образование», еще 10 % – на «общегосударственные вопросы», почти по 5 % – на «ЖКХ», «национальную экономику» и «культуру», 3 % – на «социальную политику» и т. д. Межбюджетная политика в стране выстроена так, что подавляющая часть налогов уходит в Федерацию и регион, на местном уровне остается лишь подушевое финансирование, которого недостаточно для реализации масштабных проектов.

Важно заметить, что аналогичная ситуация складывается и в других регионах, удаленных от столицы[1]. В Иркутской области, как рассказывает Денис Воронов, председатель общественного движения «Регенерация города», только на расселение около 2 000 хрущевок понадобится 100 млрд р. Эти здания можно включить в программу переселения из ветхого и аварийного жилья, но площадь хрущевок превышает 4,5 млн м^2, бюджет программы в регионе не предусматривает таких средств. В Иркутске существует программа «Развитие застроенных территорий», но в последние годы она не работает, а после введения системы эскроу-счетов застройщики считают свое участие в программе невозможным[2].

С учетом широкого спектра характеристик жилищного фонда становится возможной разработка проектов КРТ жилой застройки с различными схемами финансирования.

О. Б. Хохлов выделяет следующие источники финансирования реновации: средства государства (муниципалитетов), средства организаций и средства населения[3]. Мировая практика показывает, что более эффективно реализуются программы, финансируемые совместно государством и частным сектором[4]. Кроме того, в Европе сформиро-

---

[1] Пойдет ли реновация в регионы? // Мир новостей. URL: https://mirnov.ru/collgredrus/poidet-li-renovacija-v-regiony.html.

[2] Эксперты считают инициативу Хуснуллина о всероссийской программе реновации шагом к монополизации рынка регионов // Московская газета. URL: https://mskgazeta.ru/obshchestvo/eksperty-schitayut-iniciativu-husnullina-o-vserossijskoj-programme-renovacii-shagom-k-monopolizacii-rynka-regionov.html.

[3] *Хохлов О. Б.* Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда : дис. … канд. экон. наук : 08.00.05. Томск, 2006. 188 с.

[4] *Максимов С. Н., Сиротникова М. В.* Сравнительный анализ отечественных и зарубежных программ реновации городских территорий // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 2. С. 67–72 ; *Беляков С. И., Ефимов К. В.* Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии ; *Бабенко Г. В., Лукин М. В.* Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций.

валась практика содействия эффективному сотрудничеству государства и частных инвесторов на различных уровнях[1]. Проекты КРТ жилой застройки, финансируемые единолично девелоперами, также зачастую реализуются успешно, в связи с предоставляемыми им государством привилегиями, однако, как упоминалось ранее, в России эффективность данного способа финансирования пока остается под вопросом.

Мировой опыт и позиция экспертов сводятся к тому, что основными источниками финансирования проектов КРТ жилой застройки являются: федеральный бюджет, бюджет субъекта Федерации и средства девелоперов. Средств местных бюджетов недостаточно для реализации таких масштабных проектов, а финансирование из личных средств населения, исходя из зарубежного опыта, неперспективно.

Проекты КРТ жилой застройки в регионах не смогут финансироваться по аналогии с программой реновации, реализуемой в г. Москве. В. Якушев (на момент интервью – министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ), в беседе с «РИА Недвижимость» сообщил, что несмотря на высокую социальную значимость, из федерального бюджета реновация в регионах финансироваться не будет. Также он добавил, что решать этот вопрос следует девелоперам, а государство должно предоставлять им необходимые механизмы. Эти территории требуют сегодня совершенно иного подхода, и желательно, чтобы на месте расселенных домов появились новые красивые микрорайоны, причем разной этажности[2].

Таким образом подтверждается, что определение оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах – одна из важнейших проблем реализации таких проектов.

Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов КРТ жилой застройки.

Федеральный закон № 494-ФЗ[3], или закон о комплексном развитии территорий, предусматривает механизм сноса аварийного

---

[1] *Subacchi P., Pickford S., Tentori D., Huang H.* Building growth in Europe: innovative financing for infrastructure // Investing in long-term Europe relaunching fixed, network and social infrastructure. 2015. Pp. 145–149.

[2] *Лунькова В.* Федеральный бюджет не будет финансировать реновацию жилья в России // Недвижимость. 3 сен. 2020 г. URL: https://realty.rbc.ru/news/5f50b30f9a79476bc61be954.

[3] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон РФ от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 1. Ст. 33.

и ветхого жилья и КРТ. Важнейшей его целью является улучшение качества жизни россиян. КРТ жилой застройки позволит существенно улучшить инфраструктуру, облагородить облик городов, дать бывшим и действующим промзонам «вторую жизнь», вернуть такие территории в городскую среду[1].

В п. 3. ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ устанавливается, что «…переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством. Жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение»[2]. Альтернативное жилое помещение предоставляется исключительно в многоквартирных домах.

Так, в регионах пока отсутствует общепринятая методика управления проектами КРТ жилой застройки. Становится очевидна необходимость создания регионального Фонда КРТ, являющегося региональным аналогом Фонда реновации г. Москвы, однако компетенции его должны быть адаптированы под реалии и потребности соответствующего региона. Как известно, сегодня создается Фонд развития территорий как объединение Фонда обманутых дольщиков и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Предполагается, что новый региональный фонд будет осуществлять КРТ, выполнять функции технического заказчика, обеспечивать внедрение ресурсосберегающих технологий, проводить строительный контроль. Однако в данный момент он находится на стадии формирования, и в дальнейшем предстоит его адаптация к потребностям регионов.

1.5. Проблемы реализации механизмов комплексного развития территории в отношении сельских территорий

Сельские территории в Российской Федерации представлены территориями множества муниципальных образований и межселенных территорий, имеющих свою специфичную систему расселения

[1] «Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна // Domofond.ru. 19 февр. 2021 г. URL: https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chto_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400.

[2] О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : федер. закон РФ от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 30. Ст. 3799.

и социально-экономического устройства, а потому любая работа по оценке целесообразности и эффективности применения любых институтов государственного управления и регулирования, направленная на развитие указанных территорий, в том числе представленных институтом комплексного развития сельских территорий, нуждается в первую очередь в предварительном анализе имеющейся статистической информации о предмете обсуждения.

Так, по данным Всероссийской переписи населения 2010 г., в Российской Федерации всего насчитывалось 19 126 сельских и 1 734 городских поселений (муниципальных образований), общая численность населения которых составляла соответственно 37 543 тыс. человек и 105 314 тыс. человек (или 26 и 74 % от общей численности населения Российской Федерации)[1].

В свою очередь сельские муниципальные образования насчитывали всего 153 124 сельских населенных пункта, из которых 19 416 (12,7 % от общего их количества) были покинуты своими жителями.

Результаты Всероссийской переписи населения Российской Федерации 2020 г. продемонстрировали следующие данные статистики.

На период 2020–2021 гг. в России количество сельских поселений (муниципалитетов) составило 16 053, городских – 1 319, при этом общая численность проживающего в них населения составила 37 106 тыс. человек – 8,0 тыс. человек сельского населения и 110 075,3 тыс. человек городского (соответственно 21,5 и 78,5 % от общей численности населения)[2].

Обращая внимание на общее количество сельских населенных пунктов, нельзя не отметить отрицательную динамику показателя покинутых сел и деревень при незначительном росте общего их количества: соответственно 24 751 и 153 157 (16,2 %), т. е. прирост числа брошенных деревень и поселков на целых 27 % от базового уровня за десять лет, что уже вызывает обоснованные опасения научного сообщества о состоянии системы расселения во всем государстве[3].

Общая динамика соотношения количества сельских и городских поселений приведена в табл. 1.9.

---

[1] Всероссийская перепись населения 2010 года. URL: https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm.

[2] Всероссийская перепись населения 2020 года. URL: https://rosstat.gov.ru/vpn/2020.

[3] *Самаруха В. И., Гуляева Л. В.* О необходимости исследований по разработке механизма антикризисного управления социально-экономическим развитием муниципальных образований региона // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2009. № 6. С. 65–69.

Таблица 1.9

Соотношение сельских и городских населенных пунктов в 2010 и 2020 гг.

Год	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	Итого в РФ
Городские поселения									
2010 г.	502	224	95	41	368	78	258	168	1 734
2020 г.	332	188	96	28	279	66	161	169	1 319
Соотношение, %	66	84	101	68	76	85	62	101	76
Сельские поселения									
2010 г.	3 897	1 171	1 475	1 528	5 420	1 070	3 511	1 054	19 126
2020 г.	2 938	829	1 667	1 242	4 440	830	2 668	1 439	16 053
Соотношение, %	75	71	113	81	82	78	76	137	84
В том числе включающие									
Города и поселки городского типа									
2010 г.	631	288	128	92	469	190	356	232	2 386
2020 г.	599	283	144	91	451	188	264	277	2 297
Соотношение, %	95	98	113	99	96	99	74	119	96
Сельские населенные пункты									
2010 г.	59 762	29 618	6 371	3 322	34 042	5 816	11 464	2 729	153 124
2020 г.	59 310	29 463	7 401	3 335	33 798	5 702	10 001	4 147	153 157
Соотношение, %	99	99	116	100	99	98	87	152	100
В том числе без населения									
2010 г.	9 732	5 920	140	171	2 706	260	344	143	19 416
2020 г.	11 989	7 538	194	136	3 860	289	501	244	24 751
Соотношение, %	123	127	139	80	143	111	146	171	127

Вместе с этим данные статистики по динамике количества городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов напротив показывают незначительную динамику, опять же с учетом приведенных выделяющихся факторов. Все вместе это свидетельствует о происходящих процессах укрупнения муниципальных образований путем их объединения и взаимоположения, при этом отмечается

также частичное сокращение количества поселков городского типа и сельских населенных пунктов, опять же ввиду включения указанных административных единиц в границы более крупных населенных пунктов, что подтверждается научными изысканиями ряда исследователей[1].

Косвенно все это свидетельствует о тенденции к оптимизации и централизации системы управления территориями, являющейся производной от урбанизации населения Российской Федерации.

Куда более удручающей статистикой, свидетельствующей о назревающей ситуации стагнации сельских территорий, вызванных как урабанизационными процессами, так и сложившимся кризисом управления данными территориями, обычно значительно удаленными от районных и областных центров, является резкий рост числа брошенных сельских населенных пунктов: с 19 416 в 2010 г. до 24 751 в 2020–2021 гг. (за одно десятилетие на 27 %).

При этом наибольший прирост числа брошенных населенных пунктов отмечается в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах, в свою очередь являющихся крупнейшими по занимаемой площади и одновременно возглавляющими антирейтинг по плотности населения, что также не осталось без внимания со стороны представителей научного сообщества[2] (рис. 1.22).

Такая демографическая ситуация несет в себе реальные риски потери оперативного контроля за ведением хозяйственно-административной деятельности в границах указанных территорий, и без того, ввиду исторических предпосылок, носящей очаговый характер, а, следовательно, выходит уже за рамки сугубо научно-практического интереса и становится вопросом стратегического развития всего государства как в вопросах демографической политики, так и административного управления территориями[3].

---

[1] *Астафьев С. А.* Проблемы субурбанизированных территорий Иркутской агломерации на примере Хомутовского муниципального образования // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 2 ; *Григоричев К. В.* От слободы до субурбии: пригороды Иркутска в последней трети XX – начале XXI в. // Известия Иркутского государственного университета. Сер.: Политология. Религиоведение. 2012. № 2-2. С. 44–51.

[2] *Воробьев Н. В.* Миграционные тенденции и проблемы регионов Сибири // География и природные ресурсы. 2020. № 5. С. 178–184 ; *Он же.* Миграционная динамика сельского населения Сибирского макрорегиона // Геополитика и экогеодинамика регионов. 2021. Т. 7, № 3. С. 193–203.

[3] *Метелева Е. Р.* Вызовы и перспективы пространственного развития Сибири посредством создания новых урбанизированных поселений // Градостроительное право. 2022. № 2. С. 14–18.

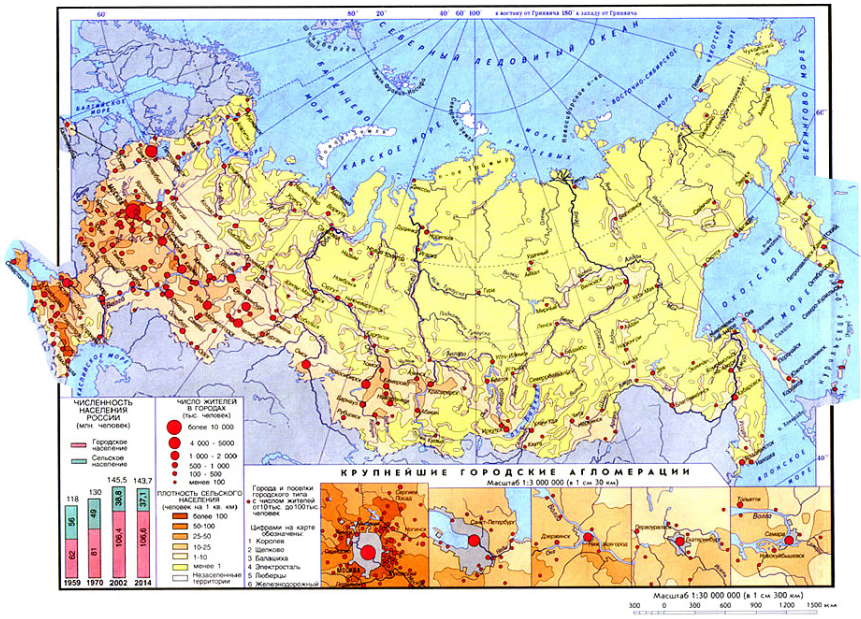
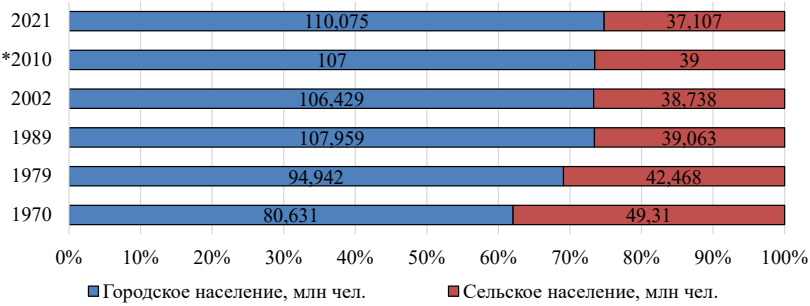


Рис. 1.22. Карта плотности населения на территории России
Источник: URL: https://test.skif.donstu.ru/mod/resource/view.php?id=59972

Рассматривая же данные статистики соотношения городского и сельского населения в Российской Федерации (рис. 1.23), можно однозначно сказать, что за прошедшее десятилетие произошел слом наметившегося и закрепившегося за последние 30 лет устойчивого соотношения между сельским и городским населением в пользу последнего, составив на текущий момент 25 % сельского населения от общей численности населения Российской Федерации, что в целом соответствуют данному параметру в большинстве развитых стран мира[1].

Таким образом, проанализировав данные статистики, можно с абсолютной уверенностью говорить о том, что система управления и развития сельских территорий в России по-прежнему находится в состоянии жесточайшего системного кризиса и депрессии, усугубляющегося неспособностью ОМСУ сколько-либо доступными и располагаемыми для них средствами самостоятельно повлиять на разрушающие процессы без поддержки региональных и федерального центров.

[1] The Global Economics. URL: https://theglobaleconomics.com/category/non-banking/funds.



* Данные за 2010 г. приведены с учетом демографической ситуации в Республике Крым в целях более точной демонстрации урабанизационных процессов

Рис. 1.23. Соотношение численности городского и сельского населения в России за период с 1970 по 2021 г. (50 лет)

Именно поэтому крайне важно вести систематическую работу по разработке и реализации государственных программ развития сельских территорий.

Всероссийская перепись населения 2020 г. лишь обострила вопрос комплексного подхода к социально-экономическому развитию сельских территорий, продемонстрировав отрицательную статистику административного насыщения и заселенности сельских территорий на территории всей Российской Федерации, и понудив законодателя инициировать процесс по формированию комплексного инструментария, позволяющего в срочном порядке обеспечить разрешение основных задач в рамках оперативного регулирования и развития сельских территорий.

Так, основным НПА, устанавливающим основные приоритеты и задачи по развитию сельских территорий в России, является утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2015 г. № 151-р[1] Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 г., целиком отражающая все аспекты комплексного развития сельских территорий. В частности, в IV разделе стратегии изложены следующие основополагающие приоритеты развития сельских территорий:

[1] Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года : распоряжение Правительства РФ от 2 февр. 2015 г. № 151-р. // СПС «КонсультантПлюс».

1) стабилизация среднесписочной численности сельского населения на уровне значений показателя не ниже 35 млн человек;

2) достижение совокупного уровня занятости населения 65,5 %;

3) обеспечение сельских населенных пунктов основными объектами социально-бытового назначения, включая общеобразовательные и дошкольные образовательные учреждения, учреждениями здравоохранения и т. п.;

4) реконструкция и модернизация транспортной инфраструктуры, включая дорожное хозяйство;

5) достижение показателя соотношения размера медианой заработной платы в аграрном секторе как 80 % от медианной по стране;

6) обеспечение прироста показателя благоустроенного жилищного фонда в сельских населенных пунктах до 45 % от общего числа.

Указанные приоритеты развития – часть из основных направлений комплексного развития сельских территорий.

При этом не вызывает никакого сомнения, что достижение и успешное решение изложенных целей и задач невозможно реализовать силами лишь ОИСУ и даже с региональной поддержкой. Кроме того, невозможно это реализовать и без разработки и внедрения инструментария, способного обеспечить комплексный и одновременно гибкий подход решения практических задач по развитию сельских территорий, одинаково доступный для всех заинтересованных сторон настоящего процесса, включая представителей муниципальной власти, частного бизнеса и контрольных органов, способный быть встроенным с действующее законодательство, а также учитывать специфику различных отраслей, будь то коммунального хозяйства или организации конкурсных процедур и финансирования затрат с использованием средств государственного бюджета.

Именно таковым инструментарием и является утвержденная постановлением Правительства РФ от 31 мая 2019 г. № 696[1] и принятая к реализации государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий», являющаяся самостоятельным ответвлением от института КРТ, чуть позже передоложенного законодателем и включенного в основной кодифицированный закон о градострои-

[1] Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 31 мая 2019 г. № 696 // СПС «КонсультантПлюс».

тельной деятельности, также нашедшем большой отклик среди научного сообщества[1].

Как и механизм КРТ, инструментарий института комплексного развития сельских территорий имеет несколько основных направлений реализации, вместе с тем основанных на проектном подходе к реализации всех этапов жизненного цикла заявленных проектов[2], в том числе производства конкурсных процедур на базе утвержденных и принятых на федеральном уровне условий участия и финансирования (субсидирования) затрат.

Научными изысканиями[3] определенно, что основными направлениями государственной поддержки в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию сельских территорий являются:

1. Обеспечение улучшения жилищных условий граждан на постоянной основе проживающих в границах сельских населенных пунктов, посредством предоставления целевых средств физическому лицу на приобретение благоустроенного жилья не старше трех лет с момента ввода в эксплуатацию, а также финансирования затрат на самостоятельное строительство силами домохозяйства, на основе договоров подряда или долевого участия в строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

2. Предоставление целевых средств муниципалитету для заключения муниципального контракта на приобретение благоустроенного жилья не старше трех лет с момента ввода в эксплуатацию у юридических лиц, а также финансирования затрат на строительство силами специализированных организаций благоустроенного жилья, для последующего предоставления гражданам, на постоянной основе проживающих в границах сельских населенных пунктов, по договору найма.

3. Финансирование затрат на реализацию мероприятий по благоустройству в границах сельских населенных пунктов в целях создания комфортной среды, приближенной к городской.

---

[1] *Стерник С. Г.* Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. 2023. № 2 (197). С. 57–75 ; *Колпакова О. В.* Комплексное развитие сельских территорий // Синергия наук. 2021. № 58. С. 83–93 ; *Ольшанская А. А., Панкова А. С., Погребная О. В.* Развитие сельских территорий // Аграрная наука на Севере – сельскому хозяйству. 2024. № 1. С. 104–107.

[2] *Фомин А. А., Черкашина Е. В.* Реализация проектного подхода к формированию государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» // Московский экономический журнал. 2019. № 11. С. 57.

[3] *Астафьев С. А., Азорин М. Ю.* Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2023. № 4 (30). С. 32–45.

4. Финансирование затрат на строительство (реконструкцию) дорожного хозяйства и транспортной инфраструктуры в границах сельских поселений.

В целях углубленного анализа основных аспектов реализации института комплексного развития сельских территорий подробно рассмотрим основные механизмы реализации изложенных направлений государственной поддержки и выделим ключевые особенности каждого из них.

Так, обеспечение улучшения жилищных условий граждан, на постоянной основе проживающих в границах сельских населенных пунктов, посредством предоставления целевых средств физическому лицу на приобретение благоустроенного жилья не старше трех лет с момента ввода в эксплуатацию, а также финансирования затрат на самостоятельное строительство силами домохозяйства, на основе договоров подряда или долевого участия в строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, предполагают адресную государственную поддержку в отношении конкретного домохозяйства, отвечающего утвержденному перечню требований и условий, в строительстве нового или приобретении ранее возведенного благоустроенного жилья (рис. 1.24).

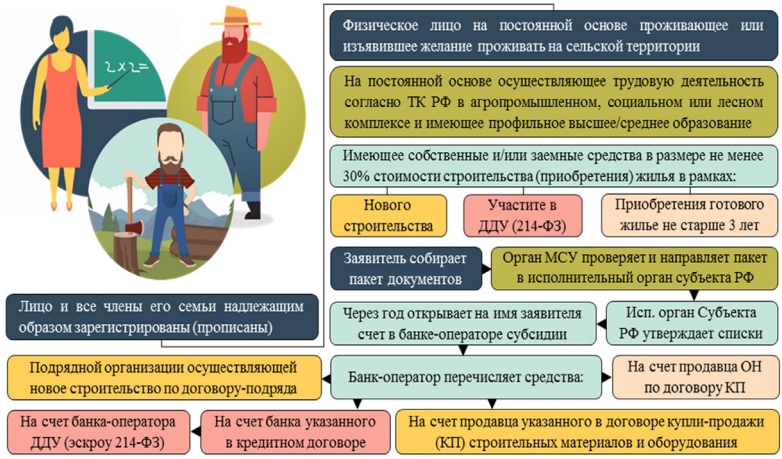


Рис. 1.24. Механизм предоставления субсидии на улучшение жилищных условий граждан-заявителей в рамках комплексного развития сельских территорий

Из представленного механизма субсидирования затрат на улучшение жилищных условий физического лица можно сделать одно-

значный вывод о достаточно строгом порядке предоставления текущего вида государственной поддержки в рамках комплексного развития сельских территорий, который, в свою очередь, предполагает возложение обязательств по сбору заявки на предоставление субсидии на само домохозяйство, которое должно соответствовать обязательным критериям отбора:

1. Наличие постоянной регистрации (прописки) домохозяйства и всех членов его семьи, нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту постоянного проживания в границах заданного сельского поселения, с включением в муниципальный реестр (очередь) лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Кроме того, в целях улучшения жилищных условий для граждан, не имеющих постоянного места жительства, допустим вариант предоставления временной прописки с представлением документов, подтверждающих факт временного пребывания на территории заданного сельского поселении, будь то на договор аренды или социального найма.

2. Домохозяйство, рассчитывающее на предоставление субсидирования на цели улучшения жилищных условий путем приобретения или строительства нового жилья, должно быть официально трудоустроено в соответствии с требованиями трудового законодательства РФ на предприятии агро- или лесопромышленного сектора, или социально-бытового назначения, а также обладать соответствующим уровнем квалификации, подтверждаемой свидетельством о получении высшего или среднего специального образования.

В случае предоставления средств государственной помощи в отношении лица, имеющего постоянную регистрацию в заданном сельском поселении, опыт работы в перечисленных организациях (учреждениях) должен составлять не менее пяти лет.

3. Условием предоставления средств субсидии на приобретение жилой площади в целях улучшения жилищных условий для домохозяйства, планирующего на постоянной основе проживать в заданном сельском поселении, является наличие собственных или заемных (кредитных) средств в размере не менее 30 % от стоимости приобретения или строительства нового объекта недвижимости.

Нельзя не отметить, что наличие столь строгого регламента предоставления средств государственный субсидии на цели улучшения жилищных условий для физического лица является, на наш взгляд, достаточно обременительным, а, следовательно, существенным обра-

зом сокращает круг лиц, которые потенциально могли бы рассчитывать на ее получение, особенно при условии недостаточного уровня осведомленности о возможностях ее получения.

Кроме того, множество замечаний возникает относительно формирования исходных данных для заявки в случае принятия решения домохозяйством о ее подаче в целях улучшения жилищных условий.

Так, не вызывает вопросов определение конечной стоимости приобретения жилья в рамках Федерального закона № 214-ФЗ и напрямую по договору купли-продажи уже готового и сданного объекта недвижимости, которые, в свою очередь, напрямую отражены в качестве существенных условий сделки. Вместе с тем остается неясным, каким образом заявитель (физическое лицо) может однозначно заявить конечную стоимость строительства возводимого объекта недвижимости – жилого дома, в случае принятия решения по его самостоятельному строительству, не имея при этом какой-либо проектной документации, а, как следствие, и не имеющего представление о сметной стоимости такого строительства.

Не упрощается задача для домохозяйства и в случае привлечения специализированных подрядных организаций, реализующих строительство по типовым проектам, так как конечная стоимость строительства может существенно отличаться от заявленной в начале строительства ввиду особенности производства строительно-монтажных работ, в том числе геологических условий строительства, изменения стоимости строительства вследствие удорожания стоимости стройматериалов и т. д. При этом даже в случае заключения договора подряда на строительство объекта недвижимости с указанием «твердой» цены остается вопрос фактического наличия таковых организаций в большинстве сельских поселений.

Не меньше вопросов вызывает и заявленный порядок открытия специализированного счета в банке-операторе государственной программы комплексного развития сельских территорий. Замысел законодателя ясен – обеспечение возможности централизованной организации распределения денежных средств, перечисляемых в рамках подписанного соглашения о предоставлении средств субсидии на цели улучшения жилищных условий для заявителя. Вместе с тем остается открытым вопрос доступности получения банковских услуг для жителей абсолютного большинства сельских поселений в таком случае.

Кроме того, абсолютно проигнорирован вопрос ограниченных возможностей жителей сельских поселений осуществлять центра-

лизованные закупки стройматериалов у поставщиков строительных материалов с обязательством оформления всей необходимой для обоснования целевого расходования средств сопроводительной документацией, включая установленные правилами ведения бухгалтерского учета формами документов, опять же с учетом весьма ограниченного перечня продавцов строительной продукции и их ассортимента.

Принимая во внимание перечисленное, наличие столь большого количества банальных упущений в порядке реализации указанного механизма комплексного развития сельских территорий, на наш взгляд, по сути исключают возможность его реализации на практике для абсолютного большинства потенциальных заявителей в лице рядовых жителей сельских территорий, в особенности удаленных от административных центров, а, следовательно, он или нуждается в глобальной переработке и перезапуске, или вовсе должен быть исключен из перечня направлений государственной поддержки в рамках комплексного развития сельских территорий ввиду несоответствия критерию доступности применения его на сельских территориях всех субъектов РФ.

Следует также заключить, что участие конкретного субъекта, напрямую участвующего в процессе организации подачи заявки на предоставление средств государственный поддержки в рамках КРТ, возлагает на него непомерные требования.

Кроме автоматического предъявления к физическому лицу в рамках правил предоставления средств субсидии обязательств по занятости в конкретных видах профессиональной деятельности, свойственной для сельской местности, с представлением сведений о соответствующей квалификации, такой порядок требует также высокого уровня правовой грамотности.

Так, непосредственное задействование физического лица, не обладающего соответствующей юридической подготовкой, в оформлении всей исходной информации, а в случае нового строительства и приемо-сдаточной документации, провоцирует риск возникновения вероятных ошибок и неточностей, а также создает излишнюю нагрузку на домохозяйство, в свою очередь обязанного осуществлять свои трудовые функции по основному месту работы в специфичных условиях сельской местности.

Следующий механизм комплексного развития сельских территорий – строительство (приобретение) жилья на сельских территориях,

в том числе путем участия в долевом строительстве или приобретения у юридического лица объекта ИЖС, введенного в эксплуатацию не ранее чем за три года до заключения государственного (муниципального) контракта на его приобретение, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения, имеет хоть и схожую задачу – улучшение жилищных условий граждан проживающих или выразивших желание проживать на сельской территории, однако обладает несколько иным алгоритмом реализации, который может быть представлен в виде схемы (рис. 1.25).

В первую очередь необходимо отметить, что указанный механизм поддержки развития сельских территорий намного больше соответствует критерию доступности его применения, по крайне мере в части самого алгоритма реализации. Важно также отметить, что несмотря на задействование физического лица в качестве заявителя в процессе реализации указанного механизма, его роль как участника процесса сведена к минимуму и, по сути, требует лишь выполнения ряда условий, не отягчающих бытовую хозяйственную деятельность домохозяйства и не требующих высокой квалификации в юридической плоскости.

Рис. 1.25. Механизм предоставления субсидии на улучшение жилищных условий граждан посредством предоставления жилья в социальный найм

По своей задумке, указанный механизм может являться стимулирующим фактором привлечения молодых кадров отдельных специальностей в сельскую местность, посредством гарантии предоставления жилья в результате добропорядочного исполнения своих трудовых обязательств в течение продолжительного перио-

да времени в границах указанной сельской территории. При этом у муниципалитета появляется возможность формирования маневренного жилого фонда, соответствующего современным требованиям комфорта, способного в том числе обеспечить возможность привлечения потребных кадров в критически важные организации (образование, здравоохранение, иные отрасли). При этом предусмотренная возможность последующего выкупа жилья привлеченным специалистом со значительным дисконтом спустя пять и десять лет проживания (10 и 1 % от стоимости приобретения жилья соответственно) по договору социального найма, во-первых, решает вопрос «закрепления» такого жителя на сельской территории, а, во-вторых, производит ротацию маневренного жилого фонда, а, следовательно, исключает необходимость в его текущем обслуживании и капитальном ремонте, что крайне затруднительно для муниципального бюджета.

Важно также отметить роль работодателя в данном механизме КРТ. Основные положения программы прописаны таким образом, что работодателем может выступать как частная организация, в которой трудоустроен заявитель, так и организация ведомственной принадлежности (детский сад, школа, поликлиника и т. д.), при этом предусматриваемый консолидированный фиксированный вклад муниципалитета и работодателя на улучшение жилищных условий заявителя в 20 % в данном случае может быть в любой пропорции распределен между обеими организациями. При этом также учтена возможность освобождения организации ведомственной принадлежности от несения бремени расходов на улучшение жилищных условий своего работника ввиду специфики бюджетирования подобных организаций. В таком случае расходы целиком и полностью ложатся на долю местного бюджета. И в этом кроются одновременно как плюсы, так и очевидные минусы такового подхода.

Плюсом является возможность муниципалитета заранее планировать бюджет на привлечение необходимых кадров различных специальностей, актуальных для поддержания работы социально значимых учреждений в сельском населенном пункте – в первую очередь, конечно же, молодых врачей, учителей и т. д. Однако необходимо также понимать, что бюджет большинства сельских населенных пунктов, ввиду опять же специфики бюджетной системы в Российской Федерации, крайне ограничен, а его наполнение напрямую зависит от налоговых сборов на местах, а, следовательно,

более или менее доступной указанная мера поддержки жителей, проживающих или планирующих проживать в указанной сельской местности, будет только для ограниченного числа сельских муниципальных образований.

Возрастает также и роль участия агропромышленных компаний в комплексном развитии сельских территории, также способных воспользоваться возможностью привлекать в свой штат специалистов высокой квалификации из крупных областных или районных центров посредством использования описанного механизма. Однако вовсе не каждая организация, ведущая коммерческую деятельность в сельской территории, может позволить себе оплатить 20 % стоимости приобретения/строительства жилой площади для привлекаемого специалиста, но существующие положения программы позволяют реализовать указанное мероприятие консолидированным бюджетом организации и муниципального бюджета, что порождает стимул к ведению совместной работы и консолидации усилий.

В целом же указанный механизм реализации комплексного развития сельских территорий в куда большей степени удовлетворяет требованиям описанной ранее стратегии развития сельских территорий и, на наш взгляд, имеет много больше перспектив для реализации, нежели приведенный выше механизм улучшения жилищных условий для жителей сельских территорий, реализуемый через адресную субсидию. Остается лишь надеяться, что органы исполнительной власти соответствующих субъектов РФ проведут тщательную разъяснительную работу с муниципальными властями, а те, в свою очередь, не преминут воспользоваться предоставленной возможностью улучшить кадровую составляющую на подчиненной им территории.

Следующий описываемый механизм реализации государственной программы комплексного развития сельских территорий – благоустройство сельских территорий – предполагает уже более инфраструктурно-направленный подход и базируется на оказании государственной поддержки в части реализации небольших проектов благоустройства территорий сельских населенных пунктов общей стоимостью каждого из мероприятий не более 2 млн р.

В общем виде, указанный механизм государственной программы комплексного развития сельских территорий может быть представлен схемой (рис. 1.26).

Рис. 1.26. Направления предоставления субсидии на благоустройство территорий в рамках комплексного развития сельских территорий

Данный механизм реализации комплексного развития сельских территорий по своему замыслу выполняет роль аналога программы формирования современной городской среды, утвержденной постановлением Правительства РФ от 10 февраля 2017 г. № 169[1], однако с учетом специфики сельских территорий.

Конечно же, в первую очередь необходимо отметить достаточно широкий профиль направлений, на реализацию которых указанный механизм может быть применен, а также, по сути, на полное отсутствие требований к формированию как таковой проектной и сметной документации, а, соответственно, и отсутствию необходимости проведения в ее отношении полноценной государственной экспертизы, включающей и достоверность сметной стоимости.

Отдельно стоить оговорить и специфичные требования по обязательному вкладу в реализацию указанных мероприятий частных и/или юридических лиц любых форм собственности, в том числе общественных, в любой форме участия, будь то денежной или трудовой,

[1] Об утверждении Правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды : постановление Правительства РФ от 10 февр. 2017 г. № 169 // СПС «КонсультантПлюс».

волонтерской деятельности или предоставления помещений и технических средств.

При этом положения государственной программы не раскрывают в достаточной мере порядок оценки такового вклада, производимого не в денежной форме, что опять же несколько затрудняет реализацию указанного механизма комплексного развития сельских территорий на практике.

Существенно ограничивает реализацию данного механизма жестко установленное ограничение максимальной стоимости реализуемых мероприятий в размере не более 2 млн р. на каждое из мероприятий, что, в свою очередь, делает ряд предлагаемых программой направлений, таких как, например, организация детских и спортивных площадок, уличного освещения, оформления фасадов зданий и т. д., практически недоступными к реализации ввиду высокой капиталоемкости указанных процессов, в том числе с учетом доставки в удаленные сельские территории необходимых материалов и оборудования.

В остальном же указанный механизм позволяет, имея весьма ограниченный муниципальный бюджет, производить реализацию небольших работ по благоустройству территории в целях создания привлекательного облика сельского населенного пункта, в свою очередь также являющегося фактором привлечения и закрепления местного населения на сельской территории, пускай и не перевешивающего таких параметров выбора места для постоянного проживания, как уровень жизни, зарплаты и доступности объектов социально назначения.

И, наконец, последним и, пожалуй, самым ресурсоемким, и одновременно весомым с позиции эффективности своего применения механизмом комплексного развития сельских территорий на настоящий момент является реализация мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры.

В общем виде схема реализации данного механизма комплексного развития сельских территорий может быть представлена следующим образом (рис. 1.27).

По своей сути указанный механизм почти целиком дублирует механизм субсидирования затрат на строительство (реконструкцию) объектов транспортной инфраструктуры, реализуемого в рамках базового института КРТ, за исключением нескольких специфичных особенностей, выгодно отличающих его от базового механизма.

Рис. 1.27. Механизм предоставления субсидии на развитие транспортной инфраструктуры в рамках комплексного развития сельских территорий

Так, данным усовершенствованным механизмом субсидирования предусмотрен независимый от получаемой суммы субсидии фиксированный вклад бенефициара застройки объекта транспортной инфраструктуры. При этом абсолютно не важно является бенефициаром частный инвестор, планирующий обеспечить свое действующее или планируемое к открытию агропредприятие транспортной связью с существующей дорожной сетью местных или региональных дорог, или же муниципалитет, заинтересованный в улучшении качества и протяженности сети своего дорожного хозяйства. Указанный фиксированный вклад в любом случае должен быть обеспечен на уровне не менее 5 % от суммы получаемой субсидии. Важно в связи с этим также отметить, что законодателем предусмотрительно указана возможность отнесения к таковому вкладу понесенных затрат на проведение проектно-изыскательских работ, а также проведение государственной экспертизы, в том числе экспертизы достоверности сметной стоимости.

Нельзя не сказать, что указанная ремарка выгодно отличает данный механизм комплексного развития сельских территорий от аналогичной ему базовой модели субсидирования затрат КРТ без привязки к сельской местности.

В частности, на практике значительный объем заявленных ранее проектов по созданию объектов транспортной инфраструктуры на ос-

нове базовой модели так и не был реализован в ряде регионов России ввиду того, что заинтересованные стороны, представленные частными инвесторами и муниципалитетами, являющимися заказчиками работ, зачастую не находили компромисса в части распределения затрат на проектирование и проведение экспертизы разработанной документации. Описанная же модель создания транспортной инфраструктуры в рамках КРТ сельских территорий выгодно отличается своей продуманностью в данном вопросе и позволяет уже на этапе подачи заявки сформировать у одной из заинтересованных сторон расходный параметр, обеспечивающий предусмотренный фиксированный вклад участника реализации мероприятий в рамках создания объекта транспортной инфраструктуры.

Вторым важным отличием указанного механизма комплексного развития сельских территорий является возможность реализации работ по капитальному ремонту объектов транспортной инфраструктуры, в свою очередь также недоступной в базовой модели КРТ. Отличительной чертой капитального ремонта от работ по строительству или реконструкции объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, является, согласно действующему законодательству, возможность освобождения заказчика от необходимости проведения полноценной государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, что опять же уменьшает объем собственных средств, необходимых на реализацию мероприятий по улучшению качества дорожной инфраструктуры на сельских территориях, а также позволяет сэкономить время.

Из описываемых же недостатков данного механизма, хочется указать на тот факт, что, согласно действующему законодательству, главным распорядителем бюджетных средств, а, следовательно, и заказчиком на проведение работ по строительству, реконструкции или ремонту объекта транспортной инфраструктуры в любом случае будет являться муниципалитет, который, в силу специфичных условий сельской местности, может не обладать достаточным уровнем компетенции и опытом реализации сколько бы то ни было крупных и капиталоемких инфраструктурных проектов, а, следовательно, несмотря на инициативу частных инвесторов и предусмотренную законодателем возможность реализации таковых мероприятий, имеет возможность проигнорировать запрос на его претворение в жизнь или, недооценив свои силы, не достичь в ходе его реализации целевых показателей.

Подводя итог анализу современного состояния института комплексного развития сельских территорий, можно сделать следующий вывод.

На текущий момент лишь отдельные механизмы реализации указанного института способны действительно положительно повлиять на уровень благополучия и развития сельских населенных пунктов. Остальные же во многом не соответствуют таким базовым принципам КРТ, как доступность и всеобщая применимость в рамках единого правового поля в каждом субъекте РФ.

Общая тенденция текущего развития сельских территорий, к большому сожалению, продолжает демонстрировать усугубляющийся кризис управления данными территориями.

Обнищание населения, его массовая неконтролируемая миграция, дефицит бюджетирования и ограниченность кадров не позволяют ОМСУ сельских населенных пунктов самостоятельно справиться с валом проблем и вопросов развития собственных муниципалитетов без полноценной поддержки органов исполнительной власти субъектов и профильных министерств Российской Федерации.

На наш взгляд, необходима куда более тонкая настройка таких важных институтов государственного регулирования и стимулирования, как институт комплексного развития сельских территорий. Заложенный в данный механизм потенциал и его грамотное применение на местах может позволить пускай и не коренным образом, но достаточно существенно поддержать развитие депрессивных сельских территорий, позволив им вновь стать опорой территориального регулирования и экономического базиса для всего государства.

2. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУТА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ СТИМУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Разработка системы методических рекомендаций по реализации комплексного развития территорий муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций

Рассматривая с точки зрения синергии институт городской агломерации и механизмы КРТ, на основе ранее обобщенного опыта и систематизированных данных об основных формах, принципах и методах регулирования настоящего инструмента в рамках государственной политики в области градостроительного регулирования в субъектах Российской Федерации, произведен комплексный анализ основных факторов, определяющих оптимальный формат их взаимодействия[1].

Так, основную проблематику практической реализации настоящих направлений, в том числе в отношении комплексного развития сельских территорий, обозначенных в предыдущем разделе, можно сделать следующие выводы.

В настоящее время протекающие в большинстве регионов России агломерационные процессы, продиктованные устойчивыми тенденциями к урбанизации населения, зачастую ни коим образом не администрируемой ни одним из уровней, будь то ОМСУ или исполнительной власти субъектов РФ, а также остающиеся без должного внимания со стороны профильных федеральных органов, с позиции администрирования настоящего процесса, в том числе приостановки неконтролируемого оттока сельского населения в райцентры и региональные столицы, представленные городскими поселениями или городскими округами соответственно.

При этом проводимая политика по удержанию темпов прироста основных социально-экономических показателей качества жизни в отношении сельских поселений, заложенная в рамках утвержден-

[1] *Азорин М. Ю.* Развитие института городской агломерации в рамках взаимодействия с механизмами комплексного развития территорий // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2023. № 3. С. 3–12.

ной распоряжением Правительства РФ от 2 февраля 2015 г. № 151-р и принятой к реализации Стратегии устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2030 г., хоть включает в свои положения ряд мероприятий, построенных, в том числе на базе основных принципов КРТ, по результатам произведенного анализа не обеспечивает в полной мере раскрытия заложенного потенциала механизмов КРТ в отношении названных сельских территорий.

Так, на наш взгляд, указанные механизмы не соответствуют ни сложившейся модели администрирования, будь то городские округа или их альтернатива в виде муниципальных районных образований, включающих в свой состав как городские поселения, так сельские населенные пункты, так и принятой в качестве основной планетарной (ядерной) модели пространственно-структурного формирования городской агломерации, состоящей из базовых элементов в виде города-ядра, и городов (муниципалитетов) – спутников, а также производных от нее системы расселения и складывающихся маятниковых миграций населения и социально-экономических и инфраструктурных связей (рис. 2.1).

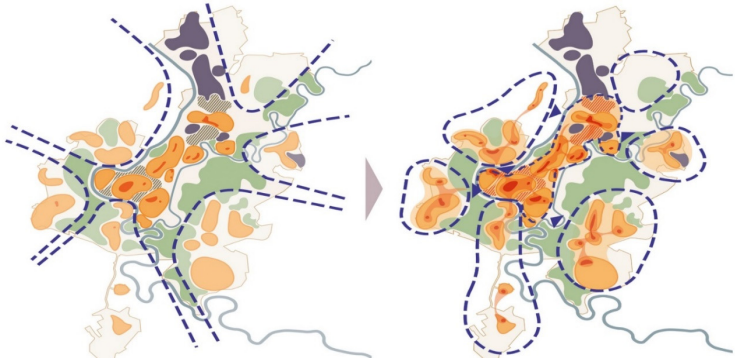


Рис. 2.1. Пример пространственной (радиально-кольцевой и полицентрической) кластеризации формирующейся Уфимской агломерации

Источник: Три концепции пространственного развития города Уфы // Институт генплана Москвы. URL: https://genplanmos.ru/project/tri_koncepcii_prostranstvennogo_razvitiya_goroda_ufy/#gallery-3920

Зарождающаяся или уже сформированная городская агломерация обязана включать в свои границы крупный городской центр, представленный обычно областным или районным центром, окружа-

ющие его муниципалитеты, включая сельские, которые могут быть представлены множеством городских населенных пунктов (городскими поселениями) с населением от 3 тыс. человек и выше, если речь идет о достаточно урбанизированных западных регионах России, и районными муниципальными образованиями – поселками, селами, деревнями, и иными типичными для сельской местности формами административных единиц.

Последние при этом наиболее распространены в наименее урбанизированных субъектах РФ, в основном сконцентрированных в Дальневосточном, Сибирском, Уральском и Северо-Западном федеральных округах. Однако именно в указанных регионах практика реализации комплексного развития сельских территории носит проблемный характер.

Вообще проблематика формального определения городских агломераций носит в первую очередь нормативно-правовой характер, о чем неоднократно заявлялось[1]. Развитие же территорий в рамках агломерационного подхода, определенного рядом исследователей[2], заключается в планомерной урбанизации территорий смежных населенных пунктов, расположенных вокруг города-ядра с постепенными включением в ее границы окружающей, в том числе сельской местности. Такая форма пространственной кластеризации, как правило, является прямым следствием постепенного освоения территорий смежных муниципалитетов новыми жилыми районами, так называемыми спальными микрорайонами, в том числе включающими строительство соответствующей транспортной и инженерной инфраструктуры, а также объектов соцкультбыта. При этом типичной является ситуация, когда роль делового центра, и, как следствие, место работы большей части населения городской агломерации, продолжает выполнять город-ядро и его исторический центр.

Нельзя не отметить, что такая система расселения является порочной, так как изначально ориентирована в первую очередь на развитие города-ядра и исходит из предположения о приоритетности развития городских пространств, при этом никак не учитывает растущий спрос населения, особенно актуальный для той ее части, что может быть отнесена к «среднему классу» и являющейся наиболее экономически активной, на проживание в комфортных условиях спо-

---

[1] *Савельева Н. К., Созинова А. А., Макарова Т. В.* [и др.]. Нормативно-правовые проблемы регулирования создания и деятельности агломераций на региональном уровне // Экономика, предпринимательство и право. 2023. Т. 13, № 3. С. 733–746.

[2] *Астафьев С. А., Воронов Д. А., Давыдова Г. В.* [и др.]. Социально-экономическое развитие Сибири: агломерационный подход. Иркутск, 2023. 248 с.

койного пригорода или даже загорода, обладающего рядом преимуществ по сравнению с городской застройкой.

Задача формирования заданного уровня комфортной городской среды в такой местности, в том числе представленной сельскими поселениями, не может быть решена без обеспечения соответствующей социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, создание которой, в свою очередь, зачастую недоступно ввиду ограниченных бюджетных возможностей и компетенций ОМСУ, в том числе выражающейся в невозможности качественного экономического обоснования необходимости ее формирования[1] силами сельской администрации.

Кроме того, как уже говорилось, предоставленные в рамках утвержденных постановлением Правительства РФ от 31 мая 2019 г. № 696 основных направлений комплексного развития сельских территорий возможности для создания соответствующих условий с целью развития сельских населенных пунктов за счет государственной поддержки не идут ни в какое сравнение с имеющимся функционалом возможностей базовых механизмов КРТ, включая субсидирование затрат на создание объектов инфраструктуры, утвержденных в рамках постановления Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 государственных программ поддержки развития, в полной мере применимые в отношении городских населенных пунктов.

На основании изложенного в рамках настоящего исследования выносится предложение о разработке системы методических рекомендаций применения основных направлений КРТ, включающих следующий комплекс задач:

1. Повторное вынесение законодательной инициативы о рассмотрении и принятии на федеральном уровне закона «О городских агломерациях».

2. Внесение соответствующих изменений в смежные отрасли права, а также разработка и принятие на уровне органов исполнительной власти субъектов РФ положения «Об общих принципах формирования, организации и функционирования городских агломераций».

3. Формальное оформление сложившихся городских агломераций на основании межмуниципального соглашения, подписываемого всеми муниципальными образованиями, включая административный

[1] *Астафьев С. А., Сарченко В. И., Хиревич С. А.* [и др.]. Экономическое обоснование градостроительных решений и повышения комфортности городской среды : практикум. М., 2021. 256 с.

центр формирующейся городской агломерации, с указанием основных положений о регулировании взаимодействия по функционированию, бюджетированию и администрированию территорий, а также с перечислением основных целей и задач, сроков и ответственных за реализацию определенных планом мероприятий сторон.

Основным фактором, призванным побудить к формальному определению городских агломераций как самостоятельных административных единиц, а также обеспечить их развитие, на наш взгляд, является возможность обеспечения открытого доступа ко всем предусмотренным действующим законодательством основным направлениям КРТ городских территорий, в том числе задействованных в рамках государственных программ поддержки стимулирования жилищного строительства и создания инфраструктуры, не взирая на административный статус включенных в границы таковой городской агломерации поселений, включая сельских.

В общем виде представленная система методических рекомендаций применения основных направлений КРТ в отношении муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций, может быть изложена следующим образом (рис. 2.2).

Как можно увидеть из приведенной системы методических рекомендаций, внесение незначительных корректировок в существующий порядок предоставления государственной поддержки в рамках различных направлений КРТ, в том числе и для сельских поселений, в свою очередь входящих в структуру формально определенной городской агломерации, требует выполнение целого ряда обязательных мероприятий.

Однако, на наш взгляд, только таким образом возможно обеспечить раскрытие всего заложенного в институт КРТ потенциала, вкупе с кумулятивным эффектом от оптимизации основных управленческих процессов в рамках запущенных агломерационных процессов.

Основной же перечень целей и задач, встающих перед вновь сформированными административными единицами в виде формально определенных городских агломераций в разрезе существующих механизмов КРТ, представлен на рис. 2.3.

Так, в рамках примера рассмотрим вопрос обеспечения ускорения сроков разработки проектов внесения изменений в градостроительную документацию в целях внесения реализации проектов КРТ.

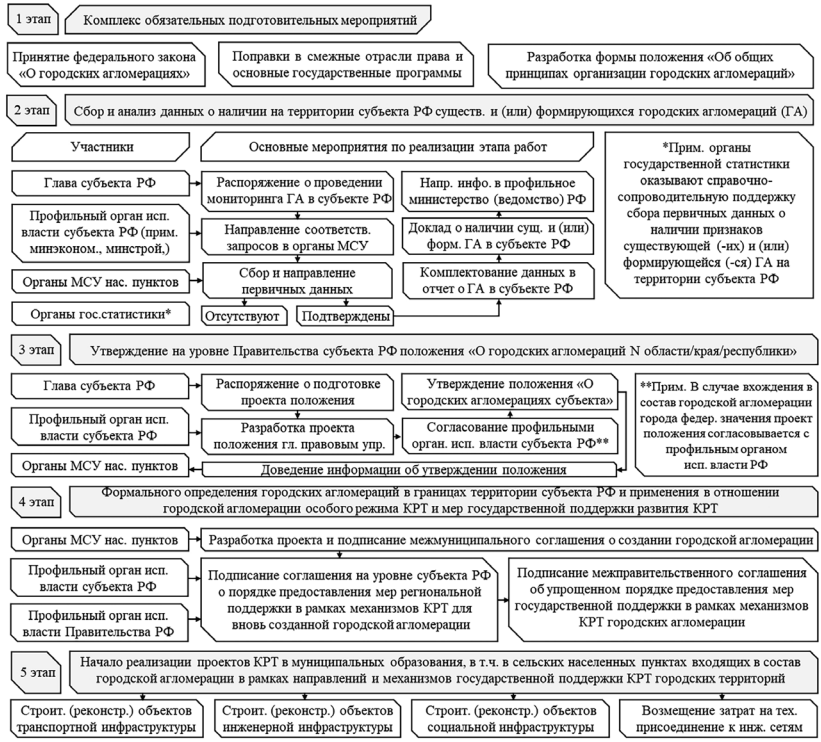


Рис. 2.2. Система методических рекомендаций реализации основных направлений комплексного развития территорий в отношении населенных пунктов в составе городской агломерации

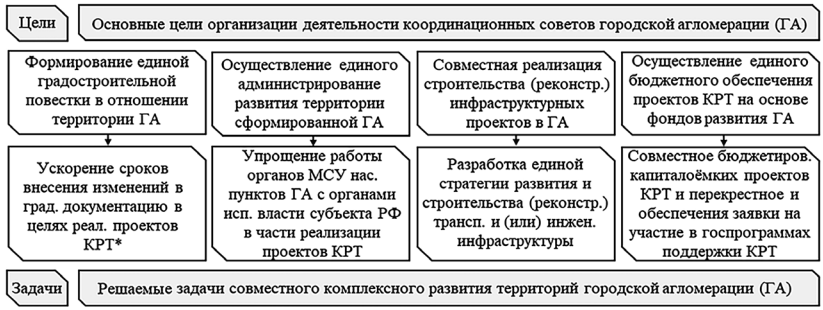


Рис. 2.3. Взаимосвязь целей и задач в рамках института городских агломераций и направлений комплексного развития территорий

Ранее, после принятия Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ, в Градостроительном кодексе Российской Федерации установился особый порядок внесения изменений в градостроительную документацию, необходимую для реализации решения в рамках одного из механизмов КРТ, будь то КРТ жилой застройки или же незастроенной территории. В частности, большинство статей ГрК РФ были дополнены разделами, касающимися внедрения механизмов КРТ, кроме того, были существенным образом ограничены сроки подготовки и внесения изменений в основные виды градостроительной документации: ГП и ПЗЗ территории.

Так, согласно актуальным положениям ГрК РФ (ч. 2.1. ст. 24, ч. 3.4 ст. 34 соответственно) оба документа должны быть утверждены с изменениями, учитывающими потребности КРТ не ранее чем через 90 дней с момента утверждения проекта планировки территории, в границах которых предполагается осуществлять комплексное развитие согласно одному из вариантов КРТ. Стоит ли говорить, что столь короткие сроки подготовки градостроительной документации, являющейся сверхсложной задачей даже для профильных архитектурных комитетов крупных областных центров, имеющих достаточный штат персонала и бюджетные средства на разработку данной документации, варьирующейся в сумме от нескольких сотен тысяч до десятка миллионов рублей, в зависимости от масштаба вносимых изменений для администраций сельских населенных пунктов, зачастую включающих лишь нескольких специалистов профильного отдела архитектуры и землепользования, попросту невыполнимы.

Кроме того, не учитывается и фактор необходимости учета в ходе очередного внесения изменений в градостроительную документацию исходящих из текущих запросов, заинтересованных физических и юридических лиц, ведущих свою хозяйственную деятельность в пределах границ муниципального образования, в границах которого принято решение о реализации проекта КРТ, что, в свою очередь, создает прецедент для обращения таковых лиц в правоохранительные органы в случае игнорирования их запросов.

Таким образом, администрации муниципальных образований, особенно малых населенных пунктов, не в состоянии обеспечить исполнение заданных градостроительным законодательством сроков внесения изменений в рамках решения о реализации проектов КРТ. Институт городской агломерации позволяет если не целиком решить данный вопрос, то как минимум ускорить сроки внесения изменений

в градостроительную документацию до приемлемых для заинтересованных сторон, в том числе инвестора-застройщика, посредством консолидации усилий по подготовке, согласованию и оперативному сопровождению изменений служащими муниципальных образований всех включенных в состав городской агломерации администраций муниципальных образований, будь то административный центр агломерации или один из городов (поселений)-спутников, непосредственно не задействованных в реализации конкретного проекта КРТ. Здесь же может быть применен механизм специального целевого фонда городской агломерации, создание которого может быть инициировано координационным советом городской агломерации, в задачи которого будет входить в том числе обеспечение оперативной разработки проектов внесения изменений в градостроительную документацию, в рамках реализации решений о комплексном развитии территории городской агломерации.

Следующим практическим примером кумулятивного эффекта от совместной реализации института городской агломерации и механизмов КРТ является совместное обеспечение ключевых критериев отбора и результирующих показателей эффективности предоставления средств субсидий в рамках государственных программах поддержки жилищного строительства и КРТ. Так, основным параметром, определяющим объем финансирования по существующим государственным программам на текущий момент является заявленный к строительству в муниципальном образовании, в отношении которого предоставляется государственная поддержка в форме субсидии, объем вводимого жилья.

Институт городской агломерации же, например, мог бы обеспечить возможность формирования перекрестных заявок на предоставление средств государственной поддержки на цели КРТ, в отношении всех включенных в состав таковой городской агломерации муниципалитетов вне зависимости от его формы и основных экономических показателей, а также уровня деловой активности. Например, объемами ввода жилья административного центра городской агломерации могло бы быть обеспечено закрытие результирующих показателей для заявленных проектов комплексного развития, реализуемых в границах входящего в состав таковой городской агломерации сельского поселения, нуждающегося в создании соответствующей инфраструктуры, однако ввиду объективных причин не способного обеспечить достижения необходимого значения критерия объема ввода жилья

для возможности предоставления государственной субсидии, достаточной для реализации таких проектов КРТ.

Кроме того, косвенным эффектом от внедрения обозначенной системы методических рекомендаций применения основных направлений КРТ в отношении сельских муниципальных образований, в рамках взаимосвязи целей и задач института городской агломерации и КРТ, станет возможность совместной работы над экономическим обоснованием реализации различных градостроительных решений, в том числе в рамках проектов благоустройства территории, о чем уже неоднократно заявлялось[1].

Также одной из открывающихся возможностей в рамках взаимодействия муниципалитетов различного уровня при ведении совместной градостроительной политики, станет возможность использования ранее недоступных ввиду отсутствия соответствующих баз данных и компетенций для сельских населенных пунктов единых макроэкономических показателей для целей анализа и выбора направлений развития территории, таких как валовый муниципальный продукт[2] или индекс качества городской среды[3], предложенный научным сообществом.

Таким образом, можно заключить, что предложенная система методических рекомендаций позволяет одновременно решить широкий перечень задач административно-хозяйственного развития на уровне муниципального и регионального управления, среди которых:

– совершенствование работы механизмов КРТ и связанных с ним аспектов муниципального управления;

– создание предпосылок для стимулирования формализации существующих и развивающихся городских агломераций в рамках вводимого института городских агломераций;

– повышение эффективности администрирования территорий районных муниципальных образований и городских округов;

– повышение результативности достижения ключевых параметров, установленных стратегиями стратегического развития сельских

---

[1] *Астафьев С. А., Сарченко В. И., Хиревич С. А.* [и др.]. Экономическое обоснование градостроительных решений и повышения комфортности городской среды.

[2] *Астафьев С. А., Хомкалов Г. В., Астафьев А. С., Астафьева П. С.* Валовый муниципальный продукт как инструмент прогнозирования социально-экономического развития при разработке мастер-планов городов и агломераций // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 2 (52). С. 9–16.

[3] *Мещерякова Н. А., Астафьев С. А.* Индекс качества городской среды как инструмент развития городов // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы X междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск – Братск – Томск, 26–27 апр. 2023 г. Иркутск, 2023. С. 344–348.

и городских территорий (населенных пунктов, муниципальных образований);

– создание благоприятных условий для повышения инвестиционной привлекательности территорий смежных с административным центром городской агломерации;

– повышение уровня социально-экономического благосостояния населения, проживающего в границах существующих и формирующихся городских агломераций.

Будем надеяться, что формируемый всеми заинтересованными сторонами, включая органы местной и региональной власти, население, частный бизнес, запрос на обеспечение равных возможностей КРТ вне зависимости от принадлежности к типу городского или сельского поселения не останется незамеченным законодателем, и в конечном итоге побудит последнего вновь выйти с законодательной инициативой о необходимости интеграции института городской агломерации в существующую структуру административно-территориального устройства в качестве новой административной единицы в целях формального отражения настоящего института в нормативно-правом поле РФ, учтя при этом необходимость его взаимоувязки с существующими механизмами КРТ.

2.2. Анализ проблем реализации государственных программ поддержки в рамках механизма комплексного развития территорий в России и ее субъектах на примере Иркутской области

Ранее нами были рассмотрены основные направления КРТ применительно к механизмам реализации данного института как в отношении комплексного развития городских, так и сельских территорий.

В рамках проведенного исследования[1], согласно данным мониторинга реализации механизма КРТ субъектами Российской Федерации, проводимого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации[2], в 65 субъектах в активной стадии реализация механизма КРТ, т. е. имеется задекларирo-

[1] *Азорин М. Ю.* Анализ практики реализации проектов комплексного развития территории // Научные исследования молодых ученых : сб. ст. XXVIII междунар. науч.-практ. конф., Пенза, 27 июня 2024 г. Пенза, 2024. С. 116–118.

[2] Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации. URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoy-federatsii.

ванное решение о КРТ, принятое уполномоченным ОМСУ, находится 419 территорий общей площадью 11,26 тыс. га с градостроительным потенциалом 78,21 млн м^2 общей площади жилья, при этом в стадии принятия решения и предварительной проработки находится еще 1 015 территорий общей площадью 27,1 тыс. га, т. е. почти в 2,5 раза больше, чем запущенных проектов КРТ.

Важно также отметить, что речь идет лишь о тех направлениях КРТ, которые требуют формального утверждения решения о КРТ, в том числе КРТ жилой застройки, нежилой застройки и незастроенных территорий. Достоверное количество же проектов КРТ по инициативе правообладателя, не требующих задекларированного решения о КРТ, к сожалению, установить невозможно, ввиду отсутствия данных статистики.

Кроме того, не могут не радовать данные о принятии по состоянию на 1 октября 2023 г. решения о финансировании 12 проектов КРТ в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской областях, Республике Марий Эл и Республике Бурятия в размере 1,2 млрд р.

Заметим, что среди перечисленных субъектов РФ присутствуют как высоко урбанизированные и густонаселенные регионы, будь то Брянская, Волгоградская, Липецкая, Ульяновская или Нижегородская области, с плотностью населения от 20 человек 1 км^2 и расположенные в центральных и западных областях России, так и Архангельская, Иркутская, Мурманская и Томская области, а также Республика Бурятия, значительно уступающие по количеству и плотности населения, что на первый взгляд свидетельствует о недискриминационном доступе к государственной поддержке КРТ.

Подробный анализ практики реализации проектов КРТ, проведенный силами Фонда «Институт экономики города»[1], выполненный по состоянию на 15 мая 2023 г., позволил углубленно проанализировать распределение проектов КРТ по подвидам. Установлено, что на момент проводимого мониторинга в открытом доступе находилось 174 решения о КРТ, среди которых 46 % относилось к КРТ жилой застройки, т. е. взаимоувязывалось с программой по расселению ветхого и аварийного жилья. Оставшаяся доля частями распределя-

[1] Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. URL: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiz_reshenii_o_krt_aktualizaciya.pdf?ysclid=lq9tjwd6j6458398586.

лась по КРТ нежилой застройки и КРТ незастроенных территорий – 22 и 32 % соответственно.

Не менее важным результатом мониторинга, на наш взгляд, является анализ положений утвержденных решений о КРТ. Так, при анализе 80 решений о реализации проектов КРТ жилой застройки, лишь в трех из них отражены требования о необходимости предусмотреть помимо размещения объектов жилищного строительства нескольких объектов социальной инфраструктуры, т. е. лишь в 4 % от числа проектов КРТ жилой застройки, или в 1,7 % от общего числа анализируемых проектов КРТ.

В тексте приведенного анализа также упоминается пример включения в состав решения о КРТ жилой застройки расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Речь идет о проекте КРТ жилой застройки в г. Кемерово[1], т. е. опять же единичный случай.

Следующим немаловажным наблюдением Фонда «Институт экономики города» стал анализ данных о площадных характеристиках проектов КРТ, в результате которого были получены следующие значения (рис. 2.4).

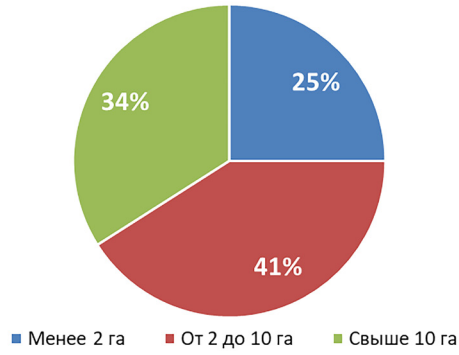


Рис. 2.4. Распределение проектов комплексного развития территорий жилой застройки по площадным характеристикам

[1] План развития территории заискитимской части города Кемерово. URL: https://kemerovo.ru/aktualno/kompleksnoe-razvitie-territorii-zaiskitimskoy-chasti-goroda/plan-razvitiya-territorii.

Таким образом, результаты анализа заявленных площадных характеристик, отраженных в составе задекларированных проектов КРТ, распределились сравнительно равномерно, при этом большинство из них оказалось в промежутке от 2 до 10 га, составив 41 % от общего числа анализируемых проектов.

Тем не менее в приведенной статистике встречаются примеры, когда в принятом решении о КРТ была указана столь малая площадь территории, отводимой под цели КРТ, что по результатам сделанных выводов она была однозначно отнесена авторами к примерам точечной застройки, абсолютно противоречащей базовым принципам концепции КРТ, что также нашло свое отражения в выводах, сделанных Фондом «Институт экономики города».

Общий итог проведенного анализа принятых к реализации проектов КРТ свидетельствует о том, что органами местной власти, непосредственно принимающими решение о КРТ, не в полной мере отдается отчет о базовых принципах и преимуществах заложенных законодателем в данный институт градостроительного регулирования, заключающихся в возможности самостоятельного определения основных требований к параметрам КРТ, посредством установления системы показателей и необходимых требований к реализации проекта в границах заданного муниципального образования. В первую очередь речь идет о требованиях к размещению в границах КРТ объектов, отличных от жилой застройки, будь то социально-бытовой, инженерной или транспортной инфраструктуры.

В целом к аналогичным выводам приходят в своих научных изысканиях и иные представители научного сообщества[1].

Рассматривая же более предметно роль КРТ для развития строительной отрасли отдельно взятого субъекта РФ, возьмем в качестве примера Иркутскую область, демонстрирующую положительный эффект от интеграции института КРТ в государственную политику поддержки строительной отрасли, в том числе жилищного строительства за период с 2021 по 2023 г., основываясь на данных ежегодных отчетов о деятельности министерства строительства Иркутской области[2] и статистических данных о ситуации в отрасли и смежных областях,

---

[1] *Шашенко А. Б., Шкребтий О. В.* Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» // Фундаментальная и прикладная наука: состояние и тенденции развития : сб. ст. XXIV междунар. науч.-практ. конф., Петрозаводск, 31 окт. 2022 г. Петрозаводск, 2022. С. 150–155.

[2] Результаты деятельности министерства строительства Иркутской области. URL: https://irkobl.ru/sites/irkstroy/itogi/index.php?type=special.

представленных Федеральной службой государственной статистики по Иркутской области[1].

Как уже было упомянуто, результирующим показателем большинства государственных программ поддержки строительства является именно показатель ввода в эксплуатацию завершенных жилищных ОКС (индивидуальных и многоквартирных жилых домов).

Так, в соответствии с ежегодно обновляемым соглашением, заключенным между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и министерством строительства Иркутской области, значения показателя «объем жилищного строительства, тыс. м^2 в год» федерального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» плановый показатель по общей площади ввода жилья для Иркутской области за период с 2019 по 2023 г. был установлен в следующих значениях: 2019 г. – 1 000 тыс. м^2; 2020 г. – 1 068 тыс. м^2; 2021 г. – 1 114 тыс. м^2; 2022 г. – 1 115 тыс. м^2; 2023 г. – 1 200 тыс. м^2.

При этом наибольшее внимание со стороны уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ, а в случае Иркутской области – министерства строительства Иркутской области, уделено показателю ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов реализуемых жилищных проектов. Ведь именно в отношении них предполагается реализация различных проектов КРТ посредством включения в перечень субсидируемых за счет различных государственных программ, в том числе национального проекта «Жилье» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710.

Проанализировав объем ввода жилья в Иркутской области исходя из данных статистики за период с 2019 по 2023 г.[2], приведенных в табл. 2.1, в том числе включающего период, когда механизм КРТ еще не был интегрирован в состав градостроительного законодательства в рамках изменений, вносимых Федеральным законом № 494-ФЗ (с 2019 по 2020 г.), можно сделать определенные выводы.

---

[1] Федеральная служба государственной статистики по Иркутской области. URL: https://38.rosstat.gov.ru.

[2] Ввод в действие жилых домов 2019–2023 гг. // Федеральная служба государственной статистики по Иркутской области. URL: https://38.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/stroitelstwo1223.pdf.

Таблица 2.1

Данные о вводе в эксплуатацию жилых домов
в Иркутской области в 2019–2023 гг.

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023
Введено жилых домов всего	**1 019,9**	**1 079,5**	**1 203,8**	**1 251,3**	**1 490,7**
Абсолютный прирост	–	59,6	124,3	47,5	239,4
% к периоду	–	105,8	111,5	103,9	119,1
Строительная организация	**397,3**	**460,6**	**295,6**	**413,0**	**474,7**
Абсолютный прирост	–	63,3	–165,0	117,4	61,7
% к периоду	–	115,9	64,2	139,7	114,9
Население (ИЖС)	**622,6**	**618,9**	**908,2**	**838,3**	**1 016,0**
Абсолютный прирост	–	–3,7	289,3	–69,9	177,7
% к периоду	–	99,4	146,7	92,3	121,2

Как можно увидеть из приведенных статистических данных, ввод в эксплуатацию жилья в Иркутской области имеет выраженную тенденцию к постепенному росту объемов – 46 % или 470 тыс. м^2 за период с 2019 по 2023 г. Кроме того, исходя из заданных значений, Иркутской областью ежегодно обеспечивается достижение показателя «объем жилищного строительства, тыс. м^2 в год» в рамках заключенного между Минстроем РФ и министерством строительства Иркутской области соглашения по реализации федерального проекта «Жилье», при этом именно с 2021 г., ознаменовавшегося поправками в части внесения изменений в градостроительное законодательство в рамках КРТ, имеет место быть кратный прирост объемов сдаваемого жилья, с уверенностью покрывающего установленный целевой показатель.

Вместе с тем ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов строительными организациями (застройщиками), являющимися основными экономическими агентами строительного рынка, подвержен колебаниям, в том числе резким просадкам, связанным прежде всего с макроэкономической составляющей рынка, в особенности в связи с динамикой ключевой ставки ЦБ РФ. Кроме того, влияет и специфика производственного цикла, выражающаяся в длительном процессе создания продукции – готового объекта капитального строительства, составляющего, как правило, два-три календарных года. Впрочем, общая

тенденция роста объемов ввода жилья имеется и здесь за тот же период – 19 % или 77,4 тыс. м^2, что в общем весе динамики строительного рынка составляет лишь 10 % от общего прироста.

Положительные значения прироста объемов ввода индивидуального жилья в данном случае хоть и представляют собой наибольшую долю от общего ввода жилья (61–68 % к периоду соответственно), однако должны рассматриваться через призму сильного искажения данных вследствие так называемого «отложенного» ввода в эксплуатацию объектов, являющихся ранее построенными, но не учтенными в едином государственном реестре объектов недвижимости[1] и уточняющих сведения о своем вводе в рамках упрощенного порядка регистрации – «дачной амнистии», установленного положениями Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ[2]. Кроме того, существующая модель развития индивидуального домостроения в РФ в целом и в Иркутской области в частности, весьма далека от представлений о КРТ, впрочем, данный вопрос относится уже к иным областям исследования.

Общая картина ввода жилья в Иркутской области за рассматриваемый период представлена ниже (рис. 2.5).

Рис. 2.5. Объем ввода жилого фонда населением и строительными организациями в Иркутской области за 2019–2023 гг., тыс. м^2

[1] Единый государственный реестр недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Правительства РФ. URL: https://rosreestr.gov.ru.

[2] О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

Так или иначе, сразу же после интеграции института КРТ в современное градостроительное законодательство РФ, а также необходимости внесения соответствующих изменений в региональное законодательство, мы можем увидеть, что после 2021 г., ознаменовавшимся наихудшим показателем ввода за указанный период (меньше на 165 тыс. м^2), уже в 2022 г. данный показатель вырос относительно прошлого периода на 39 %, вернувшись на исходные позиции, а в 2023 г. смог обеспечить наибольший объем ввода жилья – 474,7 тыс. м^2 жилой площади вводимых в эксплуатацию МКД в Иркутской области, побив рекорд за все время наблюдений за рассматриваемый период и значительно приблизившись к рекорду по сдаче жилых квадратов в Иркутской области за все время наблюдения (509,7 тыс. м^2)[1].

Вторым важным аспектом анализа ввода жилья в Иркутской области, составляющим особенный интерес в рамках рассматриваемой темы агломерационных процессов и их взаимоувязки с механизмом КРТ, является анализ статистики ввода многоквартирного жилого фонда в различных муниципальных образованиях Иркутской области (табл. 2.2).

Таблица 2.2

Данные о вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого фонда в муниципальных образованиях Иркутской области в 2019–2023 гг., тыс. м^2

№	Наименование МО	2019	2020	2021	2022	2023
Иркутская агломерация		**369 437**	**430 329**	**317 432**	**384 312**	**439 359**
1	Городской округ – г. Иркутск	265 088	320 792	200 311	253 857	305 981
2	Иркутский муниципальный район	78 224	84 631	97 453	117 276	104 883
3	Ангарский городской округ (г. Ангарск)	7 855	13 943	8 550	7 191	24 328
4	Шелеховский муниципальный район (г. Шелехов)	18 270	10 963	11 118	5 988	2 430
5	г. Усолье-Сибирское	0	0	0	0	1 737
Формирующаяся Черемховская агломерация		0	0	**1 868**	**5 986**	**15 307**
6	г. Черемхово	0	0	0	2 140	4 217

[1] Кто построил больше всех? Рэнкинг застройщиков Иркутска по объемам ввода жилья за 2018 год // Газета «Дело». URL: https://sia.ru/?section=398&action=show_news&id=370559.

Окончание табл. 2.2

№	Наименование МО	2019	2020	2021	2022	2023
7	г. Свирск	0	0	0	0	6 402
8	Осинский муниципальный район	0	0	0	0	2 511
9	Заларинский муниципальный район	0	0	1 868	3 846	2 177
Самостоятельные городские поселения		–	–	–	–	–
10	Тайшетский муниципальный район (г. Тайшет)	14 860	0	0	575	13 891
11	г. Тулун	0	43 820	1 851	19 118	873
12	Нижнеудинский муниципальный район (г. Нижнеудинск)	35	9 681	3 025	2 502	0
Итого		**384 332**	**483 830**	**324 176**	**412 493**	**469 430**

Исходя из данных официальной статистики[1] в первую очередь необходимо отметить распределение долей от общего объема ввода МКД по муниципальным образованиям Иркутской области. Так, на представленные (см. табл. 2.2) муниципальные районные образования и городские округа из 42 существующих в Иркутской области за весь исследуемый период приходится в среднем 98,3 % ввода многоквартирного жилого фонда в области (рис. 2.6), что в целом является вполне типичным для Сибирского и Дальневосточного федеральных округов с малой численностью и плотностью населения.

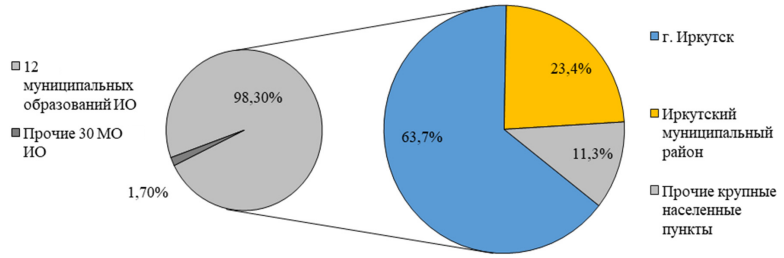


Рис. 2.6. Распределение долей в объеме ввода многоквартирного жилого фонда между муниципальными образованиями в Иркутской области за 2019–2023 гг.

[1] Официальная статистика. Строительство. Ввод в действие жилых домов // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области. URL: https://38.rosstat.gov.ru/folder/171165.

В указанном рейтинге закономерно на протяжении всего периода лидирующую позицию занимает региональная столица – г. Иркутск, на нее приходится порядка 61,0–66,6 % (63,7 %) от ввода многоквартирного жилого фонда во всей Иркутской области.

Второе место по объемам ввода МКД также закономерно закреплено за Иркутским районом, являющимся, по сути, пригородом региональной столицы и включающим в себя множество населенных пунктов, включающих как городские поселения, в которых многоквартирные дома являются типичным элементом жилого фонда, так и сельские поселения, в которых МКД представлены крайне ограниченно – ее доля колеблется в значениях 19–30 % (23,4 %) за указанный период.

Последующие места в рейтинге пропорционально разделены между прочими муниципальными образованиями, представленными как городскими округами, так и муниципальными районами – т. е. опять же совокупностью населенных пунктов различного типа – на их долю приходятся оставшиеся 8–16 % (11,3 %) в зависимости от совокупных объемов ввода в различных периодах.

Отдельное внимание необходимо уделить двум основным моментам, одновременно связанным как с фактором интеграции института КРТ в современное градостроительное законодательство РФ, так и с наблюдаемыми агломерационными процессами в Иркутской области. В частности, в приведенных данных ввода многоквартирного жилого фонда по муниципальным образованиям, входящим в состав существующей Иркутской городской агломерации, включающей в себя непосредственно г. Иркутск, а также Иркутский муниципальный район, Ангарский городской округ и Шелеховское муниципальное образование (рис. 2.7), можно отметить несколько зарождающихся процессов, напрямую связанных, на наш взгляд, с началом активного применения механизмов КРТ применительно к проектам жилищного строительства в Иркутской области в 2021–2023 гг.

Вместе с тем нельзя не обратить внимание, что именно в 2021 г., когда механизм КРТ начал постепенно вводиться в обиход в рамках реализации поддержки строительства жилищных проектов по существующим государственным программам субсидирования затрат на различные направления стимулирования, в некоторых из приведенных в табл. 2.1 муниципальных образованиях наметился тренд на прирост объемов ввода многоквартирного жилого фонда. Так, указанная динамика справедлива не только для значительно просевшей

в 2021 г. по объемам ввода региональной столице, но и для Иркутского района, Ангарского городского округа, отдельных поселений формирующейся Черемховской городской агломерации и г. Тайшета.

Особенно заметен прирост доли объема вводимого многоквартирного фонда по отношению к Иркутскому муниципальному району, отыгравшему в распределение объема долей ввода МКД в Иркутской агломерации почти сразу же 11 % в 2021 и 2022 гг., и чуть сбавив темпы в 2023 г., во многом ввиду значительного прироста объемов ввода МКД в г. Иркутске и Ангарском городском округе. При этом, к сожалению, наращивание темпов ввода МКД в г. Шелехов и Шелеховском МО, напротив, не состоялось, что, в свою очередь, может быть связано со спецификой отраслевой принадлежности г. Шелехова, и демографической ситуацией в нем, когда большая часть активного населения, составляющего демографический потенциал поселения, предпочитает выбирать своим местом жительства региональную столицу или ее пригород, ввиду ограниченности рабочих мест и социальных удобств в городе.

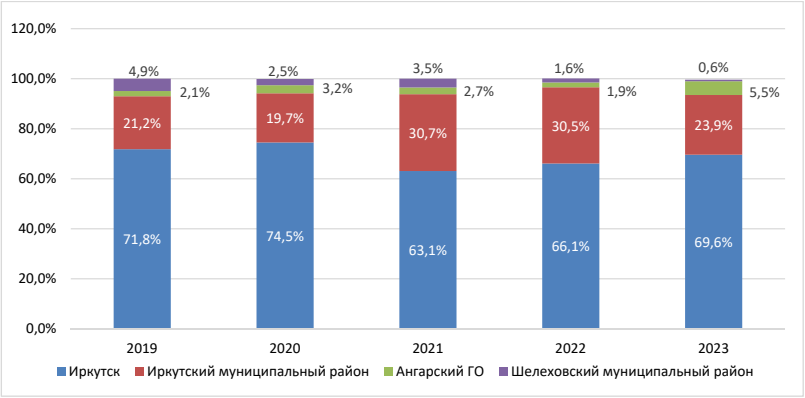


Рис. 2.7. Объем ввода многоквартирного жилого фонда в населенных пунктах Иркутской городской агломерации в 2019–2023 гг.

Указанный факт наращивания объема ввода многоквартирного жилого фонда в «городах-спутниках» Иркутской городской агломерации и пригороде «ядра», на наш взгляд, напрямую связан с открытием возможности субсидирования затрат на создание соответствующей инфраструктуры, в том числе прокладку новых инженерных сетей и устройство подъездных путей к удаленным от «столичного» региона пригородным районам, которые, в свою очередь, являются

основным фактором увеличения капиталоемкости реализации крупных жилищных проектов за пределами ранее освоенных территорий.

Применение же отдельных механизмов КРТ, включенных в состав действующих государственных программ поддержки и стимулирования строительства, на практике, по всей видимости, смогли подтолкнуть ряд застройщиков к реализации масштабных проектов жилищного строительства, в том числе в «городах-спутниках» Иркутской агломерации, тем самым не только нарастив объем ввода многоквартирного жилого фонда в Иркутской области, но и создав предпосылки для дальнейшего комплексного освоения заданных территорий, в том числе с перспективой обеспечения соответствующей современным требованиям инфраструктурой как для существующей застройки, так и для планируемых жилищных проектов, что и является конечной целью КРТ, закладываемой законодателем при ее разработке.

Указанные процессы, по всей видимости, ограниченно нашли свой отклик и в отдельных населенных пунктах формирующейся Черемховской городской агломерации. Несмотря на тот факт, что для указанной территории никогда не была свойственна многоквартирная жилая застройка, за исключением отдельных многоквартирных жилых домов, построенных еще в советский период, мы, тем не менее, можем увидеть из приведенных данных статистики (см. табл. 2.2) постепенный прирост объема ввода жилья, составивший в 2023 г. рекордные для этих муниципальных районов суммарные 15 307 тыс. м^2.

Нельзя не упомянуть и пример г. Тайшета, который, помимо прямого доказательства эффективности механизмов КРТ, является живым примером плодотворного сотрудничества в рамках государственно-частного партнерства крупного бизнеса, местного самоуправления и региональной власти[1]. Так, реализуя строительство многоквартирных жилых домов в составе жилищного проекта «Миниполис», призванного обеспечить жильем работников вновь построенного алюминиевого завода, компания «Русал», входящая в холдинг «En+», была включена в состав реализуемых проектов КРТ, и теперь за счет средств бюджетного инфраструктурного кредита[2] в границах

[1] Все для людей: как компании улучшить жизнь маленького города. URL: https://www.rbc.ru/industries/news/651fbbc19a7947008ce7b9b3.

[2] О внесении изменения в детализированный перечень мероприятий, реализуемых в рамках инфраструктурных проектов Иркутской области, отобранных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1189 : постановление Правительства Иркутской области от 23 авг. 2023 г. № 736-пп // СПС «КонсультантПлюс».

указанного жилищного проекта предполагается строительство крупного социального объекта – среднеобразовательной школы.

Более взвешенному анализу должны подвергаться статистические данные по вводу объемов жилья в г. Тулуне и г. Нижнеудинске, так как, исходя из приведенных данных (табл. 2.2), можно заметить, что в период с 2021 по 2023 г. в указанных муниципальных образованиях напротив наблюдается существенное снижение объема вводимого многоквартирного жилого фонда, причиной чего является отнюдь не неэффективность механизмов КРТ, а постепенное завершение строительных работ в рамках мероприятий по ликвидации последствий наводнения 2019 г.[1]

И, наконец, после произведенной нами интерпретации полученных статистических данных о вводе объемов жилья в Иркутский области, в том числе в рамках анализа взаимосвязи применения механизмов КРТ и агломерационных процессов в ряде муниципалитетов Иркутской области, проанализируем данные официальных отчетов о результатах деятельности министерства строительства Иркутской области за 2019–2023 гг.

Так, в годовом отчете о результатах деятельности министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области за 2019 г., в подп. 2 п. 2 раздела 2 «Реализация государственной политики в области развития жилищного строительства» подпрограмме «Стимулирование жилищного строительства в Иркутской области» приведена информация об осуществлении финансирования лишь нескольких мероприятий, связанных с комплексной, на тот момент застройкой, территории в части:

– строительства автомобильной дороги в микрорайоне «Луговое» Марковского городского поселения Иркутского района» под целевой показатель ввода 24,8 тыс. м^2 общей площади жилья и объеме финансирования 43 811,3 тыс. р. – средства в 2019 г. не освоены;

– технологическое присоединение к тепловым сетям последнего достраивавшегося с 2015 г. жилого дома в ЖК «Синергия» на сумму 17 101,7 тыс. р., при этом сам ввод здания в эксплуатацию отложен до 1-го квартала 2020 г.;

– проектирование объекта инженерно-технического обеспечения (сети водопровода до с. Хомутово) в размере 58 000 тыс. р. – средства в 2019 г. не освоены.

[1] О программе ликвидации последствий паводка, произошедшего на территории Иркутской области в 2019 году : указ губернатора Иркутской области от 31 дек. 2019 г. № 323-уг // СПС «КонсультантПлюс».

Как можно увидеть из приведенных описаний мероприятий по поддержке КРТ с учетом располагаемого на тот момент инструментария государственной поддержки, говорить о какой-либо эффективности таковой поддержки, а тем более ее массовости вовсе не приходится, при этом как такового количественного прироста и заинтересованности участников строительного рынка от реализации указанных мероприятий не прослеживается, так как они носили скорее антикризисный, а не стимулирующий характер.

Отчет о результатах деятельности министерства строительства Иркутской области за 2020 г. также весьма скуден в части объемов выполненных мероприятий и, по сути, закрывает два ранее заявленных в 2019 г. мероприятия по строительству дороги в ЖК «Луговое» на 43 811,3 тыс. р. и проектированию объекта водоснабжения в с. Хомутово на 58 000 тыс. р.

Единственным новым и целиком обеспеченным финансированием в заявленном в 2020 г. мероприятием, направленным на КРТ, является финансирование детского сада на 145 мест в пос. Дзержинск Иркутского муниципального района в рамках строительства ЖК «Современник» с заявленным объемом ввода 15,4 тыс. м^2 общей площади жилья на общую сумму 287 716,7 тыс. р., при этом строительство детского сада планировалось окончить лишь в 2024 г.

Как и прежде реализация приведенных мероприятий по КРТ в 2020 г. в Иркутской области, все еще базирующейся на старом законодательстве, абсолютно не учитывает фактор привлечения застройщиков к включению своих жилищных проектов в состав национального проекта «Жилье», т. е. указанная национальная программа, курируемая министерством строительства Иркутской области на тот момент, существует как бы отдельно от строительной отрасли и не взаимодействует с ней.

Наконец в 2021 г., ознаменовавшимся долгожданными поправками в Градостроительный кодекс РФ, в рамках Федерального закона № 494-ФЗ, интегрировавшего институт КРТ применительно ко всем существующим национальным проектам и государственным программам поддержки и стимулирования жилищного строительства, даже несмотря на продолжительный срок в части внесения соответствующих корректировок в региональное законодательство, отчет министерства строительства Иркутской области в рамках перечисляемых мероприятий, связанных с КРТ, включает следующие реализованные направления:

1. Субсидирование затрат по технологическому присоединению (подключению) проектов жилищного строительства к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения в отношении сразу трех жилищных проектов на общую сумму 128 115,1 тыс. р.

Все заявленные жилищные проекты реализуются в том числе одними из крупнейших застройщиков Иркутской области на большие расчетные объемы ввода жилья, среди которых:

– ЖК «Ботаника», застройщик АО СЗ «ФСК «Новый город» – 113,3 тыс. м^2 жилья к 2023 г.;

– ЖК «Жилые дома на ул. Томсона», застройщик ООО СЗ «ЛенинГрад» – 26,93 тыс. м^2 жилья к 2022 г.;

– мкр-н «Березовый», застройщик ООО «ФСК «ДомСтрой» – 19,84 тыс. м^2 жилья к 2022 г.

2. Строительство общеобразовательной школы на 352 учащихся в пос. Дзержинск Иркутского района в рамках проекта жилищного строительства ЖК «Современник», реализуемого силами ООО «ФСК «ДомСтрой» на сумму 128 115,1 тыс. р., с вводом в эксплуатацию в 2024 г.

3. Доведение субсидий на проектирование и строительство дорожной инфраструктуры сразу до нескольких муниципальных образований на сумму 77 049,7 тыс. р. с фактическим закрытием указанных затрат уже в 2021 г.

4. Доведение субсидий Иркутскому району на проектирование инженерной инфраструктуры на сумму 61 497,8 тыс. р. с кассовым исполнением затрат в 2021 г.

Разительное отличие 2021 г. состоит прежде всего в том, что была наконец налажена структура взаимодействия органов исполнительной власти и крупных застройщиков, до которых была доведена информация о возможности повсеместного участия жилищными проектами в программах государственной поддержки и стимулирования жилищного строительства взамен на вводимые квадратные метры жилья. При этом объемы доведенных средств были достаточны даже для того, чтобы начать КРТ, не обеспеченных в должном объеме инженерной и инфраструктурной составляющей, как, например, проект ЖК «Ботаника», расположенный за пределами г. Иркутска, и вынужденный обеспечивать прокладку сети водоснабжения и водоотведения на расстоянии почти 2,5 км от точки подключения.

Вторым важным изменением стал порядок доведения средств до главного распорядителя бюджетных средств (ГРБС), который по-

зволил последнему получать доведенные до него лимитами средства значительно оперативнее, и, как следствие, успевать реализовывать заявленные мероприятия, на цели которых и были выделены средства (проектирование и строительство дорог, сетей), значительно быстрее, чем это было раньше. По итогу объем освоенных средств приблизился к 100 %.

2022 г. окончательно закрепил успех внесенных поправок в части применения механизма КРТ и государственной поддержки и стимулирования жилищного строительства и позволил существенным образом масштабировать успехи 2021 г.

Так, в отчете министерства строительства Иркутской области за 2022 г. отражены заявленные и выполненные мероприятия (табл. 2.3).

Таблица 2.3

Перечень реализованных в 2022 г. мероприятий по государственной поддержке и стимулированию жилищного строительства в рамках проектов комплексного развития территорий в Иркутской области

Мероприятие	Предусмотрено финансирование, тыс. р.	Процент освоения в 2022 г.
Всего по программе «Стимул»	1 593 336,8	99,9
В том числе: технологическое присоединение к централизованным сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в рамках реализации 13 жилищных проектов общей площадью ввода 260,26 тыс. м^2 жилья	503 600	99,8
строительство общеобразовательной школы на 352 учащихся в пос. Дзержинск Иркутского района	546 129,5	99,9
строительство автомобильных дорог к ЖК «Современник» в пос. Дзержинск Иркутского района	223 010,8	99,8
реконструкция ул. Ягодная – ул. Дорожная в д. Новолисиха Иркутского района	227 169,2	100
строительство ул. Прибрежная от ул. Алешина до ул. Космонавтов в г. Ангарске	93 427,3	100

Нельзя не обратить внимание на прирост не только объемов государственного субсидирования затрат на цели КРТ и практиче-

ски 100 % исполнение финансирования заявленных мероприятий, но и на количественный прирост числа участников со стороны частных застройщиков с 3 до 13 строительных компаний, что, в свою очередь, говорит в пользу того, что национальный проект «Жилье» начал реализовываться с учетом интересов основных участников рынка – застройщиков, ведущих строительного многоквартирного жилого фонда, и, как следствие, обеспечивающих не только ввод в эксплуатацию квадратных метров жилья, но и реализующих действительный комплексный подход к развитию территорий, т. е. обеспечение соответствующей инженерной и дорожной инфраструктуры, строительство объектов социально-бытового назначения и т. д.

Радует и тот факт, что в рамках взаимодействия органов исполнительной власти и застройщиков была найдена взаимовыгодная форма сотрудничества. Застройщики, заявляющие свои жилищные проекты к субсидированию, гарантируют ввод жилья к установленному сроку, при этом за счет субсидии могут позволить себе уменьшить себестоимость, и, как следствие, увеличить масштабы проекта жилищного строительства или решиться на реализацию проекта жилищного строительства за пределами уже освоенных городской средой территорий. Все это – положительные эффекты от внедрения института КРТ в отраслевой инструментарий.

Кроме того, важным отличием 2022 г. от предыдущих стало активное взаимодействие органов исполнительной власти и местного самоуправления в принятии решений о КРТ в различных муниципальных образованиях, нуждающихся в операторах (застройщиках), способных обеспечить их комплексное освоение в целях жилищного строительства. Так, в 2022 г. ими совместно было принято десять решений о КРТ в границах Иркутской области общей площадью 119,9 га с общим градостроительным потенциалом 604,22 тыс. м^2 жилья, из которых два относились к форме КРТ жилой застройки – т. е. обновленного механизма развития ранее застроенных территорий, предполагающих расселение ветхого аварийного жилья.

2023 г. поддержал успехи 2022 г. в части реализации национального проекта «Жилье» и поддержки жилищного строительства в Иркутской области, доведя объем финансирования только на цели субсидирования затрат технологического присоединения жилищных проектов к централизованным сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения до 724 545,3 тыс. р. при результирующем показа-

теле ввода жилья в 2023 г. 402,94 тыс. м^2 при освоении выделенных средств на 99,9 %.

Это означает, что практически 85,8 % (см. табл. 2.2) от всего сданного в 2023 г. в эксплуатацию объема многоквартирного жилого фонда в Иркутской области были связаны с реализацией проектов жилищного строительства в рамках механизма КРТ и государственных программ поддержки жилищного строительства – очень значимые показатель эффективности института КРТ.

Как уже было описано, немалая часть заявленных проектов жилищного строительства была реализована за пределами границ г. Иркутска, внеся существенный вклад в развитие агломерационных процессов в Иркутской городской агломерации, привнеся в нее новые дороги, сети, коммуникации.

Кроме того, в 2023 г. органами исполнительной власти правительства Иркутской области и ОМСУ целого ряда муниципальных образований был поддержан курс на принятие решения о КРТ в границах муниципалитетов, и в отличие от 2022 г. ряд из них к декабрю 2023 г. уже имели заключенные соглашения с заявившимися инвесторами-застройщиками, принявшими на себя обязательства по комплексному развитию указанных территорий. Так, в 2023 г. было принято 11 решений о КРТ общей площадью 137,58 га, с градостроительным потенциалом 444,73 тыс. м^2 общей площади вводимого жилья, из которых 2 принято на региональном уровне, и 9 на муниципальном. Все они получили собственных операторов. Кроме того, еще 3 решения о КРТ находились на стадии проведения торгов на право заключения соглашения о КРТ.

Важно также отметить, что среди отобранных территорий, лишь два решения о КРТ принято в отношении территории, расположенной в границах г. Иркутска, и при этом четыре решения принято в отношении г. Братска, два в отношении г. Саянска и одно в отношении г. Усть-Кута, что свидетельствует о том, что уполномоченным органом исполнительной власти Иркутской области в лице министерства строительства Иркутской области и представителями органов местной власти муниципальных образований взят курс на развитие всей Иркутский области, а не только лишь региональной столицы.

Это, несомненно, крайне важное достижение внедрения института КРТ в современные градостроительные практики.

Вместе с тем 2023 г., к сожалению, в связи с обострившейся международной обстановкой и, как следствие, усложнившейся ма-

кроэкономической ситуацией в стране ожидаемо может стать последним годом, в котором мы могли видеть впечатляющие результаты от повсеместного внедрения механизмов КРТ, вкупе с плотным взаимодействием в рамках государственных программ поддержки и стимулирования жилищного строительства, и уже в 2024 г. ожидается снижение ожидаемых показателей эффективности от применения апробированных механизмов и формах взаимодействия. Так, уже в первой половине 2023 г. в связи с рядом обстоятельств правительством Иркутской области были принято решение на время отказаться от реализации масштабного инфраструктурного проекта «Проектирование и строительство тепловой магистрали от ТЭЦ-10 в г. Ангарске до котельной северного промышленного узла (КСПУ) г. Иркутска», отложив его на неопределенный срок, тем самым лишая перспективы развития не только территорию с градостроительным потенциалом 984 тыс. м^2 общей площади жилья, рассматриваемых одним из крупнейших застройщиков Иркутской области, и являющейся одним из самых масштабных проектов жилищного строительства в Иркутской области в целом и Иркутской агломерации в частности за всю историю с момента образования Российской Федерации, но и лишая г. Иркутск возможности разрешения стратегического вопроса обеспечения второго источника теплоснабжения, столь необходимого для развития как региональной столицы, так и для всей Иркутской агломерации.

Подводя итоги анализу роли интеграции института КРТ в рамках развития строительной отрасли отдельно взятого субъекта РФ на примере Иркутской области с 2019 по 2023 г., основанного на данных ежегодных отчетов о деятельности министерства строительства Иркутской области и статистических данных о ситуации в отрасли и смежных областях, в целях наглядной демонстрации приведенных доводов о том, что апробация действия механизмов КРТ вместе с различными направлениями государственной поддержки и стимулирования жилищного строительства была максимально положительно воспринята всеми заинтересованными сторонами, приведем несколько наглядных схем, демонстрирующих прирост количества заявленных в рамках отбора на право участия в национальном проекте «Жилье» жилищных проектов в рамках КРТ на момент конца 2021 и 2022 гг., только в границах г. Иркутска и Иркутского районного МО, составляющих основной кластер Иркутской городской агломерации (рис. 2.8, 2.9).

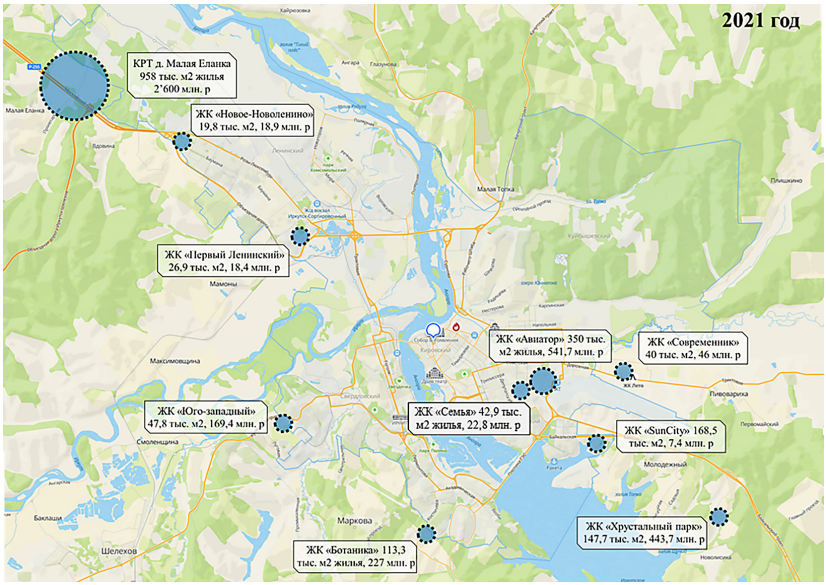


Рис. 2.8. Схема заявленных в рамках отбора программы «Стимул» проектов жилищного строительства в границах Иркутской городской агломерации на вторую половину 2021 г.

Вместе с тем, как и в остальных субъектах Российской Федерации, в Иркутской области начал наблюдаться процесс утраты основного целеполагания реализации механизма КРТ с точки зрения именно комплексного подхода к развитию территории, предполагающего не только строительство жилья, но и модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур, а также строительство социальных объектов, что, в свою очередь, предполагало реализацию жилищных проектов большого масштаба, хотя бы от 100 тыс. м^2.

Заявленные же на схемах проекты жилищного строительства в Иркутской области ясно дают понять, что если в 2021 г. таковые жилищные проекты в Иркутске и Иркутском районе были заявлены как минимум в половине случаев, то уже в 2022 г. лишь один жилищный проект перевалил данный показатель ввода жилья, таким образом окончательно склонив чашу весов в пользу проектов жилищного строительства, являющихся, по сути, типовой точечной застройкой, не закладывающей в себе никакого комплексного развития. При этом средства государственной субсидии, по сути, перестали играть «стимулирующий» эффект для застройщика, позволяя ему с мень-

шими рисками приступать к комплексному освоению слаборазвитых территорий, а попросту стали повышать коммерческую маржинальность проектов застройщиков.

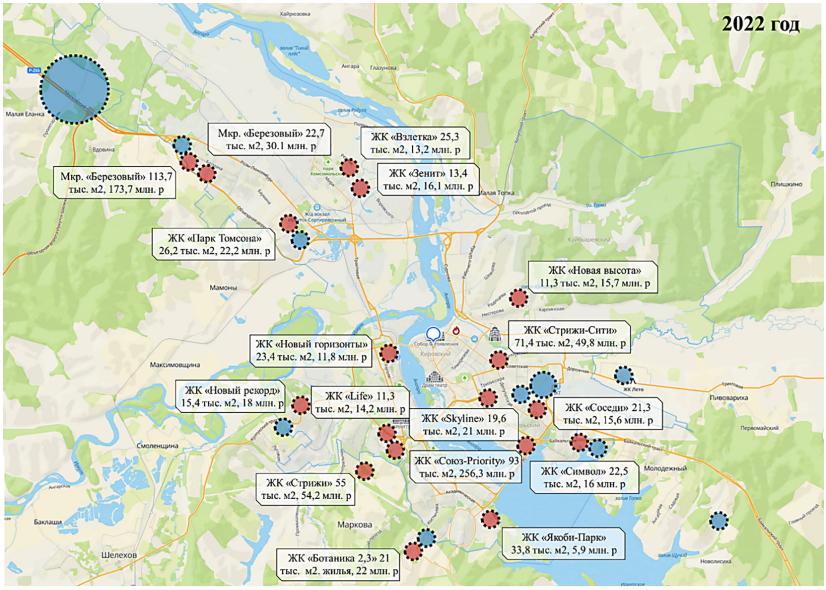


Рис. 2.9. Схема дополнительно заявленных в рамках программы «Стимул» проектов жилищного строительства в границах Иркутской городской агломерации на вторую половину 2022 г.

Кроме того, опыт реализации механизмов комплексного развития территории в рамках взаимодействия с государственными программами поддержки и стимулирования жилищного строительства как в масштабах всей страны, так и в отдельно взятых ее регионах показал, что существует ряд предпосылок, препятствующих эффективной реализации различных направлений КРТ на практике, в первую очередь связанных с некачественным уровнем администрирования указанных процессов и возникающих противоречий между участниками процесса КРТ, как со стороны частного инвестора, так и со стороны профильных органов исполнительной власти регионального и федерального уровня. К аналогичным выводам также пришли и иные исследователи[1].

[1] *Попкова А. А., Конев Ю. М., Канюков М. В.* Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. 2023. Т. 16, № 2. С. 38–53.

Нельзя не упомянуть и сложившиеся противоречия между заявленными корректировками градостроительного законодательства, в рамках изменений, вносимых Федеральным законом № 494-ФЗ и положениями Бюджетного кодекса РФ[1], а также Федеральным законом № 131-ФЗ[2], регламентирующим основные вопросы местного самоуправления.

Так, к большому сожалению, множество заявленных положительных изменений, направленных на ускорение процессов реализации проектов КРТ, как, например, сокращение сроков внесения изменений в действующую градостроительную документацию после декларирования намерений о реализации проектов КРТ в заданном муниципальном образовании, попросту не могли быть выполнены в рамках действующего законодательства без нарушения основных конкурсных процедур в рамках исполнения положений Федерального закона № 44-ФЗ[3] или процедур проведения публичных слушаний (обсуждений), порядок которых утвержден требованиями ГрК РФ. Не в полной мере оказалась подготовлена и методическая составляющая реализации института КРТ.

Так, на момент начала отбора первых проектов комплексного развития территории в субъектах РФ, многие из них не имели на тот момент утвержденных региональных положений, включающих правила реализации направлений КРТ и связанного с ними субсидирования, хотя, зачастую, и являющихся полной копией положений, изложенных в постановлении Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710, однако, тем не менее, требующих выполнения необходимых нормотворческих процедур, реализуемых силами законодательных органов субъектов РФ.

Например, несмотря на начало кампании по сбору заявок в рамках федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ (зачастую в прессе и практике работы именуемая программой «Стимул») в Иркутской области еще во 2-м квартале 2020 г., основной документ, регламентирующий порядок реализации указанной программы, в том числе напрямую связанной с реализаци-

---

[1] Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

[2] Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон РФ от 6 окт. 2003 г. № 131-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

[3] О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : федер. закон РФ от 5 апр. 2013 г. № 44-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

ей механизмов КРТ, в виде постановления правительства Иркутской области № 91[1], был принят лишь 24 февраля 2021 г., и даже в этом случае не содержал полного перечня исходных требований к застройщикам-инвесторам, заявивших свое участие в рамках программы «Стимул», что, в свою очередь, привело к возникновению ряда противоречий, как в процессе отборной компании, так и в процессе субсидирования заявленных проектов, об этом, в частности, упоминается в научных трудах ряда исследователей[2].

В общем виде алгоритм участия в настоящей государственной программе в рамках отбора заявленных проектов может быть представлен в следующем виде (рис. 2.10).

Рис. 2.10. Существующий алгоритм реализации отбора проектов государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

[1] О государственной поддержке в целях реализации проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья : постановление Правительства Иркутской области от 18 февр. 2021 г. № 91-пп // СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Астафьев С. А., Казанцева В. А.* Опыт комплексного развития территорий в г. Иркутске // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VIII online Междунар. науч.-практ. конф., Томск, 22 апр. 2021 г. Томск, 2021. С. 22–29.

Как видно из представленной схемы, большая часть взаимодействий по отбору проектов КРТ происходит между ответственным органом исполнительной власти субъекта РФ и Министерством строительства РФ, а также межведомственной комиссии (штабом) по региональному развитию при Правительстве РФ, включающих заместителя председателя Правительства РФ по вопросам строительства, ЖКХ и регионального развития, а также иные федеральные министерства, ответственные за вопросы контроля и финансирования программы.

При этом роль инвестора-застройщика в реализации отбора проектов КРТ сводится к составлению первичной заявки на включение проекта развития территории в программу. Обязательным условием включения проекта является обеспечение его привязки к проекту жилищного строительства, в рамках которого и предполагается реализовывать мероприятия по КРТ, согласно одному из доступных направлений субсидирования.

Ко всему прочему, инвестор-застройщик обязан включить в заявку набор исходной документации, сведения об объекте жилищного строительства: наименование, сроки реализации, местоположение, основания права владения земельным участком, в границах которого ведется застройка, с указанием кадастрового номера земельного(ых) участка(ов), в случае наличия – разрешение на строительство объекта капитального строительства, а также заполненную установленную форму расчета размера средств.

Остальной перечень документов заявочного пакета составляется в зависимости от цели направления субсидирования, предусмотренного правилами предоставления субсидии, утвержденными постановлением Правительства РФ № 1710, а именно:

1. Возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным заемщиками на строительство и (или) реконструкцию (модернизацию) объектов инженерной инфраструктуры в целях реализации проектов КРТ.

2. Возмещение затрат на выплату концедента по концессионным соглашениям на создание и (или) реконструкцию (модернизацию) объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего и холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, заключенным в целях реализации проектов КРТ.

3. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов КРТ.

4. Строительство (реконструкция) объектов социальной инфраструктуры (дошкольных, образовательных учреждений и учреждений здравоохранения) в целях реализации проектов КРТ.

5. Строительство (реконструкция) объектов транспортной инфраструктуры в целях реализации проектов КРТ.

6. Строительство (реконструкция) объектов водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, в целях реализации проектов КРТ.

Для каждого отдельного направления формируется специфический набор документов, включающий:

– копию кредитного договора на строительство и (или) реконструкцию (модернизацию) объектов инженерной инфраструктуры, а также документы (выписка), подтверждающие факт отсутствия задолженности у инвестора-застройщика по выплатам суммы кредита и процентов по нему на дату подачи заявки, в случае направления заявки на цели, указанные в п. 1;

– копию заключенного концессионного соглашения, в том числе графика выплаты, в случае направления заявки на цели, указанные в п. 2;

– копию договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, и акта сверки взаиморасчетов на дату подачи заявки, в случае направления заявки на цели, указанные в п. 3;

– копию проектно-сметной документации, с приложением копии положительного заключения государственной экспертизы, в том числе экспертизы достоверности сметной стоимости объекта, а также, в отдельных случаях, копию утвержденных документов по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории), в случае направления заявки на цели, указанные в п. 4–6.

После направления соответствующей заявки в рамках первичного отбора и ее последующего рассмотрения межведомственной комиссией (штабом) при Правительстве РФ, дальнейшее непосредственное участие инвестора-застройщика предполагается уже лишь на последней стадии оформления соглашения о предоставлении субсидии на цели реализации заявленных мероприятий КРТ, заключаемого между непосредственно инвестором-застройщиком и региональным органом исполнительной власти, назначенным ответственным за реализацию программы «Стимул» в заданном субъекте РФ (как правило представлен региональным министерством строительства), и то, лишь после прохождения повторного (формального) отбора на уровне региона (субъекта) РФ.

При этом ключевыми результирующими показателями, обеспечение по итогам года которых берет на себя инвестор-застройщик, в рамках подписываемого соглашения о КРТ, является, во-первых, ввод в эксплуатацию в заявленные сроки и объеме жилья (жилых домов), а также непосредственная реализация заявленного мероприятия, субсидирование которого осуществлялось в рамках действующего механизма КРТ, будь то технологическое присоединение, строительство объекта, финансируемого за счет средств субсидии и т. д.

Стоит ли говорить о том, что изложенная схема отбора заявок предполагает значительные коммерческие риски, в случае не включения заявки инвестора-застройщика в государственную программу «Стимул», связанных с обязательством уже на момент выхода лишь на отборочный тур иметь перечень заключенных договоров и соглашений, налагающих на инвестора-застройщика обязательства по их выполнению, или факта несения значительных финансовых затрат, в случае с подготовкой проектно-сметной документации и прохождения государственной экспертизы, не имеющих гарантии быть реализованными за счет средств субсидии.

Кроме того, ввиду значительного временного лага между направлением первичной заявки в середине заданного календарного года и прохождением второго тура формального отбора, с последующим заключением соглашения о субсидировании между инвестором-застройщиком и региональным министерством строительства субъекта РФ по происшествии более полугода, возникает еще одна правовая коллизия. Так, обязательства, взятые на себя застройщиком в рамках подписанных ранее соглашений и договоров, для последующего включения в состав программы «Стимул», в том числе по оплате указанных договоров и соглашений исправно и добросовестно исполняемые им, согласно требованиям законодательства, к моменту второго формального тура значительно снижает фактический размер средств получаемой субсидии на указанные цели, так как часть обязательств по оплате того же технологического присоединения уже оплачены, а, следовательно, и уменьшается объем доводимых в рамках субсидии средств. Или вовсе исключается сама возможность получения субсидии, ввиду того факта, что к моменту формального тура отбора на получение субсидии, 100 % обязательств по подписанным договорам застройщиком уже оплачены, что, в свою очередь, противоречит требованию законодательства о невозможности направления средств субсидии на цели возмещения ранее понесенных затрат, а, следова-

тельно, указанный добросовестный застройщик попросту исключается из перечня кандидатов на субсидирование. Повторимся, существующий порядок субсидирования застройщика предполагает его исключение из перечня субсидируемых участников в том случае, если к моменту второго, формального тура, он уже добросовестно понес затраты на оплату взятых им ранее обязательств, при этом компенсацию затрат порядок субсидирования не предполагает, только целевая субсидия именно на оплату.

Более подробно, указанную проблему рассмотрим на примере реализации мероприятий по КРТ в рамках субсидирования затрат на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, реализованных в Иркутской области в период с 2021 по 2023 г. В настоящий момент вопрос развития инженерной инфраструктуры в России и Иркутской области стоит крайне остро. По оценкам Министерства строительства РФ, на 2020 г. процент износа основных сетей инженерной инфраструктуры в большинстве субъектов Российской Федерации достиг в среднем 58[1], при этом, по мнению некоторых экспертов, данный показатель в отношении отдельных регионов РФ может достигать значения 70–80 %.

По оценкам того же Министерства строительства РФ, ежегодный процент замещения инженерных сетей, достаточный для удержания сложившейся ситуации хотя бы на текущем уровне, должен быть не менее 5 %, при фактическом уровне такого замещения 2 %. На сегодняшний день процесс замещения изношенных сетей инженерного обеспечения состоит из двух основных направлений – ремонт и модернизация существующих сетей, а также строительство новых. При этом последнее выполняется как при непосредственном участии государства, с привлечением государственной поддержки, путем реализации крупных инфраструктурных проектов, примером которого может служить недавний проект по обеспечению части Крымского полуострова бесперебойной системой водоснабжения после событий 2014 г., основанной на создании целого комплекса новых водохранилищ и водоканалов, обеспеченных насосным оборудованием, так и в текущем режиме при освоении новых или ранее застроенных городских территорий, посредством реализации мероприятий по модернизации и прокладке новых сетей на основании выдаваемых сетевы-

[1] Минстрой сообщил об износе коммунальных сетей в стране на 58 % // Интерфакс. URL: https://www.interfax.ru/business/700998.

ми (ресурсными) организациями технических условий и заключении на их основе договоров о подключении (технологическом присоединении) для застройщиков и иными абонентам, изъявившими желание произвести подключения к сетям инженерного обеспечения.

Указанный механизм с недавнего времени также получил свою форму государственной поддержки, основанную на реализации федерального проекта «Жилье» в составе государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденную постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710, с изменениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147.

Так, была утверждена новая редакция правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на развитие жилищного строительства, в составе которой, в том числе, отразилась возможность направления субсидии на цели возмещения затрат на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов по развитию территорий.

Указанные изменения были также тесно взаимосвязаны и с масштабными изменениями в регулировании института КРТ в Российской Федерации, внесенными Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ.

По мнению законодателя, указанный инструмент позволил бы застройщикам, осуществляющим реализацию своих жилищных проектов, в том числе в рамках КРТ, уменьшить себестоимость строительства посредством субсидирования затрат на оплату договоров о подключении (технологическом присоединении) к централизованным сетям водо- и теплоснабжения, а также сетям водоотведения.

При этом в рамках заложенного в правила предоставления субсидии количественного критерия вводимого объема жилья, пропорционального объему субсидирования, было установлено соотношение 8 000 р/м^2, что в итоге стимулировало застройщика возводить больший объем жилья для получения необходимой ему суммы субсидии, тем самым косвенно влияя и на стоимость одного квадратного места жилья для конечного потребителя – домохозяйства.

Таким образом, по замыслу реализация проекта позволила бы решать целый комплекс задач, обеспечивая интересы как государства,

посредством наращивания темпов жилищного строительства и замещения изношенных сетей, так и юридических и физических лиц, путем снижения себестоимости строительства и приобретения жилья.

Важным отличием данного направления субсидии, в отличие от уже устоявшихся форм, стал субъект получателя – юридическое лицо, т. е. застройщик. Таким образом, данный инструмент стимулирования жилищного строительства основывался на положениях ст. 78 Бюджетного кодекса РФ, при этом необходимо отметить, что по итогу исполнения договора технологического подключения конечным получателем денежных средств, выделенных в рамках субсидии, является ресурсоснабжающая организация, которая, в свою очередь, как правило, представлена муниципальным предприятием или организацией иной формы собственности, но в силу закона тщательным образом контролируемая надзорными органами в сфере ценообразования (тарифного регулирования) и исполнения иных норм закона.

Подробный анализ практики реализации КРТ в вопросах обеспечения инженерной инфраструктуры был произведен в рамках подробных научных изысканий[1]. Схема реализации данной формы государственной поддержки жилищного строительства, предлагаемая профильным министерством строительства РФ и региональными органами исполнительной власти в субъектах РФ, может быть представлена следующим образом (рис. 2.11).

Как видно из представленной последовательности действий, лишь только подготовительный этап реализации конкурсных мероприятий требует не менее полугодового периода для проведения текущих бюрократических процессов по подготовке, анализу, отбору заявок. Именно на данном этапе был обнаружен весомый недостаток данного направления КРТ в рамках государственной программы «Жилье».

Так, сроки подачи заявок на субсидирование мероприятий по технологическому подключению были строго ограничены первой половиной июля 2020 г., тогда как информация о возможности участия в программе зачастую направлялась профильными министерствами в адрес застройщиков и строительных компаний региона в лучшем случае за три месяца до окончания срока сбора заявок, при этом был проигнорирован вопрос длительности процедуры заключения дого-

[1] *Азорин М. Ю.* Анализ практики реализации проектов комплексного развития территории.

вора о технологическом подключении к сетям водоснабжения, теплоснабжения и (или) водоотведения, в свою очередь обусловленного затяжной процедурой принятия тарифа, в особенности индивидуального тарифа, на подключение объекта капитального строительства (комплекса жилых зданий) к указанным сетям.

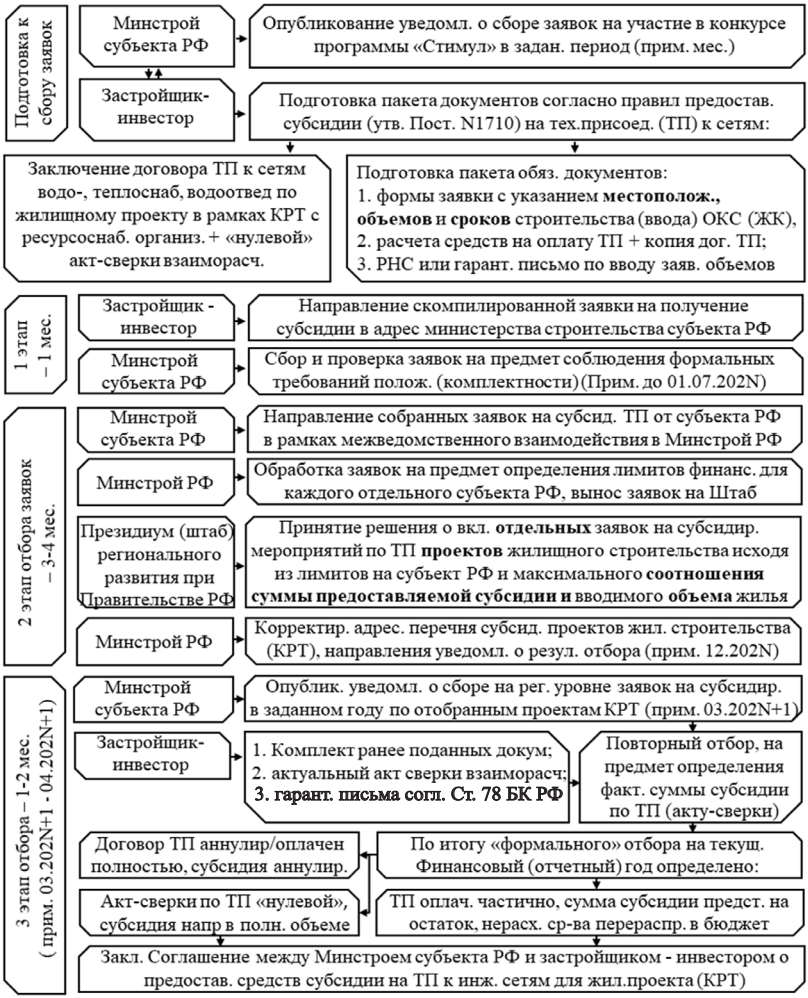


Рис. 2.11. Существующий механизм реализации субсидирования затрат на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения в рамках программы государственной поддержки «Стимул»

Уже только этот факт существенно сократил количество потенциальных участников государственной программы по стимулированию жилищного строительства, предоставив возможность участия лишь тем организациям, которые на период начала подачи заявок уже находились на стадии подписания договора о технологическом подключении или по крайней мере инициировали процесс по формированию индивидуального тарифа на подключение, занимающего, как правило, не менее трех-четырех месяцев, ввиду строгого регламентирования указанного процесса действующим законодательством.

Второй проблемой, имеющей в своем корне уже упомянутую значительную продолжительность временного лага между направлением заявки на отбор и заявкой на непосредственное субсидирование технологического подключения, занимающего, как правило, не менее года, стала двусмысленная трактовка множеством профильных министерств субъектов РФ порядка субсидирования, идущего вразрез с положениями ст. 78 Бюджетного кодекса РФ.

Это выразилось в противоречивом содержании правил представления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147. Так, согласно абзацу 4 п. 12 правил, не допускается направление субсидии на цели возмещения затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям водо-, теплоснабжения, водоотведения, на оплату задолженности по договору о подключении к сетям, при этом опять же не была учтена специфика правоотношений между потребителем (заказчиком) и ресурсоснабжающей организацией (исполнителем) по договору технологического подключения к сетям.

Так, были проигнорированы правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные постановлением Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. № 2130[1], а также правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснаб-

[1] Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 30 нояб. 2021 г. № 2130 // СПС «КонсультантПлюс».

жения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденные постановлением Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. № 2115[1] и утвержденный указанными НПА порядок оплаты по договорам технологического подключения (рис. 2.12).

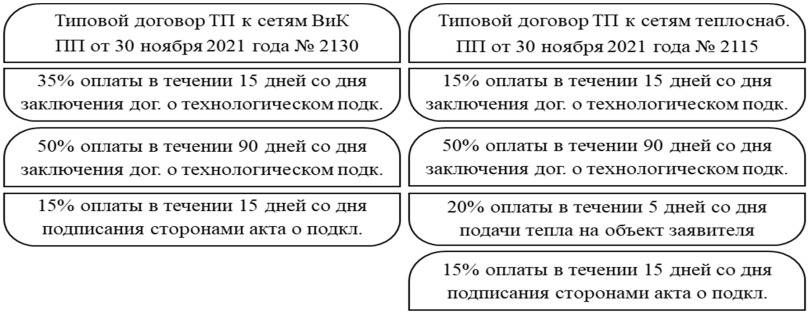


Рис. 2.12. Схема оплаты услуг по договорам подключения (технологического присоединения) к сетям инженерного обеспечения водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения

Таким образом, при подписании договора о технологическом присоединении у застройщика (заказчика) автоматически возникала задолженность перед ресурсоснабжающей организацией (исполнителем), при этом застройщик, стремясь к добросовестному исполнению своих обязательств по договору, был вынужден за счет собственных или привлеченных средств (на основе действующего проектного финансирования) оплачивать договор согласно установленному графику платежей.

Последующие проблемы, связанные с таким существенным упущением при нормативно-правовом сопровождении реализации программы, возникали при непосредственном обращении в профильное министерство субъекта РФ.

Так, подавая заявку с частично оплаченным договором технологического подключения, как правило на момент обращения оплачен-

[1] Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 30 нояб. 2021 г. № 2115 // СПС «КонсультантПлюс».

ный в сумме 85 % от суммы в случае подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, и 65 % в случае подключения к сетям теплоснабжения, для получения заявленной в самом начале реализации программы суммы субсидии и заявитель, в лице застройщика, и профильное министерство оказывались в ситуации правого вакуума, так как в данном случае министерство было вынужденно или субсидировать лишь оставшуюся часть, т. е. неоплаченный остаток по договору (15 и 35 % соответственно), реализовывая мероприятия по обеспечению затрат, согласно положению ст. 78 БК РФ, или же требовать от заявителя предоставления факта полной оплаты договора технологического присоединения для реализации субсидии с опорой на мероприятие по возмещению понесенных затрат, также предусмотренных этой статьей. Последнее же зачастую было невозможно реализовать в короткие сроки, опять же ввиду специфики правоотношений между застройщиком (заказчиком) и ресурсоснабжающей организацией (исполнителем) по договору о технологическом присоединении к сетям водо-, теплоснабжения, водоотведения, заключающемся в необходимости подписания акта о подключении, являющегося, во-первых, основанием для возникновения обязательств застройщика по оплате оставшейся суммы за технологическое подключение к сетям, согласно приведенным выше правилам, а во-вторых, являющегося по факту официальной исполнительной документацией, подтверждающей факт готовности объекта капитального строительства, а также ведущих к нему внеплощадочных инженерных сетей, мероприятия по прокладке и реконструкции которых берет на себя ресурсоснабжающая организация в качестве обязательств по договору, согласно официально утвержденному службой по тарифам субъекта РФ или уполномоченного по тарифной деятельности органа муниципального образования общему или индивидуальному тарифу на подключение. Выдача такого документа до момента полной готовности объекта капитального строительства и построенных (реконструированных) сетей является прямым нарушением действующего законодательства и не допустима.

Таким образом, возникла ситуация, когда застройщик не мог в короткие сроки в полном объеме оплатить договор о технологическом присоединении, а, следовательно, претендовать на полную сумму выделенной ему в рамках результатов конкурса субсидии, а профильное министерством было вынужденно или отказать в субсидировании, либо возмещать заявителю лишь часть средств, не оплаченных им

по договору о технологическом подключении – 15 % в случае подключения к сетям водоснабжения и водоотведения и 35 % в случае подключения к сетям теплоснабжения.

Помимо недополученной прибыли, застройщик вынужден в таком случае мириться с существенной корректировкой финансовой модели проекта, заложенной с учетом получения полной суммы субсидии, а, следовательно, понижать свою инвестиционную привлекательность на рынке для заинтересованных сторон, особенно в случае, если застройщик представлен на рынке ценных бумаг в качестве публичного акционерного общества.

При этом при попытке разрешения ситуации совместными силами в рамках межведомственного взаимодействия путем обращения в главное правовое управление при Правительстве РФ обнаружилось, что существующая типовая форма соглашения о предоставлении из федерального бюджета субсидии, утвержденная приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31 октября 2016 г. № 199[1], не позволяет одновременно производить оба мероприятия – по возмещению затрат и по их обеспечению – в рамках одного соглашения, что, в свою очередь, могло бы разрешить сложившуюся ситуацию.

Как показала практика, с 2020 г. по настоящее время программа по стимулированию жилищного строительства посредством субсидирования затрат на технологическое подключение была реализована в крайне ограниченных масштабах.

Во многом данный факт связан с тем, что государственный аппарат в лице законодателя и уполномоченных органов, в том числе субъектов РФ, ответственных за реализацию государственных программ развития жилищного строительства, будучи стесненными несовершенством законодательной базы, а также обладая слабым уровнем взаимодействия на уровне министерств и управлений федерального и регионального уровней в ряде регионов страны, в том числе в вопросах специфики технологического подключения к инженерным сетям, не позволили в полной мере реализовать данный инструмент стимулирования жилищного строительства в рамках КРТ.

---

[1] Об утверждении типовых форм соглашений (договоров) о предоставлении из федерального бюджета субсидии юридическим лицам (за исключением государственных учреждений), индивидуальным предпринимателям, физическим лицам – производителям товаров, работ, услуг : приказ Минфина России от 31 окт. 2016 г. № 199н // СПС «КонсультантПлюс».

На данный момент правительство выдвинуло законодательную инициативу по перезапуску программы «Жилье» на период 2024–2028 гг., а также уже сегодня озаботилось корректировкой типовой формы соглашения, описанного выше, издав приказ Министерства финансов Российской Федерации от 30 ноября 2021 г. № 199н, корректирующий его содержание, и на сей раз позволяющий реализовать весь потенциал программы с учетом описанной специфики.

И это только один пример, когда указанные противоречия возникают именно по причине недостаточного уровня вовлеченности, а также отсутствия должной квалификации со стороны органов исполнительной власти субъектов РФ и законодательных органов РФ в части узкоспециализированных вопросов, связанных со специфическим законодательством в области строительной и градостроительной деятельности.

Схожие проблемы возникали в ситуации реализации направления по субсидированию в рамках федерального проекта «Жилье» («Стимул») связанной непосредственно со строительством (реконструкцией) объектов, будь то сетей инженерного обеспечения, объектов социально-бытового назначения (детские сады, школы, объекты здравоохранения) или же объектов транспортной инфраструктуры, где основным заказчиком, несмотря на заявителя в лице инвестора-застройщика, и главным распорядителем бюджетных средств на цели строительства объектов, является муниципальное образование, в границах которого планируется осуществлять строительство.

Камнем преткновения настоящего направления КРТ стала необходимость реализации строительства (реконструкции) объекта капитального строительства через механизм муниципального или государственного контракта, регламентированного Федеральным законом «О контрактной системе» № 44-ФЗ и всех негативных предпосылок, вытекающих из этого обстоятельства.

Так, первым противоречием, исходящим из положений правил предоставления субсидий и закона № 44-ФЗ, стал целевой характер расходования средств субсидии сугубо на финансирование строительства объекта без учета затрат на его проектирование и прохождение государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости.

Кроме очевидных проблем, связанных с распределением обязательств по финансированию затрат на проектирование указанных объектов, будь то линейный объект в виде инженерных сетей или ав-

томобильной дороги, или тем более объект капитального строительства социально-бытового назначения, а также затрат на проведение государственной экспертизы разработанной проектно-сметной документации, выполнение которых должно предшествовать направлению заявки на субсидирование в рамках программы «Стимул», в любом случае реализация строительства указанных объектов будет осуществляться при непосредственном участии муниципалитета в роли заказчика работ, а исходя из этого и последующая процедура заключения муниципального контракта на строительство объекта в рамках закона № 44-ФЗ с проведением соответствующих процедур по организации конкурса на определение подрядной организации, ответственной за строительство.

Однако вопрос выделения средств на финансирование всех указанных мероприятий из собственных средств инвестора-застройщика крайне затруднен требованиями банковского сопровождения проектного финансирования в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, когда любые затраты, не связанные с целями непосредственной реализации жилищного проекта, в отношении которых заключены договора долевого участия, и реализация которого осуществляется за счет средств дольщиков, невозможны в силу действующего законодательства.

Выделение же муниципальных средств на финансирование предпроектных и проектных работ, включая затраты на государственную экспертизу, тем более затруднены, как в части временного периода, связанного с необходимостью внесения соответствующих изменений в местный бюджет в конкретном финансовом году, с организацией соответствующих процедур слушаний в представительном органе (думе) муниципального образования, так и опять же из самих ограниченных возможности муниципального бюджета нести такой объем финансовых затрат, особенно в малых населенных пунктах.

И даже в случае положительного решения всех изложенных вопросов, остается высокая вероятность возникновения целого ряда обстоятельств, не зависящих от инвестора-застройщика, который, в свою очередь, целиком и полностью несет ответственность за реализацию мероприятий КРТ в виде своевременного ввода заданных объемов жилья и непосредственного факта реализации заявленных мероприятий по развитию территории.

Остаются не снятыми риски и со стороны муниципалитета, который в силу ряда причин, предпосылками которых являются как высокий уровень загруженности работников муниципалитета вопросами те-

кущего характера, так и недостаточный уровень квалификации кадров, зачастую продолжает оставаться неспособным вести оперативный контроль за реализацией проектов КРТ на инвестиционной стадии.

Особенно актуальны указанные проблемы для малых муниципальных образований, где имеющийся кадровый состав даже при всем желании не сможет обеспечить качественного сопровождения реализации проектов КРТ, пускай и при полной заинтересованности всех сторон, включая инвестора-застройщика и органов исполнительной власти заданного субъекта РФ, не говоря уже о вопросах финансирования предпроектных и проектных мероприятий.

Стоит ли говорить, что большинство заявок, поданных в период с 2020 г. по настоящее время, предполагающих выделение средств на строительство объектов капитального строительства, перечень которых утвержден правилами предоставления субсидии, несмотря на положительное одобрение межведомственной комиссией (штабом) при Правительстве РФ, так и не были реализованы в рамках второго тура отбора заявок на уровне субъектов РФ.

Нельзя не упомянуть и о наличии множества противоречий в организации первичной стадии сбора заявок на реализацию проектов КРТ, реализуемых, как правило, силами органов исполнительной власти субъектов РФ в лице министерств строительства и их аналогов, особенно в период с 2020 по 2021 г., когда механизмы КРТ в их современной форме только начинали впервые задействоваться на практике.

Все это в совокупности сформировало множество вопросов к перспективе дальнейшей реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» («Стимул») без существенных корректировок в алгоритме ее реализации.

2.3. Совершенствование концепции государственного регулирования при реализации проектов комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ»

Из приведенной в предыдущих разделах информации можно сделать однозначный вывод, что несмотря на громадный потенциал, заложенный законодателем в институт КРТ, существует целый ряд противоречий и предпосылок, препятствующих его раскрытию в полной мере. В связи с чем предлагается рассмотреть авторскую концепцию совершенствования государственного регулирования в строитель-

стве при реализации проектов КРТ в рамках национального проекта «Жилье» на основе существующего финансового института развития в жилищной сфере, предложенную в рамках проведенного исследования[1] (рис. 2.13).

Сформированная концепция заключается в первую очередь во внедрении функции (роли) единого оператора реализации проектов КРТ, призванного обеспечить взаимодействие всех заинтересованных и вовлеченных в процессы КРТ сторон на всех стадиях, и консолидации их усилий на достижение заявленных целевых показателей и учете интересов всех задействованных сторон. Во-вторых, концепция предполагает внедрение обновленного механизма отбора и реализации заявок в рамках программы «Стимул», устраняющего ряд выявленных противоречий и сокращающего сроки обработки и финансирования заявок на КРТ, вкупе с усовершенствованной методикой определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации проектов КРТ.

Концепция позволяет обеспечить дифференцированный подход к бюджетированию крупных проектов КРТ, одновременно с тем отсекая проекты жилищного строительства, не соответствующие комплексному подходу к развитию территории, позволяя, на наш взгляд, разрешить ряд ранее приведенных предпосылок, препятствующих раскрытию потенциала института КРТ, и обеспечить системный подход в его реализации.

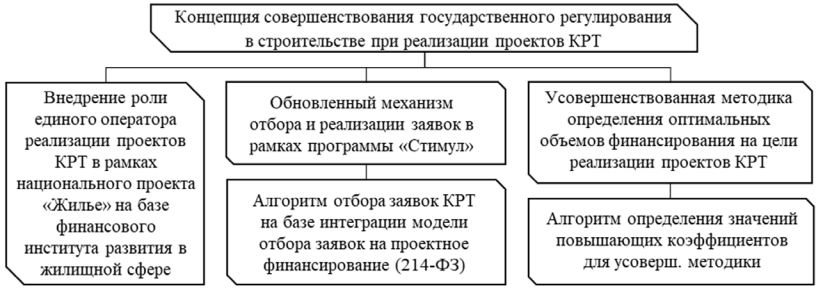


Рис. 2.13. Усовершенствованная концепция государственного регулирования при реализации проектов комплексного развития территорий на основе существующего финансового института развития в жилищной сфере

[1] *Азорин М. Ю.* Внедрение концепции единого оператора комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ. РФ» // Известия Байкальского государственного университета. 2023. Т. 33, № 4. С. 744–754.

В табл. 2.4 раскрыта цель каждого из составляющих элементов концепции и дается краткая характеристика, а также приведена информация о масштабе изменений, необходимых для реализации обозначенного мероприятия.

Таблица 2.4

Описание элементов концепции совершенствования государственного регулирования в строительстве при реализации проектов КРТ

Наименование элемента	Цель и характеристика	Масштаб потребляемых изменений
1. Внедрение роли единого оператора реализации проектов КРТ в рамках национального проекта «Жилье» на базе финансового института развития в жилищной сфере	Формирование уполномоченного органа соответствующей квалификации, способного обеспечить систематизированный подход к сбору, обработке и реализации заявок на КРТ в рамках существующих или предложенных алгоритмов взаимодействия взамен профильных региональных органов исполнительной власти субъектов РФ	Потребует масштабных изменений действующего законодательства, в том числе подписания ряда соглашений о взаимодействии с Правительством РФ
2. Обновленный механизм отбора и реализации заявок в рамках программы «Стимул»	Формирование механизма, направленного на устранение существующих издержек и противоречий во взаимодействии задействованных сторон и ускорения сроков в рамках проведения процедур сбора, отбора и реализации заявок на КРТ	Потребует изменений действующего законодательства, в том числе в рамках федеральных и региональных положений о реализации программы «Стимул»
2.1. Алгоритм отбора заявок КРТ на базе интеграции модели отбора заявок на проектное финансирование (закон № 14-ФЗ)	Внедрение алгоритма отбора, позволяющего обеспечить более комплексный подход к оцениванию заявленных проектов КРТ, включающего углубленный анализ заявленных мероприятий и целесообразности финансирования проекта КРТ	Потребует изменений действующих положений о реализации программы «Стимул» в части штатной структуры уполномоченных органов
3. Усовершенствованная методика определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации проектов КРТ	Обеспечивает дифференцированный подход к оцениванию различных заявленных проектов КРТ в зависимости от масштаба заявленных мероприятий по КРТ на основе разработанной системы повышающих коэффициентов	Потребует изменений действующего законодательства, в том числе в рамках федеральных и региональных положений о реализации программы «Стимул»

Окончание табл. 2.4

Наименование элемента	Цель и характеристика	Масштаб потребляемых изменений
3.1. Алгоритм определения значений повышающих коэффициентов для усовершенствованной методики	Внедрение алгоритма расчета перечня и значений повышающих коэффициентов базовой ставки субсидии на цели КРТ на основе экспертного мнения или фиксированных установок уполномоченных органов	Потребует изменений действующих положений о реализации программы «Стимул» в части методики расчета объемов субсидирования

Важно также отметить, что каждый из элементов концепции может быть реализован как самостоятельно, посредством проведения ряда формальных процедур по закреплению предложенных нововведений в нормативно-правовую и методическую документацию, так и с использованием всех предложенных решений, позволяя, тем самым, добиться кумулятивного эффекта, направленного на «оздоровление» института КРТ в РФ.

Основное упущение, одновременно с тем, что первый элемент предложенной концепции совершенствования государственного регулирования в строительстве при реализации проектов КРТ на основе существующего финансового института развития в жилищной сфере, состоит в отсутствии на текущий момент единого оператора, ответственного за налаживание взаимодействия между всеми сторонами процесса, связанными с реализацией института КРТ, обладающего широким кругом полномочий и достаточным уровнем компетенции в вопросах КРТ.

Отнесение таковой функции в пользу региональных министерств строительства субъектов РФ, как показала практика, не обеспечивает достаточного уровня коммуникаций и не позволяет в короткие сроки обеспечить возможные требуемые корректировки программы «Стимул» в части объема затрат, сроков реализации и перечней реализуемых мероприятий на местах в рамках коммуницирования. Кроме того, региональные министерства строительства субъектов РФ в осуществлении деловой переписки зачастую руководствуются положением п. 1 ст. 12 Федерального закона № 59-ФЗ[1], что в условиях и без того ограниченных сроков организации всех процессов, свя-

[1] О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации : федер. закон РФ от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

занных с реализацией проектов КРТ, как на этапе подачи первичной заявки, так и в ходе инвестиционного процесса реализации проектов, существенно осложняет ситуацию. На наш взгляд, идеальным решением в такой ситуации является определение иного единого оператора проектов комплексного строительства, имеющего разветвленную сеть территориальных подразделений в субъектах РФ.

При этом, поскольку все существующие механизмы КРТ, реализуемые в рамках федерального проекта «Жилье», напрямую завязаны на реализации в привязке именно к проектам жилищного строительства, логичным видится назначение такового оператора в лице существующего института развития жилищного строительства на базе АО «ДОМ.РФ», а в случае же реализации проектов КРТ применительно к комплексному развитию сельской территории – АО «Россельхозбанк».

Уже сегодня АО «ДОМ.РФ» выступает представителем Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ и в целях развития жилищного строительства проводит аукционы по продаже и аренде находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимости, а также является оператором целого ряда льготных программ в жилищной сфере[1], в том числе таких как дальневосточная ипотека, программа субсидирования льготных ставок по ипотеке, программа государственной поддержки семей с детьми.

Кроме того, АО «ДОМ.РФ» является оператором единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС)[2], объединяющей в себе всю полноту актуальной информации, в том числе аналитической, о жилищном строительстве и ипотечном кредитовании во всех регионах РФ с указанием подробностей строительства каждого отдельного проекта жилищного строительства, реализуемого в рамках долевого строительства на основании закона № 214-ФЗ.

Одновременно с этим АО «ДОМ.РФ» является универсальным ипотечно-строительным банком (АО «Банк ДОМ.РФ») и одним из лидеров рынка ипотечного кредитования в России[3], имеющего договоры ипотечного страхования со множеством лидеров рынка жилищного строительства во множестве регионов РФ. Участие именно

---

[1] АО «ДОМ.РФ». Единый оператор льготных программ в жилищной сфере. URL: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programs/?ysclid=lhhzfrpz3316918612.

[2] Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС). URL: https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/?ysclid=lhhzltru61750048967.

[3] АО «Банк ДОМ.РФ» – универсальный ипотечно-строительный банк. URL: https://domrfbank.ru/about.

такой организации федерального масштаба, отличной по структуре и алгоритмам работы в рамках осуществления текущей работы, проводимой как на предпроектном этапе реализации, так и в рамках инвестиционной стадии жизни проектов жилищного строительства, в куда большей степени соответствует уровню ожиданий по организации коммуникаций, взаимодействий и сотрудничеству по реализации масштабных проектов между частными коммерческими структурами (застройщиками-инвесторами) и госструктурами связанными со строительством крупных объектов инженерного, транспортного и социально-бытового назначения.

Помимо этого, значительные финансовые ресурсы, аккумулируемые финансовым подразделением АО «ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ), могли бы быть направлены как на цели непосредственного субсидирования направлений, связанных с реализацией проектов на основе механизмов КРТ, так и на обеспечение финансирования предпроектных работ, необходимых для участия в программе «Стимул». При этом куда большая мобильность перераспределения финансовых средств, не связанных бременем положений Бюджетного кодекса РФ, позволяли бы во много меньшие сроки реализовывать субсидирование затрат, а, следовательно, и мероприятия по КРТ.

В общем виде предлагаемый механизм участия АО «ДОМ.РФ» в качестве единого оператора в процессе реализации федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» («Стимул») в рамках института КРТ выглядит следующим образом (рис. 2.14).

Как видно из представленного обновленного механизма основным субъектом, занимающимся отбором проектов КРТ предложено определить АО «ДОМ.РФ». Данная структура, по сути, может заместить большую часть функциональных обязанностей профильных органов исполнительной власти субъектов РФ в рамках реализации программы «Стимул», представленных, как правило, региональными министерствами строительства субъектов РФ. Помимо этого, предложенный механизм предусматривает и ряд других нововведений.

Так, в целях возможности обеспечения недискриминационного доступа абсолютно всех проектов КРТ, в том числе реализуемых в границах небольших муниципальных образований (рабочие поселки, малые городские населенные пункты, а также сельские населенные пункты, входящие в состав городского округа), будет логичным

предусмотреть исключение требования 4 % вклада в объеме консолидированного бюджета выдаваемой субсидии, складывающегося из доли участия местного и регионального бюджета, с заменой на фиксацию размера доли участия в обеспечении реализации мероприятий по КРТ, обеспечиваемых со стороны инвестора-застройщика за счет собственных или заемных средств, в том числе обеспеченных целевым кредитным договором с АО «ДОМ.РФ».

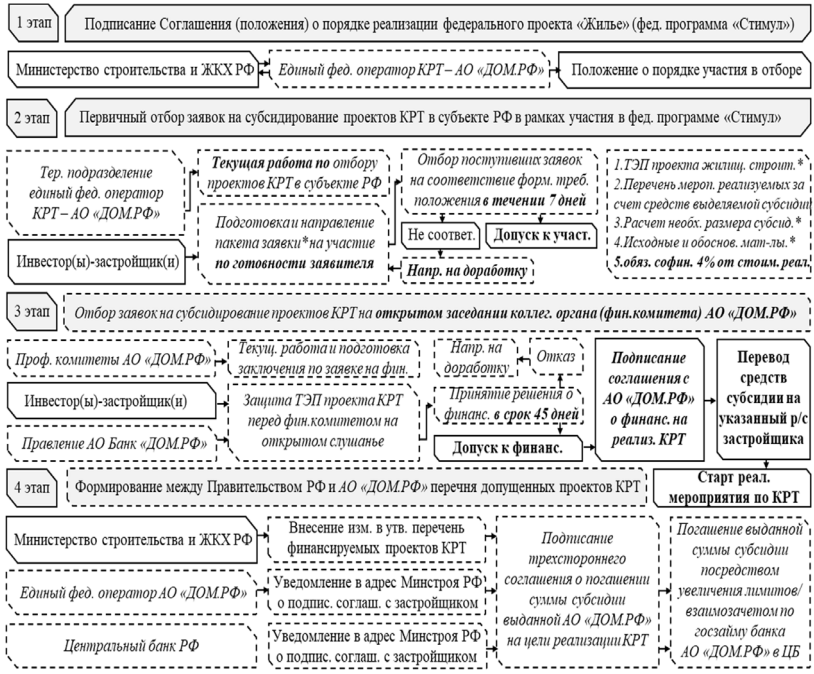


Рис. 2.14. Обновленный механизм отбора и реализации заявок в рамках программы «Стимул» на основе интеграции структуры акционерного общества «ДОМ.РФ» в качестве единого оператора

Данное новшество позволит решить множество вопросов исполнения программы «Стимул» в рамках комплексного развития территорий, возникших в ходе ее практической реализации, среди которых:

1) обеспечение недискриминационного доступа абсолютно всех проектов КРТ в независимости от бюджетных возможностей муниципальных образований, в границах которых их планируется реализовать;

2) исключение необходимости обязательного участия в качестве главного распорядителя бюджетных средств (заказчика) администраций муниципальных образований, в границах которых планируется реализовывать проект КРТ, связанных с капитальным строительством (реконструкцией) объектов капитального строительства или наделением таких полномочий подведомственных казенных (унитарных) учреждений;

3) создание заградительных мер для подачи заявок на реализацию проектов КРТ, не соответствующих критерию комплексности реализуемых мероприятий со стороны застройщиков-инвесторов, не обладающих достаточным опытом реализации крупных инвестиционных проектов, способных обеспечить достижение целевых параметров КРТ.

Следующим масштабным изменением в связи с интеграцией структур АО «ДОМ.РФ» в механизм реализации программы «Стимул» является ускоренный порядок рассмотрения первичных заявок на предоставление субсидии в целях реализации проектов комплексного развития территорий, в том числе исключение периодичности подачи указанных заявок (несколько раз в календарном году), нацеленных, в свою очередь, на ускорение сроков и гармонизацию инвестиционных процессов, связанных с реализацией проектов КРТ, что крайне важно для эффективной работы указной государственной программы развития жилищного строительства, обязанной учитывать специфику организационных и инвестиционных процессов в строительной отрасли.

Так, предполагается существенное сокращение сроков обработки первичной заявки инвестора-застройщика силами территориальных подразделений структур АО «ДОМ.РФ» до двух недель, а также возможности доработки заявки в процессе первичного отбора в случае обнаружения некритических замечаний.

После вынесения положительного решения, отобранные заявки с пакетом приложений направляются в центральный офис АО «ДОМ.РФ» для дальнейшего вынесения его на рассмотрение комиссии коллегиального органа представленного члена правления АО «ДОМ.РФ», включающего, в том числе, руководителей профильных комитетов, в первую очередь финансового.

Отличительной особенностью данного этапа является, во-первых, активное участие инвестора-застройщика, санкционирующего подачу заявки на получение средств субсидии на реализацию проекта КРТ, в том числе в процессе защиты основных макроэкономических

показателей и технических особенностей реализации проекта в ходе проводимого заседания финансового комитета, решением которого и принимается или отклоняется заявка на получение суммы субсидии застройщиком-инвестором.

Кроме того, ввиду специфики направленности деятельности АО «ДОМ.РФ» в качестве института развития жилищного строительства, структурные подразделения и персонал обладают куда большим уровнем компетентности в вопросах организации и реализации крупных инвестиционных проектов в строительной отрасли, а также возможности привлечения технических экспертов, включенных в структуры АО «ДОМ.РФ», способных в должной степени оценить техническую составляющую реализации проекта КРТ.

Более подробно механизм отбора проектов КРТ путем интеграции модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования, реализуемого универсальным ипотечно-строительным банком «ДОМ.РФ», на основе внедрения модели процессного управления, в том числе бюджетного регулирования, будет рассмотрен в следующем разделе.

Пожалуй, наиболее важным изменением, предлагаемым в рамках интеграции АО «ДОМ.РФ» в качестве единого оператора проектов КРТ в структуру реализации федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», является пересмотр порядка предоставления средств субсидии застройщику-инвестору в случае вынесения положительного решения в ходе заседания финансового комитета (коллегиального органа) АО «ДОМ.РФ».

В отличие от существующего на данный момент механизма отбора проектов КРТ, предложенный подход предполагает заключение инвестиционного соглашения между территориальным подразделением АО «ДОМ.РФ» и инвестором-застройщиком, являющимся инициатором реализации проекта КРТ, предполагающего следующий порядок бюджетирования:

1. Между инвестором-застройщиком и территориальным подразделением АО «ДОМ.РФ» заключается инвестиционное-соглашения (договор), предполагающее выделение суммы субсидии на реализацию мероприятий по КРТ, согласно одному из утвержденных направлений субсидирования, установленных правилами предоставления субсидии, утвержденных постановлением Правительства РФ

от 30 декабря 2017 г. № 1710, предполагающее беспроцентный заем на срок реализации проекта КРТ и объеме средств, заявленных инвестором застройщиком.

2. В качестве обеспечения суммы субсидии выступает залоговая сумма в размере 4 % от объема выдаваемых в рамках беспроцентного займа средств, а также гарантии застройщика-инвестора выполнить заявленные мероприятия по КРТ и ввести заявленный объем жилья согласно срокам, указанным в заявке на получение субсидии.

3. Застройщик-инвестор открывает в структурном подразделении АО «ДОМ.РФ» – АО «Банк ДОМ.РФ» специальный счет, доступ к мониторингу которого в том числе предоставлен контрольно-надзорным органам как структуры АО «ДОМ.РФ», так и подведомственным учреждениям профильных органов исполнительной власти (контрольно-счетной палате, министерству финансов), а на указанный счет переводятся средства в объеме, необходимом для реализации мероприятий проекта КРТ.

4. По требованию застройщика-инвестора (платежному поручению) средства на указанном счете направляются на указанные застройщиком-инвестором виды работ, связанные с реализацией мероприятий проекта КРТ.

5. После заключения настоящего соглашения АО «ДОМ.РФ» направляет уведомление в адрес Министерства строительства РФ о начале реализации мероприятий по КРТ и необходимости включения в бюджет РФ на плановый год лимитов на погашение суммы выданной субсидии с перечислением указанных средств в пользу АО «ДОМ.РФ».

Важно отметить, что указанный порядок бюджетного сопровождения в первую очередь решает вопрос так называемого инкассового разрыва, являющегося основной предпосылкой снижения эффективности реализации программы федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в рамках реализации механизмов института КРТ, так как позволяет в максимально короткие сроки начать обеспечение финансовых потребностей застройщика-инвестора на реализацию мероприятий по КРТ в отношении своего проекта жилищного строительства.

Кроме того, указанный порядок бюджетирования покрывает риски нецелевого расходования бюджетных средств и их неэффективного использования путем отсечения на этапе отбора проектов КРТ, финансируемых за счет средств субсидии, имеющих низкий уровень

рентабельности или высокие риски неисполнения со стороны инвестора-застройщика. В случае наступления негативных последствий, связанных с невозможностью реализации проекта КРТ после частичной или полной оплаты мероприятий по развитию территории, пострадавшей стороной будет является структурный орган АО «ДОМ. РФ», а не орган исполнительной власти РФ.

Важным отличием предлагаемого обновленного механизма является исключение формального этапа отбора проектов КРТ, проводимого сегодня на уровне субъекта РФ и создающего дополнительную нагрузку как на сотрудников профильного регионального министерства, так и на застройщика-инвестора, являющегося, по сути, излишним бюрократическим процессом, нарушающим циклический процесс реализации инвестиционного проекта по КРТ.

Отметим, что в ряде научных работ исследователями также предлагается идея об определении оператора КРТ федерального и/или регионального уровня, создаваемого на базе существующих или формируемых подразделений органов исполнительной власти[1], со ссылками на проблематику реализации национального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[2].

Подводя итоги по данному разделу, заметим, что описанные изменения хотя и потребуют значительной корректировки действующего законодательства в части реализации бюджетного обеспечения выделения средств субсидии на цели реализации мероприятий КРТ, а также внесения соответствующих изменений в порядок и правила предоставления субсидии в рамках постановления Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710, однако, вместе с тем, позволят разрешить целый ряд проблем реализации механизмов института КРТ, выявившихся в ходе практической реализации таких проектов в подавляющем большинстве субъектов РФ, особенно субъектов, значительно отдаленных от столичного региона и не имеющих возможности оперативного взаимодействия с органами государственной власти федерального уровня в целях уточнения трактовки норм и правил реализации КРТ.

---

[1] *Гусева Г. В.* О роли регионального Фонда комплексного развития территорий во «всероссийской реновации» // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 5-1. С. 17–23.

[2] *Свинцова Т. Ю., Нагребельная А. С., Подогова А. Г.* Особенности реализации проектов комплексного развития территории // Управление проектами в условиях ESG-трансформации экономики : материалы XIII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 14 апр. 2023 г. М., 2023. С. 20–27.

3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЧАСТИ КОМПЕНСАЦИИ ЗАТРАТ НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Совершенствование механизма отбора проектов комплексного развития территорий путем интеграции модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в рамках Федерального закона № 214-ФЗ

Из ранее приведенной концепции внедрения единого оператора проектов КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства – универсального ипотечно-строительного банка «Банк ДОМ.РФ», предполагающей глубокую интеграцию структур АО «ДОМ.РФ» в порядок реализации федерального проекта «Жилье», в том числе затрагивающей оперативные процессы производства первичного и основного отбора заявок на реализацию мероприятий проектов комплексного развития территорий, встает также и вопрос совершенствования механизма отбора проектов КРТ.

Так, в рамках изложенной в предыдущем разделе авторской концепции государственного регулирования при реализации проектов КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» посредством его определения в качестве федерального оператора программ КРТ предлагается произвести интеграцию модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, реализуемой банком «ДОМ.РФ», на основе внедрения модели процессного управления, в том числе бюджетного регулирования, в рамках реализации инвестиционных строительных проектов КРТ на всех этапах его жизненного цикла, построенного на принципах оценки экономической рентабельности, риск-факторного анализа, системы отлагательных условий и иных базовых принципах оценки инвестиционных проектов, принятых в направлении жилищного строительства, использующихся банковскими структурами АО «ДОМ.РФ» в рамках его текущей хозяйственной деятельности в качестве одного из лидеров ипотечно-строительного сектора банковских услуг.

Отметим, что проектное финансирование, как составляющая часть последовательной государственной политики, направленной на совершенствование долевого строительства в России, в первую очередь на исключение образования «долгостроев», ставших настоящим бичом строительной отрасли в период начала 2000-х и первой половины 2010-х гг., которым посвящено немало научных трудов[1], приводящих к появлению сотен и тысяч обманутых дольщиков по всей стране, пусть и с большим давлением на строительную отрасль было внедрено в рамках масштабных поправок к закону № 214-ФЗ, выразившихся в принятии Федерального закона № 151-ФЗ от 27 июня 2019 г.[2], о значении которого опубликовано множество подробных научных трудов[3].

Однако, возвращаясь к теме раздела, в общем виде порядок отбора проектов на предоставление проектного финансирования на цели реализации проектов жилищного строительства АО «Банк ДОМ.РФ» изложен на официальном сайте компании[4] и включает три основных этапа отбора (рис. 3.1).

Предварительный этап обработки заявки на проектное финансирование проекта жилищного строительства, производимой силами территориального подразделения банка АО «ДОМ.РФ». На данном этапе в адрес банка застройщиком-инвестором, желающим начать работать с банковскими структурами АО «ДОМ.РФ», представляется типовой набор данных о проекте жилищного строительства в целях первичной оценки перспективности реализации проекта и допущения на детальную проработку профильными специалистами финансового института, в том числе финансовая модель проекта жилищного строительства (квартирография, маркетинговый анализ, стратегия продаж и т. д.).

---

[1] *Турыгин С. О., Фирсова Е. А.* Экономическая проблема незавершенного строительства в Российской Федерации // Интернаука. 2021. № 5-2 (181). С. 31–32 ; *Панкратов О. Е., Панкратов Е. П.* Проблемы незавершенного строительства и пути его сокращения // Экономика строительства. 2020. № 5 (65).

[2] О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : федер. закон РФ от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

[3] *Грушина О. В., Шеломенцева Н. Н.* Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства // Жилищные стратегии. 2020. Т. 7, № 3. С. 287–310 ; *Ковалевская Н. Ю.* Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2021. Т. 2, № 2 ; *Присс О. Г.* Проектное финансирование в строительстве // Научный вестник НГГТИ. 2020. № 1. С. 15–18.

[4] Проектное финансирование АО «ДОМ.РФ». URL: https://domrfbank.ru/blog/proektnoe-finansirovanie-chto-nuzhno-znat.

Рис. 3.1. Существующий порядок реализации основных этапов отбора проектов жилищного строительства в целях проектного финансирования, реализуемый АО «Банк ДОМ.РФ»

Основной этап углубленного анализа, когда после подписания соглашения, в том числе включающего условия неразглашения коммерческих тайн, инвестор-застройщик предоставляет по требованию профильных комитетов банка (отделов, специалистов) расширенный набор сведений, в том числе скорректированную финансово-экономическую модель проекта и структуры самого застройщика-инвестора, в целях оценки обеспечительных (в том числе залоговых) возможностей, его технической и материальной вооруженности, опыта реализации крупных инвестиционных проектов, всех видов юридических, финансовых и организационных рисков, технической информации,

в том числе стадии проработки вопросов получения градостроительной, проектно-сметной, исходно-разрешительной документации, а также результатов изысканий и отчетов экспертиз, полный перечень правоустанавливающих документов и т. д. На данной же стадии производится корректировка финансово-экономической модели согласно замечаниям профильного комитета банка.

По результатам второго этапа профильными комитетами банка (отделами, специалистами) готовятся заключения и выносится вопрос о назначении комиссии (финансового комитета) коллегиального органа банка, состоящего из топ-менеджеров ведущих направлений, являющего третьим заключительным этапом отбора проектов жилищного строительства в разрезе открытия кредитной линии проектного финансирования.

В рамках указанного третьего этапа происходит самая важная часть отбора проектов жилищного строительства, связанная с защитой основных положений реализации проекта жилищного строительства на финансовом комитете под председательством федерального коллегиального органа АО «ДОМ.РФ» и непосредственном участии профильных комитетов банка, выступающих в качестве оппонентов, и инвестора-застройщика, выступившего в качестве инициатора заявки на выделение проектного финансирования.

В процессе данного этапа инвестором-застройщиком или персональным менеджером территориального подразделения банка, отвечающего за сопровождение проекта жилищного строительства, выдвигаемого на заседание финансового комитета, производится презентация проекта, после чего заслушиваются заключения всех профильных комитетов – оппонентов, в том числе содержащих сведения о возможных рисках наступления негативных последствий, связанных с различными факторами, а в случае необходимости, заслушиваются комментарии инвестора-застройщика. По итогам комиссии коллегиальным решением совета выносится решение об одобрении заявки на выделение финансирования в полном объеме и заключении кредитно-обеспечительной документации или с оговоркой, требующей предварительного снятия отлагательных условий заключения кредитного договора, или отклонения заявки и снятия проекта жилищного строительства с рассмотрения комиссии, в свою очередь с возможностью повторного рассмотрения лишь в случае существенной корректировки финансовой модели и озвученных критических аспектов реализации проекта.

Таким образом, в рамках прохождения всех трех этапов отбора проектов жилищного строительства силами банка производится комплексный анализ важнейших параметров реализации проектов, практически исключающий возможность допуска проектов, имеющих низкие значения показателей эффективности, в том числе экономической рентабельности, высокого уровня рисковости, в том числе недостроя, и, как следствие, обманутых дольщиков, выявления факторов оппортунистического поведения со стороны застройщика-инвестора и иных параметров, напрямую определяющих возможность допуска проекта жилищного строительства к реализации в рамках проектного финансирования.

Останавливаясь на вопросе исчерпывающего перечня необходимых сведений и документов, требуемых финансовыми институтами, в том числе АО «ДОМ.РФ», в рамках отбора заявок на предоставление проектного финансирования в отношении проектов жилищного строительства, можно отметить грамотное взаимодействие АО «Банк ДОМ.РФ» и профильных органов исполнительной власти РФ, в том числе подведомственных им структур.

Так, в совместно разработанных рекомендациях Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Центрального банка РФ и института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» от 24 июня 2021 г., в тексте которых прямо указывается на особый порядок рассмотрения заявок на проектное финансирование жилищных проектов в рамках реализации проектов КРТ[1], приведена унифицированная форма заявки застройщика, содержащая исчерпывающий перечень документов, необходимый для рассмотрения вопроса о представлении проектного финансирования для реализации жилищных проектов с использование счетов эскроу.

Так, предлагаемая законодателем модель отбора проектов жилищного строительства на основе типовой заявки о представлении проектного финансирования имеет следующие основные разделы информации:

1) основные сведения о проекте жилищного строительства – описание, квадратура, этажность, даты ввода, конструктив (монолит, сборный железобетон, каркасный с заполнением), тип отделки, планируемая инфраструктура, в том числе в рамках КРТ и прочая основная информация;

[1] Рекомендации о предоставлении проектного финансирования жилья с использованием счетов эскроу. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/123812/2021-06-28.pdf.

2) правоустанавливающие (уставные) документы застройщика, а в случае необходимости о структуре группы застройщика и (или) иных участниках проекта (генподрядчик, техзаказчик, проектировщик) с подтверждением опыта работы на крупных инвестиционных объектах;

3) финансовая модель проекта жилищного строительства, в том числе с разделением на отдельные этапы, квартирографией, расчетом ориентировочной стоимости цены продажи на различных стадиях реализации проекта, в том числе маркетинговый анализ рынка, включающий анализ конъюнктуры рынка с позиции спроса, ожидаемых темпов продаж и визуализацией проекта;

4) правоустанавливающие земельные документы, в том числе документ-основание (собственность, аренда, бессрочное пользование и т. д.);

5) располагаемая и планируемая к получению исходно-разрешительная документация, в том числе градостроительная (ПЗЗ, проект планировки и межевания, ГП земельного участка, зоны с особыми условиями использования территории в случае наличия (проектно-сметная, включая изыскания, заключение экспертизы, согласования профильных органов и контрагентов – ресурсоснабжающих и обслуживающих юридических лиц, технические условия на подключение к сетям и разрешение на строительство);

6) бухгалтерская и финансовая отчетность, в том числе бухгалтерский баланс, справки из федеральной налоговой службы, заключение аудита, справки о наличии прочих кредитных и залоговых обязательств, в том числе элементных структур группы компаний;

7) договорные обязательства, в том числе договор о КРТ (при наличии), договор генподряда, стройконтроля, договора с техническим заказчиком, генпроектирования, договора страхования, лизинга техники, в том числе реестр платежей по договорам на реализацию проекта.

Отметим, что даже перечисленное не является исчерпывающим перечнем данных, которые могут быть испрошены банком в целях максимально глубокого анализа застройщика-инвестора, изъявившего желание получить проектное финансирование.

На первый взгляд, приведенный объем данных может показаться избыточным, однако напомним, что основная цель закона № 214-ФЗ и механизма проектного финансирования, постепенно вводимого на российский рынок строительства жилья в период

с 2017 по 2019 г., вылившегося в реформу долевого строительства в рамках Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ, состояла именно в обеспечении создания надежного механизма, нацеленного прежде всего на сокращение количества проблемных объектов и обманутых дольщиков.

Основная же идея, выдвигаемая в рамках данного раздела исследования, состоит в адаптации приведенной модели отбора проектов жилищного строительства в рамках проектного финансирования и связанной с ней формы заявки и ее содержания, изложенных в рекомендациях Министерства строительства РФ к процедуре отбора заявок на получение государственной поддержки (субсидии) на цели реализации мероприятий в рамках механизмов КРТ, что, в свою очередь, позволит обеспечить более комплексный анализ, в том числе включающий расчет основных технико-экономических показателей проекта, его бюджетной эффективности, анализа потенциальных рисков, оценки значимости реализации проекта для муниципального образования и (или) городской агломерации, в границах которой планируется его реализация, и, как следствие, значительно уменьшит количество проектов КРТ, не отвечающих основным параметрам создания качественной и комфортной городской среды.

Напомним, что схема отбора, принятая в рамках действующих требований утвержденных правил отбора проектов КРТ, зависит от конкретного вида направления субсидирования, реализуемого в рамках федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» («Стимул»).

Так, ранее уже была подробно разобрана схема реализации отбора проектов КРТ, связанная с направлением субсидирования подключения (технологического присоединения) к централизованным сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в целях реализации проектов жилищного строительства (см. рис. 2.5). В связи с чем продемонстрируем возможность интеграции элементов модели отбора проектов жилищного строительства, реализуемой АО «ДОМ.РФ» в реализации отбора в рамках федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» («Стимул») именно по данному направлению субсидирования (рис. 3.2). Как можно заметить, основные новшества опять же связаны с полной заменой роли регионального министерства строительства субъ-

екта РФ, как ответственного за реализацию программы «Стимул» регионального органа исполнительной власти, а также повсеместной интеграцией основных этапов отбора, проводимой службами и структурами универсально-ипотечного банка АО «Банк ДОМ.РФ», в рамках рекомендованных сведений и этапов отбора проектов жилищного строительства в рамках проектного финансирования.

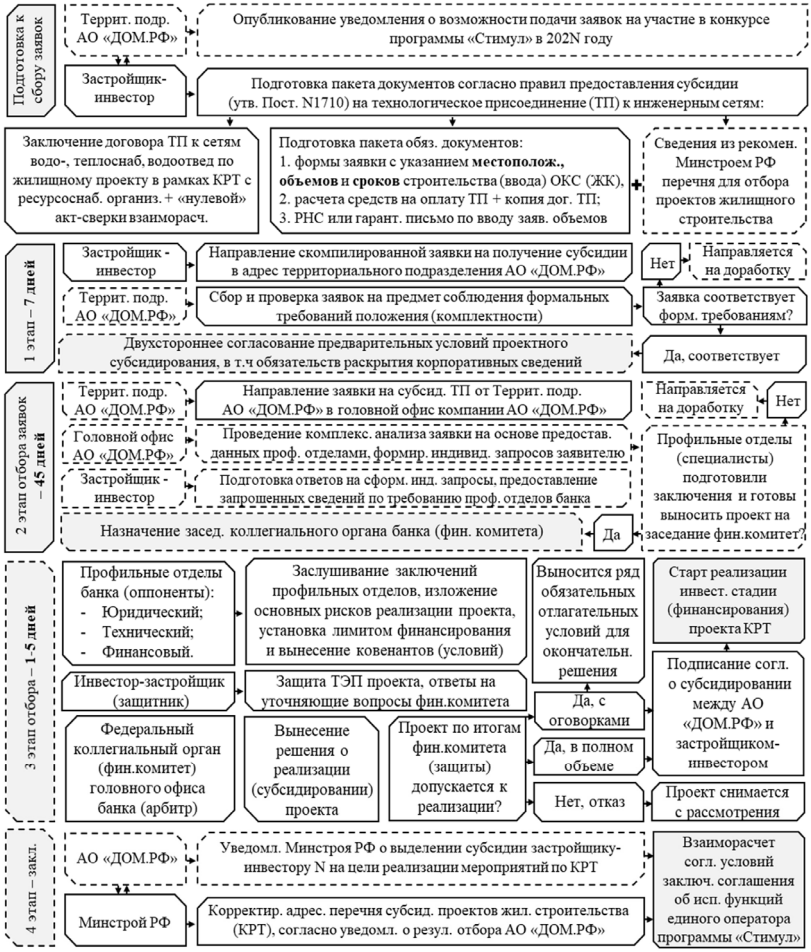


Рис. 3.2. Интеграция элементов модели отбора проектов жилищного строительства в обновленный механизм отбора проектов комплексного развития территорий на примере субсидирования затрат на технологическое присоединение

В первую очередь необходимо отметить, что в отличие от существующего на текущий момент механизма отбора проектов КРТ, предлагается отказаться от четкой жесткой периодичности подачи заявок на субсидирование затрат, связанных с реализацией мероприятий по КРТ, о чем уже говорилось.

Данное новшество призвано обеспечить гармонизацию организационно-технических и инвестиционно-бюджетных стадий реализации проекта жилищного строительства, зависящих, в свою очередь, от специфики сезонности проведения ряда видов строительных работ, в том числе связанных со строительством (реконструкцией) объектов транспортной и дорожной инфраструктуры, выполняемых, как правило, в большинстве регионов страны в заданный период времени строительного сезона, начинающегося обычно в период с марта по май и оканчивающегося с сентября по ноябрь, в зависимости от климатических условий заданного региона РФ, где осуществляется строительство (реконструкция) такого объекта. В связи с чем в интересах ответственного за реализацию программы «Стимул» и связанных с ней мероприятий предоставить застройщикам-инвесторам возможность самостоятельно определять время и сроки подачи заявки на субсидирование, исходя из внутренних графиков строительства.

Стоит также упомянуть и специфику конкретного вида субсидируемых мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к централизованным сетям инженерного обеспечения, в свою очередь связанную с непредсказуемой длительностью процедур по установлению индивидуального тарифа на технологическое подключение, как наиболее распространенной формы определения стоимости подключения в отношении крупных объектов строительства, к которым, в том числе, относятся объекты жилищного строительства (жилые комплексы) и связанных с ней процедур получения технических условий и заключения договоров на технологическое подключение к централизованным инженерным сетям, также не подверженных влиянию со стороны застройщика-инвестора с позиции ускорения работ.

Следующим важным новшеством в отношении конкретного вида субсидирования затрат на технологическое присоединение является предоставление со стороны заявителя (застройщика-инвестора) расширенного перечня сведений о реализуемом проекте, согласно приведенному рекомендованному перечню сведений об объекте жилищно-

го строительства, рекомендованному Министерством строительства РФ, необходимого для более комплексной оценки перспектив реализации проекта жилищного строительства, в том числе с точки зрения реализации связанных с ним мероприятий по КРТ. Именно на основании этих данных в дальнейшем будет производиться комплексный анализ основных технико-экономических показателей проекта, анализ рисков нереализации проекта, устанавливаться соответствующие обязательства и отлагательные условия предоставления субсидии, согласно требованиям представителей профильных комитетов (отделов) АО «Банк ДОМ.РФ».

Нельзя не отметить и уже отмеченное ранее ускорение сроков по обработке заявки как на первичной стадии, так и на основной стадии анализа поданных данных, опять же направленных на гармонизацию процессов строительства и оказываемой государственной поддержки относительно друг друга. Предполагается, что общая продолжительность процесса отбора, анализа и принятия решения по заявке не должна составлять свыше 50 дней с учетом возможности замены и доработки заявки в ходе ее текущего анализа, опять же исходя из специфики проведения отбора и стремления получения максимально обоснованной точки зрения о рентабельности и экономической (бюджетной) целесообразности направления средств на реализацию мероприятий по КРТ в рамках реализации проекта жилищного строительства.

Важнейшим отличием от существующего механизма отбора проектов КРТ является активное участие застройщика-инвестора в защите своего проекта на финансовом комитете АО «ДОМ.РФ» в ходе вынесения окончательного решения о выделении средств субсидии на цели КРТ. Так, третий этап отбора полностью заимствован из системы отбора проектов жилищного строительства в рамках проектного финансирования и предполагает открытое совещание, в том числе в форме видеоконференции, где коллегиальным органом АО «ДОМ.РФ» заслушиваются заключения всех профильных комитетов банка АО «Банк ДОМ.РФ» и комментарии со стороны застройщика-инвестора в случае возникновения дополнительных уточняющих вопросов. В результате принимается взвешенное обоснованное решение о допуске или отклонении заявки на субсидирование заявленных мероприятий по КРТ.

Отличительной чертой усовершенствованного механизма отбора проектов КРТ является ускоренный порядок доведения средств

субсидии до застройщика-инвестора посредством заключения соответствующего инвестиционного соглашения, предполагающего выделение суммы субсидии на реализацию мероприятий по КРТ в виде беспроцентного займа на срок реализации проекта в объеме средств, заявленных инвестором-застройщиком, согласно ранее изложенным условиям. При этом в случае наступления риска нереализации заявленных мероприятий по КРТ в заявленный срок, или лишь частичной реализации согласно условиям данного инвестиционного соглашения, всю сумму полученного займа или соответствующую невыполненному объему работ часть суммы займа, застройщик обязуется возместить с уплатой соответствующей ставки процента в пользу АО «Банк ДОМ.РФ».

Нормальный же порядок закрытия кредитных обязательств застройщика-инвестора перед банком АО «Банк ДОМ.РФ» в части реализации мероприятий по субсидированию затрат предполагает своевременное выполнение целей субсидирования, которым являются реализация заявленных мероприятий по технологическому присоединению, посредством предоставления соответствующего акта о технологическом присоединении к сетям, а также своевременная сдача заявленных объемов жилищного строительства в эксплуатацию. При достижении заданных показателей результативности, застройщик-инвестор направляет в адрес АО «Банк ДОМ.РФ» соответствующее уведомление с приложением необходимых документов, и на основании них происходит закрытие соглашения о займе. При этом АО «Банк ДОМ.РФ» одновременно направляет соответствующее уведомление в адрес Министерства строительства РФ в целях закрытия встречных обязательств перед Министерством финансов РФ и его подведомственных учреждений (Центральный Банк РФ), а также в связи с необходимостью исключения реализованного проекта по КРТ из адресного перечня реализуемых проектов КРТ в рамках государственной программы стимулирования жилищного строительства («Стимул»).

Таким образом обеспечивается ускорение сроков реализации заявленных мероприятий по КРТ, в свою очередь напрямую влияющих на сроки реализации проекта жилищного строительства, реализуемого силами застройщика-инвестора, а кроме того, в случае реализации мероприятий по КРТ, связанных с подключением (технологическим присоединением) к централизованным инженерным сетям исключается противоречие, связанное с порядком оплаты по договорам тех-

нологического подключения, установленных правилами подключения и утвержденных постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 644 в отношении сетей водоснабжения и водоотведения и постановлением Правительства РФ от 5 июля 2018 г. № 787 в отношении сетей теплоснабжения (см. рис. 2.6).

Косвенными эффектами от ускорения сроков отбора и предоставления субсидии являются:

– во-первых, снижение вероятности удорожания мероприятий по КРТ, что особенно актуально для направлений субсидирования связанных с реализацией проектов КРТ, включающих мероприятия по строительству (реконструкции) объектов транспортной и (или) инженерной инфраструктуры, и, как следствие, риска нехватки средств субсидии на покрытие расходов, связанных с реализацией такого проекта;

– во-вторых, формирующиеся предпосылки по сдерживанию роста цен на жилую недвижимость, в свою очередь напрямую влияющих на конечного потребителя, и, как следствие, общий уровень благосостояния населения.

Последний фактор даже может быть формально закреплен в заключаемом соглашении между застройщиком-инвестором и АО «ДОМ.РФ» и предусматривать, к примеру, фиксацию цен на квадратный метр в зависимости от степени готовности объекта на заданный период времени (6–12 месяцев). При этом, несмотря на косвенные потери в таком случае для застройщика-инвестора, сумма предоставляемой субсидии целиком покроет такие финансовые издержки и окажет положительное влияние на общую рентабельность проекта жилищного строительства, а, следовательно, увеличит налогооблагаемую базу застройщика-инвестора.

Таким образом, внедрение обновленной модели отбора проектов КРТ является серьезной и трудной задачей, и может быть интегрирована даже без участия структур АО «ДОМ.РФ» в процессе реализации государственной программы «Стимул», однако в таком случае почти наверняка не будут обеспечены заявленные сроки отбора и принятия решений о субсидировании проектов КРТ.

В случае внедрения отбора проектов КРТ на базе модели отбора жилищных проектов, принятых в структуре АО «ДОМ.РФ», не потребуется значительных корректировок существующей нормативно-правовой базы и положений о предоставлении средств субсидии на цели КРТ.

3.2. Совершенствование методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий

Из ранее изложенного следует вывод, что ключевым фактором, препятствующим эффективной реализации национального проекта «Жилье» в рамках КРТ, является неоптимизированная модель взаимодействия всех субъектов этого процесса и производных от нее противоречий в части сроков и порядка предоставления средств субсидии, зачастую не учитывающих ряд специфик строительной отрасли и связанных с ней инвестиционных и производственных процессов.

Приведенный фактор, на наш взгляд, мог бы быть устранен посредством реализации концепции внедрения федерального оператора государственной программы стимулирования реализации проектов КРТ в рамках национального проекта «Жилье» посредством делегирования основных операционных функций по реализации настоящей государственной программы от региональных органов исполнительной власти субъектов РФ в пользу финансового института развития жилищного строительства на базе универсального ипотечно-строительного банка «ДОМ.РФ», деятельность которого была бы направлена на гармонизацию отношений между участниками процесса КРТ, в части сроков, порядка взаимодействия в рамках отбора и инвестиционной стадии реализации жилищных проектов.

Кроме того, из приведенного анализа статистических данных о реализации проектов КРТ в ряде субъектов РФ следует, что часто как со стороны органов местной власти, принимающих решение о комплексном развитии заданной территории, так и со стороны профильных министерств, в функционал которых входит отбор заявок на реализацию проектов КРТ, зачастую игнорируется возможность дифференцированного подхода к определению основных положений, определяющих достижение условий комплексного подхода к развитию территории посредством определения системы показателей, влияющих на основные характеристики социально-экономического развития как отдельно взятого городского района (округа), так и целом всего города (поселения), в том числе являющегося частью сформированной городской агломерации.

Таким образом, создается прецедент, препятствующий реализации потенциала института КРТ как эффективного инструмента градостроительного регулирования. Наиболее наглядно это можно уви-

деть исходя из анализа утвержденных правил формирования бюджета (определения объема субсидирования) проектов КРТ, связанных с реализацией наиболее капиталоемких мероприятий по созданию инфраструктуры, том числе строительством или реконструкцией линейных объектов, будь то инженерных сетей или дорог, а также объектов социального назначения – школ, детских садов, поликлиник и т. д. Заданная проблематика уже также являлась предметом научных изысканий[1]. Не удивительно, что именно в отношении данного направления государственной поддержки в виде субсидирования затрат в рамках реализации проектов КРТ девелоперы уделяют наибольшее внимание.

Кроме того факта, что субсидирование затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры является одним из немногих направлений государственной поддержки, что предполагает прямое доведение суммы субсидии до заявителя в лице девелопера, а следовательно, напрямую снижая издержки проектанта на реализацию проекта, выгодно отличаясь от прочих направлений субсидирования в рамках программы «Стимул», нельзя не отметить и тот факт, что данное направление ввиду специфики бюджетного законодательства освобождает все заинтересованные стороны от обременительных конкурсных процедур, а также от необходимости прохождения технической экспертизы, в свою очередь существенным образом влияющих на продолжительность предынвестиционной стадии реализации проекта КРТ. Впрочем, к большому сожалению, указанные попущения не действуют в отношении объектов капитального строительства социально-бытового назначения, которые так или иначе будут вынуждены реализовываться в рамках действующего конкурсного законодательства со всеми сопутствующими издержками[2].

Вторым фактором, представляющим наибольший интерес для девелоперов, реализующих крупные инвестиционные проекты КРТ связан с тем фактом, что именно отсутствие развитых централизованных сетей инженерного обеспечения (водоснабжения или теплоснабжения) на множестве перспективных площадок под жилищное строительство, в том числе расположенных за пределами освоенных город-

---

[1] *Казарян Р. Г.* Механизмы повышения эффективности реализации крупных инвестиционных проектов в России // Теория права и межгосударственных отношений. 2021. Т. 2, № 2 (14). С. 243–249.

[2] *Гусева Г. В.* Проблемы прохождения экологической экспертизы градостроительной документации объектов в границах Байкальской природной территории // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VII междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск. Иркутск, 2021. С. 144–149.

ских территорий, если речь идет о развитии перспективной площадки в границах городской агломерации, является основной причиной отказа в их развитии и освоении, что связанно с существенным объемом затрат на обеспечение инженерными сетями такой площадки, как посредством реализации механизма подключения (технологического присоединения), так и строительства сетей инженерного обеспечения за счет собственных сил и средств. Второй вариант и вовсе практически нереализуем ввиду специфики строительства линейных объектов в условиях стесненной городской застройки, ограничения проектного финансирования и не отработанного механизма передачи построенных сетей специализированным ресурсоснабжающим организациям или в пользу муниципалитета, за исключением возможности безвозмездного пожертвования или признания таковой сети бесхозяйной.

Таким образом, обеспечение удаленной перспективной площадки доступом к централизованным инженерным сетям является зачастую непосильной задачей для частного девелопера и требует привлечения государственной поддержки в решении указанной задачи, по сути, решающей проблему стратегического развития всего муниципалитета в целом.

Кроме очевидных положительных эффектов от реализации крупных инфраструктурных проектов, вне зависимости от масштабов и типа муниципалитета (будь то городской округ или сельское поселение) в виде создания предпосылок для дальнейшего развития, а также обеспечения строящегося жилья, формируется перспектива подключения большего числа абонентов, ранее не охваченных централизованным сетевым хозяйством, представленных селитебными районами или же отдельными объектами социально-бытового назначения, в том числе детскими садами, школами, поликлиниками и т. д.

Важно также отметить, что рассматриваемый механизм государственной поддержки субсидирования затрат на создание объектов инфраструктуры, в рамках национального проекта «Жилье» является чуть ли не единственным, показавшим действительно впечатляющие результаты, о чем также часто упоминается в ряде научных исследований[1], в отличие от ряда иных альтернатив в виде утвержденного в рамках постановления Правительства РФ от 14 июля 2021 г.

[1] *Коннова И. О., Романова О. В.* Реализация крупных региональных инвестиционных проектов с государственной поддержкой // Современные научные исследования и разработки. 2019. № 1 (30). С. 560–562.

№ 1189[1] механизма инфраструктурного бюджетного кредитования, и уж тем более инфраструктурных облигаций, реализуемых силами Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в свою очередь также входящих в состав государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», которые в силу сложившихся макроэкономических условий много сильнее подвержены рыночным колебаниями, а также критически зависят от показателя ключевой ставки ЦБ.

Кроме того, несмотря на большое внимание со стороны научного и профессионального сообществ[2], данные формы государственной поддержки, во-первых, до сих пор не достаточно апробированы на практике, а, во-вторых изначально задумывались законодателем как инструмент реализации действительно крупных инфраструктурных проектов, нацеленных на решение задач муниципального или даже регионального уровня, в том числе создание объектов энергетики (тепло- или электрогенерации), строительство новых или модернизацию существующих магистральных канализационных или водонапорных систем, и, как следствие, предполагающих прямое участие профильных министерств и правительства субъекта РФ.

В то же время, как уже было изложено ранее, направление субсидирования затрат на создание объектов инфраструктуры в рамках программы «Стимул», по сути, остается единственной формой государственной поддержки, отвечающей требованиям обеспечения интересов реализации жилищного строительства в рамках отдельных жилищных проектов, предполагающих пусть и локальный, однако комплексный подход к развитию конкретных территорий. Но даже в отношении дан-

---

[1] Об утверждении «Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» : постановление Правительства РФ от 14 июля 2021 г. № 1189 // СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Уразова Н. Г., Жукова Д. А.* Особенности финансирования инфраструктурных проектов // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 4-2. С. 268–274 ; *Ресин В. И., Владимирова И. Л., Хвесько М. Г.* Практические аспекты применения законодательства в сфере комплексного развития территорий и инфраструктурного строительства // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы XII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 8 апр. 2022 г. М., 2022. С. 6–10 ; Актуальные способы финансирования инфраструктурных проектов. URL: https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2019/02/aktualnye-sposoby-finansirovaniya-infrastrukturnyh-proektov.pdf.

ного института имеет место быть существенный недостаток, не позволяющий в полной мере использовать весь его потенциал.

Так, базовым результирующим показателем, на основании которого производится расчет суммы субсидии, направляемой на цели субсидирования затрат на создание объектов инфраструктуры, согласно п. 7 правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства РФ № 1710, является заявленный показатель ввода квадратных метров жилья.

Указанный расчет объема субсидии производится на основе следующей формулы (3.1):

$$Q_i = V_i \cdot C, \quad (3.1)$$

где Q_i – объем выделяемой субсидии *i*-го проекта КРТ, тыс. р.; V_i – общий объем заявленной к вводу общей жилой площади *i*-го проекта жилищного строительства, м^2; С – фиксированная базовая ставка субсидии на 1 м^2 вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. р.

Например, типовой проект жилого комплекса, типичный для большинства субъектов РФ, предполагающий ввод 2 550 тыс. м^2 общей площади, на расчетную численность около 1 000 человек в рамках участия в отборе программы «Стимул» может рассчитывать на субсидирование затрат на цели строительства (реконструкции) инфраструктурных объектов общим объемом 200–300 млн р., каковой суммы вполне достаточно для финансирования затрат на строительство всего объема сетей или оплаты услуг на технологическое присоединение объекта в условиях городской застройки, или же создание некрупного объекта социально-бытового назначения (дошкольного образовательного учреждения на 220 мест или иного, схожего по объему капиталовложений объекта капитального строительства).

Вместе с тем нельзя не отметить явное противоречие заявленных в рамках задуманного законодателем комплексного подхода к развитию территории, в том числе посредством создания (реконструкции) инфраструктуры, отвечающей требованиям комфортной и качественной городской среды для вновь застраиваемой или первично осваиваемой территории, а, следовательно и приоритета реализации жилищных проектов больших масштабов, отличных от типовых частных проектов жилищного строительства и требующих реализации проектов уровня хотя бы жилого квартала или микрорайона, общей жилой площадью свыше 100–250 тыс. м^2, расположенных, в свою очередь,

или в границах ранее освоенных городских территорий, застроенных нежилой или жилой застройкой, имеющей в активе изношенную инженерную и не отвечающую современным реалиям градоустройства транспортную составляющую, или же и вовсе расположенную за пределами городской черты застройку, предполагающую освоение площадки в границах той же городской агломерации с сопутствующим созданием абсолютно новой инфраструктуры с опорой на существующие магистральные сети и дороги города.

Как становится ясно из описания соответствующих комплексному подходу к развитию территории жилищных проектов соответствующего масштаба стоимость затрат на строительство (реконструкцию) инфраструктуры для таких крупных проектов существенно превосходит затраты на создание такой инфраструктуры для типовых частных жилищных проектов, а с учетом перспектив застройки территории комплексного развития не только жильем, но и объектами социально-бытового назначения, также требующих отдельных нагрузок на создаваемые инженерные сети, существующая модель расчета объемов субсидии уже не в состоянии обеспечить необходимые объемы лимитов бюджета (субсидирования) на обеспечение затрат на создание как объектов сетевой, так и дорожной инфраструктуры, ввиду несоответствия специфике реализации крупных инвестиционных проектов в рамках КРТ, предполагающих длительный период реализации, однако требующих наибольший объем капитальных вложений на создание сетевого и дорожного хозяйства уже на первоначальных этапах реализации такого проекта.

В связи с изложенным в рамках настоящего исследования, а также обозначенной концепции государственного регулирования в строительстве при реализации проектов КРТ, предлагается внести изменения в утвержденную методику определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по КРТ в рамках проектов жилищного строительства, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инфраструктуры, построенной на системе повышающих коэффициентов, определяющих объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации проекта КРТ.

В основе предлагаемой методики[1] лежит идея осуществления индивидуальной оценки заявленных в рамках КРТ мероприятий, в том числе создание и (или) реконструкция инженерной, транспорт-

[1] *Азорин М. Ю.* Совершенствование методики определения оптимальных объемов субсидирования затрат на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий ОРИН // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 3 (53). С. 6–13.

ной и социальной инфраструктуры с учетом их соответствия основным приоритетам развития такой территории и применением в связи с этим повышающих коэффициентов в отношении установленной базовой суммы субсидии на цели создания (реконструкции) объектов инфраструктуры, призванных обеспечить более комплексный и обоснованный подход к расчету суммы выделяемой субсидии.

Новизной является смена подхода оценивания объема средств на реализацию проекта КРТ исходя лишь из произведения базовой суммы субсидии на объем вводимого жилья к комплексной методике формирования бюджетных потребностей на реализацию капиталоемких инвестиционных проектов КРТ, базирующейся на предложенном алгоритме применения системы повышающих коэффициентов, влияющих на объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации проекта КРТ для населенного пункта, где он реализовывается.

Так, к приведенной ранее формуле расчета предоставляемой субсидии предлагается применить набор индексирующих коэффициентов, которые будут влиять на базовую ставку размера субсидии.

При этом сама система индексирующих коэффициентов должна быть построена на предлагаемой модели оценки соответствия параметра комплексности развития территории применительно к конкретному проекту жилищного строительства, заявляемому застройщиком-инвестором в рамках государственной программы стимулирования развития жилищного строительства «Стимул».

Важно также отметить, что указанная скорректированная методика абсолютно органично вписывается в ранее предложенную концепцию расширения роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ», выступающего в качестве федерального оператора государственных программ стимулирования реализации проектов, скорректированного на основе интеграции основных элементов модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в механизм отбора проектов КРТ, в отношении которых предполагается выделение субсидий в рамках реализации федерального проекта «Жилье», в свою очередь также предполагающего оптимизированный порядок рассмотрения заявок на финансирование (субсидирование) мероприятий, связанных с реализацией проектов КРТ, и одним из основных новшеств которого является более комплексный подход к оцениванию проектов на стадии их первичного отбора.

Однако прежде всего определим основной перечень показателей, свидетельствующих об удовлетворении заявленных мероприятий по комплексности развития территории основному параметру комплексности. Так, по результатам опроса мнения представителей профессионального сообщества – ОМСУ, профильных министерств и инвесторов-застройщиков, к таковым показателям могут быть отнесены следующие мероприятия КРТ и технико-экономические показатели, заявленные в рамках проекта жилищного строительства:

– общая жилая площадь, планируемая к вводу свыше заданного значения, исключая отнесение жилищного проекта к типовой точечной застройке;

– местоположение застраиваемой территории относительно границ административного центра сложившейся городской агломерации;

– наличие задекларированных планов строительства в границах застраиваемой территории одного или нескольких объектов социально-бытового назначения (детский сад, школа, поликлиника и др.);

– наличие задекларированных планов строительства (реконструкции) внеплощадочной дорожной инфраструктуры, в том числе проездов, элементов общественного транспорта (остановочных пунктов);

– гарантии строительства (реконструкции) внеплощадочных инженерных сетей, не входящих в перечень субсидируемых, в том числе внеплощадочного наружного освещения, ливневой канализации;

– отражение планов размещения в границах застраиваемой территории объектов рекреационного назначения, выделенных в границах отдельного земельного участка (парки, бульвары, скверы);

– планируемый к строительству объект инженерной инфраструктуры имеет запас гарантированной мощности (пропускной способности), способной обеспечить нужды подключения к ним иных объектов капитального строительства, не заявленных в рамках планов по застройке территории.

Таким образом, простая оценка наличия или отсутствия одного из перечисленных факторов, производимая силами профильного органа исполнительной власти, предусмотренного действующим законодательством (Министерство строительства РФ) или силами единого оператора государственной программы стимулирования жилищного строительства «Стимул» на базе АО «ДОМ.РФ», свидетельствующих о соответствии параметрам комплексности развития территории, позволит сформировать индивидуальный повышающий коэффициент для каждого из перечисленных показателей, совокуп-

ные значения которых составят общий повышающий коэффициент для базовой ставки субсидии на цели строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры в рамках проектов КРТ, а также обеспечить отсев тех участников отбора в рамках программы «Стимул», что не обеспечивают заданный пороговый коэффициент комплексности развития территории, выстроенный исходя из достижения определенного набора показателей КРТ.

В общем виде модель оценки перечисленных показателей комплексности развития территории, используемых в целях расчета значения каждого повышающего коэффициента и совокупного корректирующего коэффициента базовой ставки субсидии может быть представлена следующим образом (рис. 3.3).

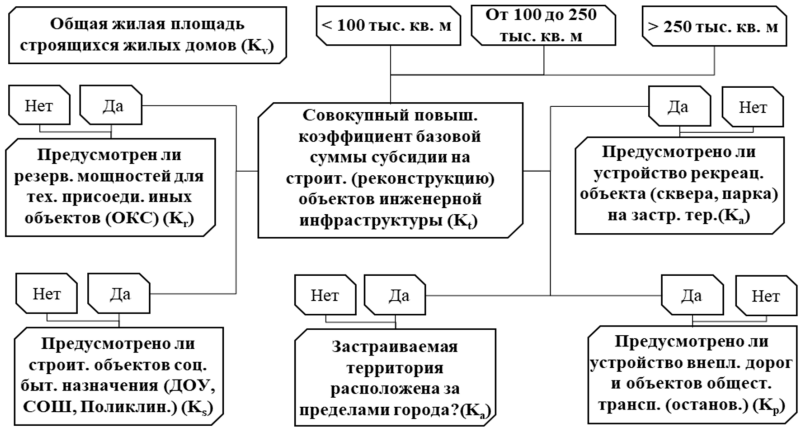


Рис. 3.3. Модель показателей комплексности развития территории

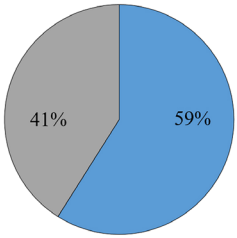
Следующим этапом применения предложенной модели является поиск значений повышающих коэффициентов базового тарифа субсидии. Одним из вариантов их установления является самостоятельное решение уполномоченного ОМСУ, принимающего решение о комплексном развитии заданной территории исходя из приоритетных направлений социально-экономического развития территории заданного муниципального образования, посредством их закрепления в основные положения о КРТ заданного субъекта РФ.

Однако, на наш взгляд, более приемлемым с точки зрения обоснованности и достоверности полученных значений повышающих коэффициентов является проведение экспертного опроса мнений профессионального сообщества, на основании разработанной анкеты

по вопросу оценки основных параметров КРТ с позиции значимости повышающих коэффициентов применительно к каждому из показателей комплексности развития территории.

Так, на основе проведенного опроса 39 респондентов из числа экспертов, занятых в сфере строительства, представителей регионального министерства строительства из Иркутской, Томской областей и Красноярского края были получены определенные результаты (рис. 3.4–3.6).

В первом вопросе респондентам предлагалось определить, насколько, по их мнению, важен параметр объема ввода жилья конкретного жилищного проекта применительно к проекту КРТ. При этом по результатам проведенного опроса, пусть и с небольшим перевесом (+18 %), была подтверждена позиция, что проекты жилищного строительства, реализуемые в рамках программ поддержки проектов КРТ, должны прежде всего отличаться большим масштабом ввода жилья, а, следовательно, затрагивать своей застройкой большие площади территории и быть достаточно капиталоемкими по объему вложений.



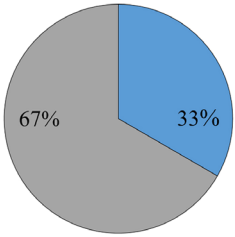
Да, проекты в рамках КРТ должны отличаться масштабностью и обеспечивать ввод большого объема жилья (> 250 тыс. м2)	23 голос.	59%
Нет, главное чтобы проект жилищного строительства обеспечивал достижение ключевых целей и показателей КРТ	16 голос.	41%

Рис. 3.4. Распределение ответов, данных на первый вопрос

Следует отметить, что результаты опроса в целом коррелируют со сложившейся ситуацией в строительной отрасли ряда субъектов РФ, где по результатам анализа было выявлено, что одной из основных проблем реализации механизма КРТ в ряде случаев стало включение в программу государственной поддержи строительства даже проектов «точечной» жилой застройки, не несущих никаких признаков комплексного подхода к развитию территории.

Второй вопрос преследовал своей целью выявить отношение респондентов к взаимосвязи механизма КРТ и его влияние на формирование городских агломераций. Так, по мнению большинства опрашиваемых экспертов (67 %), фактор расположения планируемой застройки за пределами существующих городских территорий, несущих в себе посыл к развитию пригородных территорий, а, следовательно, и вли-

яющий на агломерационные процессы с точки зрения создания непрерывной городской освоенной территории, не должен играть существенной роли при определении проектов жилищного строительства, заявляемых на включение в состав существующих программ государственной поддержки и стимулирования жилищного строительства.



Да, КРТ имеет смысл реализовывать лишь за пределами существующих городских кварталов, что позволит развить пригород	13 голос.	33%
Нет, в границах существующих городов достаточно площадок, нуждающихся в реновации	26 голос.	67%

Рис. 3.5. Распределение ответов, данных респондентами по второму вопросу

Результаты вполне укладываются в логику законодателя, определившего различные виды КРТ, одновременно включающие как развитие уже застроенных (КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки), так и не застроенных территорий (КРТ незастроенной территории, КРТ по инициативе правообладателя), обзор которых более подробно был проведен нами ранее.

Третий вопрос являл своей целью определить основные виды объектов и инфраструктуры, строительство которых, по мнению экспертов, в наибольшей мере отвечало бы задачам достижения цели КРТ в рамках реализации конкретных проектов жилищного строительства.

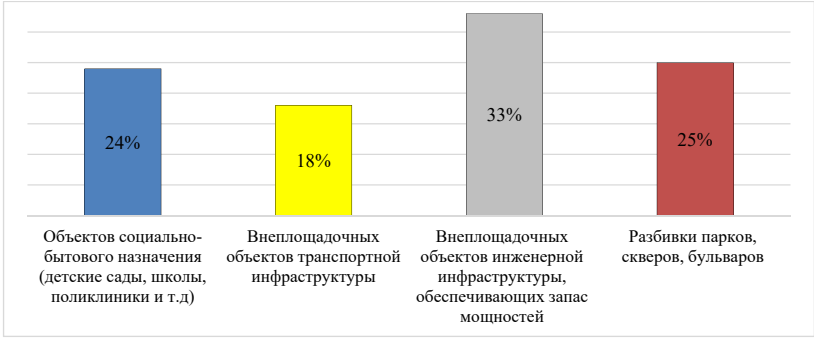


Рис. 3.6. Распределение ответов, данных респондентами на третий вопрос

Так, экспертам было предложено присвоить значение от 1 до 4 баллов каждому из представленных видов объектов и инфраструктуры, реализуемых в рамках проекта жилищного строительства силами застройщика, в рамках заявленных мероприятий по КРТ. Важно отметить, что полученный в ходе опроса результат не только коррелирует с основными направлениями субсидирования КРТ заявленных проектов жилищного строительства, заложенными в составе утвержденной государственной программы «Стимул», но и отражает общую картину распределения предоставленных в период с 2021 по 2023 г. субсидий по различным направлениям, где именно субсидирование затрат на технологическое присоединение к инженерным сетям, включающих в себя мероприятия по строительству и (или) реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, было одним из самых востребованных в абсолютном большинстве субъектов РФ.

Отметим, что относительно равноценное распределение долей в опросе между вариантами «строительство объектов социально-бытового назначения» и «разбивка парков, скверов, бульваров» опять же подтверждает солидарность мнений законодателя и экспертного сообщества, представленного в том числе представителями профессиональных застройщиков, в части необходимости решения вопроса своевременного обеспечения вновь возводимых жилых кварталов комфортной городской средой, в том числе включающей новые детские сады, школы, поликлиники, а также местами для отдыха и досуга. По результатам проведенного опроса, применительно к их использованию в рамках предложенной модели показателей комплексности развития территории (см. рис. 3.3.) необходимо произвести дополнительную обработку, в целях получения конкретных значений повышающих коэффициентов.

Так, значения коэффициентов, полученные на основании проведенного опроса мнения экспертов, исчисляются путем определения веса отвечающих требованиям показателей КРТ ответов респондентов от общего числа ответов респондентов по данному вопросу (3.2):

$$k = (A_1 / N) + 1, \quad (3.2)$$

где k – значение одного из заданных повышающих коэффициентов базовой ставки субсидии; A_1 – количество ответов в пользу положительной оценки порогового или качественного значения показателя, отвечающего требованию комплексности развития территории; N – общее количество ответов по оценке порогового или качественного значения заданного показателя комплексности развития территории.

Для первого и второго вопросов (см. рис. 3.4, 3.5) таковым значением станет доля положительных ответов применительно к обозначенным показателям КРТ: объем заявленного ввода жилья > 250 тыс. м^2 и размещение планируемой застройки относительно границ городской агломерации – 59 и 33 % соответственно. При этом, так как предложенная усовершенствованная методика предполагает дифференцированный подход к оценке заявленных проектов жилищного строительства, позволим дополнить полученное значение повышающегося коэффициента для показателя «общая жилая площадь, планируемая к вводу свыше заданного значения» (Kv) промежуточным значением (в нашем случае 1/2 от 59 % – 29 %) для промежуточного же объема ввода жилья (в нашем случае от 100 до 250 тыс. м^2). Таким образом, обеспечивая возможность увеличения объемов потенциальной субсидии, в том числе для тех проектов жилищного строительства, которые хоть и не являются масштабными, тем не менее уже и не могут быть отнесены к примерам точечной застройки.

Данные по третьему вопросу нуждаются в чуть более сложной оценке. Так, нам необходимо произвести ранжирование полученных значений, в частности нас интересует вес ответов экспертов, определяющих наивысший балл, соответствующий значению «4», применительно к каждому из представленных видов объектов и инфраструктуры, строительство которых заявлено в рамках реализации КРТ. Результаты такого анализа приведены в табл. 3.1

Таблица 3.1

Вес наивысшей оценки мнения экспертов по приоритетам строительства объектов социально-бытового назначения и инфраструктуры для целей комплексного развития территории

Вес оценки	Объекты			
	Социально-бытового назначения	Транспортной инфраструктуры	Инженерной инфраструктуры	Рекреационного назначения
	Количество ответов			
Не важно (1 балл)	1	2	1	1
2 балла	6	4	5	5
3 балла	12	18	6	12
Важно (4 балла)	20	15	27	21
Итого по оценке «важно» (4 балла)	**83**			
Вес по 4 баллам, %	**24**	**18**	**33**	**25**

Полученное значение веса по наивысшей оценке – «4 балла» – и будет являться искомой величиной повышающего коэффициента показателя комплексности развития территории.

Таким образом, предложенная модель показателей комплексности развития территории (см. рис. 3.3) может быть дополнена полученными в ходе проведенного опроса экспертного сообщества значениями повышающих коэффициентов, исчисленными по формуле (3.2), и представлена для конечного пользователя – уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ или единого оператора государственной программы стимулирования строительства в рамках национального проекта «Жилье» в следующем виде (рис. 3.7).

Как можно увидеть из представленной модели, процесс оценивания заявленных в рамках отбора конкретного проекта жилищного строительства мероприятий построен на сопоставлении принятой за основу системы показателей комплексности развития территории и основных задекларированных на этапе подачи заявки технико-экономических показателей проекта КРТ, включающих как качественные, так и количественные характеристики проекта.

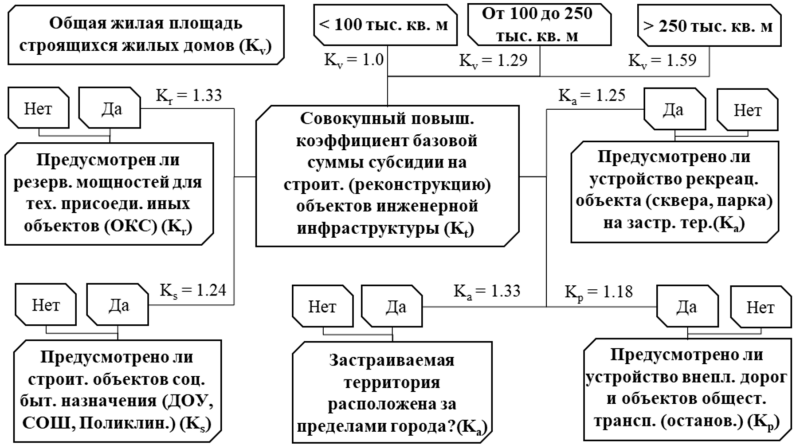


Рис. 3.7. Модель оценки значения показателей комплексности развития территории с расчетными значениями повышающих коэффициентов базового тарифа субсидии

В случае соответствия заявленного показателя или мероприятия установленному пороговому или бинарному значению, ему присваивается определенный моделью вес индивидуального коэффициента

(k_a, k_v, k_n, k_p, k_r, k_s), по результатам суммарного исчисления которого получается значение совокупного повышающего коэффициента (k_t), напрямую определяющего размер ставки выделяемой субсидии на цели реализации мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инфраструктуры в рамках КРТ.

Таким образом, в целях расчета совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии в усовершенствованную методику необходимо внедрить еще одну формулу (3.3):

$$k_t = \sqrt[m]{((k_a \cdot k_v \cdot k_n \cdot k_p \cdot k_r \cdot k_s)}, \quad (3.3)$$

где k_t (total) – значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии; k_a (agglomeration) – значение повышающего коэффициента исходя из расположенности застраиваемой территории за пределами городских территорий (в границах городской агломерации); k_v (volume) – значение повышающего коэффициента исходя из объемов заявленной к строительству общей площади жилья; k_n (nature) – значение повышающего коэффициента исходя из заявленных к устройству в границах застраиваемой территории объектов рекреационного значения (парков, скверов, бульваров и т. п.); k_p (public) – значение повышающего коэффициента исходя из заявленных к устройству внеплощадочных проездов, дорог и размещения объектов транспортной инфраструктуры (остановочные пункты); k_r (reserve) – значение повышающего коэффициента исходя из зарезервированных мощностей (пропускной способности) строящихся в границах населенного пункта, где планируется застройка объектов инженерной инфраструктуры под подключение (технологическое присоединение) иных объектов капитального строительства, не заявленных к строительству; k_s (social) – значение повышающего коэффициента исходя из заявленных мероприятий по строительству (реконструкции) социально бытового назначения, в том числе детских садов, школ, поликлиник и т. д.; m – количество задействованных в расчете индивидуальных повышающих коэффициентов.

Скорректируем основную формулу расчета объема предоставляемой субсидии на цели реализации мероприятий по строительству (реконструкции) объектов, добавив в нее ранее полученное значение расчетного совокупного повышающего коэффициента (3.4):

$$Q_i = V_i \cdot C \cdot k_t, \quad (3.4)$$

где Q_i – объем выделяемой субсидии *i*-го проекта комплексного развития территории, тыс. р.; V_i – общий объем заявленной к вводу

общей жилой площади *i*-го проекта жилищного строительства, м^2; С – фиксированная базовая ставка субсидии на 1 м^2 вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. р.; k_t (total) – значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии.

Отметим, что в целях обеспечения недискриминационного подхода к оцениваю заявленных проектов КРТ, а также в целях исключения фактора оппортунистического поведения со стороны недобросовестных инвесторов-застройщиков на этапе подачи заявок на субсидирование затрат в рамках программ государственной поддержки жилищного строительства, в рамках производимого расчета значения повышающего коэффициента k_s (social) даже в тех случаях, когда инвестором-застройщиком заявлено строительство нескольких объектов социально-бытового назначения, значение указанного повышающего коэффициента все равно должно оставаться в пределах установленного, и не должно предполагать его произведение на число равное заявленному количеству планируемых объектов соцкультбыта.

Резюмируя все изложенное, исходя из логики полученных расчетов, внедрение настоящей усовершенствованной методики позволит достичь существенного повышения объема субсидирования затрат на цели реализации крупных проектов жилищного строительства, и, как следствие, существенным образом повысит уровень заинтересованности инвесторов-застройщиков к обеспечению действительно комплексного подхода к застройке и развитию территории, стимулируя их включить как можно более широкий перечень мероприятий, направленных на создание соответствующей инфраструктуры, и стремиться реализовать крупные жилищные проекты с оглядкой на их роль в развитии всего муниципального образования в целом.

Вторым важным результатом от внедрения настоящей системы показателей комплексности развития территории станет возможность отсеивания проектов жилищного строительства, заявленных в рамках государственных программ субсидирования затрат на реализацию проектов КРТ по принципу оценки порогового значения полученного повышающего коэффициента, как не соответствующих требованиям обеспечения комплексного подхода к развитию территории с точки зрения заявленных мероприятий (например, недостаточный объем ввода жилой площади или отсутствие любых планов по строительству объектов социально-бытового назначения

либо объектов инфраструктуры – транспортных развязок, инженерных сетей, позволяющих обеспечить дальнейшее развитие заданной территории).

Так, в тексте положения решения о КРТ уполномоченным на принятие такого решения органом или, в случае реализации на практике концепции единого оператора федеральной программы на базе банка «ДОМ.РФ», на стадии отбора субсидируемых проектов КРТ может быть зафиксирован минимально-допустимый уровень повышающего коэффициента, отражающего в себе набор заявленных мероприятий по КРТ, без обеспечения которого заявленный проект жилищного строительства не будет допущен до участия в государственной программе, что, в свою очередь, позволит перераспределить высвободившиеся средства консолидированного бюджета в пользу тех проектов жилищного строительства, которые в большей мере соотносятся с комплексным подходом развития территории.

Расчет же порогового значения повышающего коэффициента, допускающего возможность участия в государственной программе субсидирования затрат на КРТ, предполагается осуществить на основе ранее полученного значения совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии, допуская возможность увеличения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по КРТ в отношении тех проектов, которые суммой набранных повышающих коэффициентов превысили половину от максимально возможного значения совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии.

Таким образом, для расчета порогового значения повышающего коэффициента потребуется сначала рассчитать значение его максимума, посредством формулы (3.5):

$$k_{t\,max} = \sqrt[m]{(k_{a\,max} \cdot k_{v\,max} \cdot k_{n\,max} \cdot k_{p\,max} \cdot k_{r\,max} \cdot k_{s\,max})}, \quad (3.5)$$

где $k_{t\,max}$ (total) – максимальное значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии; $k_{a\,max}$ (agglomeration) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из расположенности застраиваемой территории за пределами городских территорий (в границах городской агломерации); $k_{v\,max}$ (volume) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из объемов заявленной к строительству общей площади жилья; $k_{n\,max}$ (nature) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из заявленных к устройству в границах застраиваемой территории объ-

ектов рекреационного значения (парков, скверов, бульваров и т. п.); $k_{p\ max}$ (public) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из заявленных к устройству внеплощадочных проездов, дорог и размещения объектов транспортной инфраструктуры (остановочные пункты); $k_{r\ max}$ (reserve) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из зарезервированных мощностей (пропускной способности) строящихся в границах населенного пункта, где планируется застройка объектов инженерной инфраструктуры под подключение (технологическое присоединение) иных объектов капитального строительства, не заявленных к строительству; $k_{s\ max}$ (social) – максимальное значение повышающего коэффициента исходя из заявленных мероприятий по строительству (реконструкции) социально бытового назначения, в том числе детских садов, школ, поликлиник и т. д.; m – количество задействованных в расчете индивидуальных повышающих коэффициентов.

Затем определим пороговое значение повышающего коэффициента как половину от его максимума (3.6):

$$k_{t\ порог} = \sqrt[m]{\frac{(k_{a\ max} \cdot k_{v\ max} \cdot k_{n\ max} \cdot k_{p\ max} \cdot k_{r\ max} \cdot k_{s\ max})}{2}}, \qquad (3.6)$$

где $k_{t\ порог}$ – фиксированное значение порогового повышающего коэффициента, допускающего возможность участия в отборе проектов КРТ; k_a, k_v, k_n, k_p, k_r, $k_{s\ max}$ – максимальные значения каждого из применяемых в рамках методики повышающего коэффициента базовой ставки субсидии; m – количество задействованных в расчете индивидуальных повышающих коэффициентов.

В итоге с применением изложенной скорректированной методики решается сразу несколько задач обеспечения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства, одновременно направленных на решение нескольких задач в рамках градостроительной политики государства.

Во-первых, таким образом вводятся предпосылки для стимулирования застройщиков к обеспечению действительно комплексного подхода к развитию территории, в том числе предполагающего создание соответствующей сопутствующей инфраструктуры, помимо жилых домов также инженерной, транспортной или социально-бытовой инфраструктуры, в том числе школ, садов, поликлиник или рекреационных объектов, в свою очередь не только предоставляющего возможность увеличения суммы государственной субсидии

для застройщиков, но и в значительной степени повышающего качество городской среды, а, следовательно, и благосостояния граждан, создающей предпосылки для дальнейшего развития заданной территории.

Во-вторых, посредством введения порогового значения коэффициента комплексности развития территории предоставляется возможность не только исключения в результате отбора тех проектов жилищного строительства, что не обеспечивают комплексный подход к развитию территории, зачастую представленных сугубо точечной коммерческой застройкой и, напротив, создающих дополнительную нагрузку на инфраструктуру города, но и создать условия для более эффективного освоения консолидированного государственного бюджета на цели стимулирования проектов КРТ в рамках федерального проекта «Жилье» ввиду их перераспределения в пользу тех проектов жилищного строительства, что обеспечивают комплексный подход к развитию территории и могут рассчитывать на государственную поддержку.

При этом при определенном стечении обстоятельств стоимость заявленных мероприятий исключенных участников отбора, финансирование которых в рамках действующей методики было бы обеспечено, не взирая на отсутствие каких бы то ни было мероприятий, направленных на КРТ, может превысить прирост объемов субсидирования допущенных участников отбора, тем самым обеспечив экономию затрат государственных средств на цели поддержки КРТ в рамках государственной программы «Стимул».

Кроме того, считаем необходимым отметить, что ввиду значительного усложнения расчетной части методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по КРТ, предполагающего комплексный подход к оцениванию заявленных проектов комплексного развития, максимальный эффект от предложенного нововведения может быть достигнут лишь при передаче функций оператора государственной программы «Жилье» от региональных органов исполнительной власти субъектов РФ в пользу финансового института развития жилищного строительства на базе универсального ипотечно-строительного банка «ДОМ.РФ» в рамках концепции единого оператора национальных программ, способного, в свою очередь, обеспечить качественный комплексный анализ заявленных проектов в рамках проводимого отбора на основе индивидуального подхода

к оцениваю каждого из проектов КРТ, тем самым не только исключая те из них, что не соответствуют необходимым критериям и не обеспечивают комплексный подход к развитию территорий, но и значительно эффективнее используя государственный бюджет, позволяя достигать бóльшого результата на единицу затраченных средств.

3.3. Апробация усовершенствованной методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий

В рамках демонстрации эффективности предложенной усовершенствованной методики произведем расчет потенциальной суммы субсидии на основе существующей и усовершенствованной методики в отношении нескольких типовых примеров застройки территорий комплексного развития в границах Иркутской городской агломерации, по результатам полученных данных сделав соответствующие выводы и приведя обоснование ее эффективности.

Так, в целях получения наиболее объективного результата, в качестве примеров возьмем проекты КРТ, уже реализованные или непосредственно находящиеся в стадии реализации, основные технико-экономические показатели и заявленные мероприятия по КРТ которых уже известны. Исходные значения для проводимого расчета приведены в табл. 3.2.

Таблица 3.2

Основные технико-экономические показатели и запланированные мероприятия по комплексному развитию территорий проектов жилищного строительства в границах г. Иркутска и Иркутского районного муниципального образования

№	Наименование технико-экономического показателя / заявленного мероприятия	Проект жилищного строительства		
		ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»
1	Местоположение жилого комплекса ($k_а$)	г. Иркутск	г. Иркутск	р.п. Маркова
2	Общая жилая площадь МКД, тыс. м^2 ($k_ч$)	252	98	113
3	Планы по устройству рекреационного объекта (парка, сквера, бульвара) ($k_п$)	Нет	Нет	Да

Окончание табл. 3.2

№	Наименование технико-экономического показателя / заявленного мероприятия	Проект жилищного строительства		
		ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»
4	Планы по устройству внеплощадочных дорог (проездов) и (или) остановочных пунктов общественного транспорта (k_p)	Нет	Нет	Да
5	Возводимые инженерные сети предполагают резервирование мощностей и (или) обладают достаточной пропускной способностью для подключения иных объектов капитального строительства (k_r)	Да	Да	Да
6	Планы по строительству объектов социально-бытового назначения (ДОУ, СОШ, поликлиника и т. д.) (k_s)	Да (ДОУ и СОШ)	Нет	Да (ДОУ)

Наглядные схемы застройки всех трех представленных проектов жилищного строительства, участвующих в расчете, приведены на рис. 3.8–3.10.

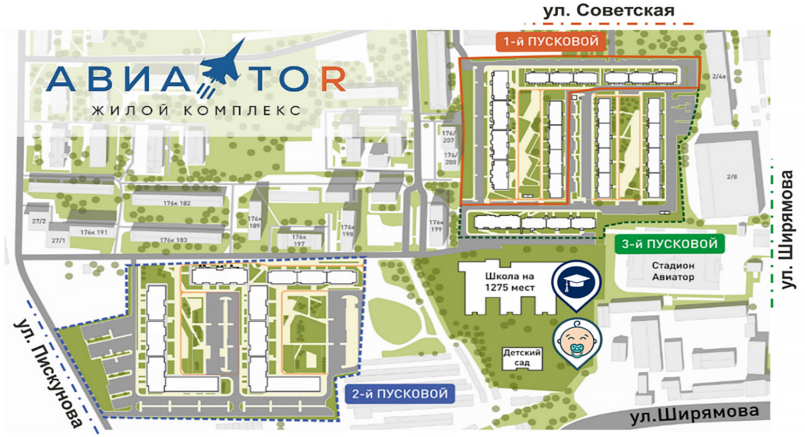


Рис. 3.8. Схема застройки 1–3 пускового комплекса ЖК «Авиатор» в г. Иркутске

Источник: Plan7. URL: https://plan7.ru/img/img/cat_zk/206genplan/2081d16a01693ffe_1.jpg

Рис. 3.9. Схема застройки ЖК «Символ» на территории Чертугеевского полуострова Октябрьского округа г. Иркутска
Источник: Plan7. URL: https://plan7.ru/city/irkutsk/zk/simvol/gp/626

Рис. 3.10. Схема застройки ЖК «Ботаника» в р.п. Маркова Иркутского районного муниципального образования
Источник: Plan7. URL: https://plan7.ru/city/irkutsk/zk/botanica/gp

В первую очередь произведем расчет потенциальной суммы субсидии на цели реализации мероприятий в рамках КРТ в отношении всех трех жилищных проектов согласно существующей методике.

Для ЖК «Авиатор» (3.7):

$$Q_1 = 252 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 = 2\,016\,000 \text{ тыс. р.}, \quad (3.7)$$

где Q_1 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ, тыс. р.

Для ЖК «Символ» (3.8):

$$Q_2 = 98 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 = 784\,000 \text{ тыс. р.}, \quad (3.8)$$

где Q_2 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ, тыс. р.

Для ЖК «Ботаника» (3.9):

$$Q_3 = 113 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 = 904\,000 \text{ тыс. р.}, \quad (3.9)$$

где Q_3 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ, тыс. р.

Отметим, что, учитывая определение показателя ввода жилья в качестве ключевого и результирующего для формирования суммы субсидии в рамках существующей методики, а, следовательно, и предпочтение при ограниченности вариантов выбора проекта КРТ, декларирующих наибольший ввод жилья, будет явно отдано проекту ЖК «Авиатор», который отличается весьма скудным перечнем заявленных мероприятий и технико-экономическими показателями, обусловливающими возможность его отнесения к проектам жилищного строительства, реализуемых в рамках комплексного подхода к развитию территории, да еще к тому же и расположенного в границах административного центра Иркутской городской агломерации и без того в достаточной степени развитой с позиции комфортности городской среды и инженерной обеспеченности, а, следовательно, скорее ухудшающий общую картину расселения в и без того плотной городской застройке.

Теперь произведем аналогичный расчет, основанный уже на предложенной усовершенствованной методике. На основе полученных по результатам проведенного опроса экспертов в сфере строительства и установленных значений индивидуальных повышающих коэффициентов при заданных исходных данных (см. табл. 3.1). Соотнесем указанные значения индивидуальных коэффициентов показателей комплексности развития территории к каждому из заявленных мероприятий и технико-экономическим параметрам, рассчитав их согласно формуле (3.2), сведя полученные значения в удобный для восприятия формат (табл. 3.3).

Таблица 3.3

Значения индивидуальных повышающих коэффициентов показателей комплексности развития территории проектов жилищного строительства жилых комплексов «Авиатор», «Символ» и «Ботаника»

№ п/п	Наименование показателя / заявленного мероприятия	ЖК «Авиатор»		ЖК «Символ»		ЖК «Ботаника»	
		П	К	П	К	П	К
1	Местоположение жилого комплекса (k_a)	г. Иркутск	1,0	г. Иркутск	1,0	р.п. Маркова	1,33
2	Общая жилая площадь МКД, тыс. м^2 (k_v)	252	1,59	98	1,0	113	1,29
3	Планы по устройству рекреационного объекта (парка, сквера, бульвара) ($k_п$)	Нет	1,0	Нет	1,0	Да	1,25
4	Планы по устройству внеплощадных дорог (проездов) и остановочных пунктов общественного транспорта ($k_р$)	Да	1,0	Нет	1,0	Да	1,18
5	Возводимые инженерные сети, предполагающие резерв мощностей для технических присоединений иных ОКС ($k_т$)	Нет	1,33	Нет	1,33	Да	1,33
6	Планы по строительству ОКС социально-бытового назначения в рамках КРТ (ДОУ, СОШ, поликлиника) (k_s)	Да	1,24	Нет	1,0	Да	1,24

Примечание. Буквой «П» обозначено значение показателя комплексного развития территории, буквой «К» – значение повышающего коэффициента.

Теперь произведем расчет значения совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии для всех трех проектов жилищного строительства согласно представленной в усовершенствованной методике формуле (3.3).

Так, для проекта ЖК «Авиатор», обладающего весьма скромным количеством подходящих параметров и весьма условно относимого к числу проектов КРТ, тем не менее решающего ряд задач общегородского развития, отдельно взятого микрорайона г. Иркутска, значение совокупного повышающего коэффициента для него составит (3.10):

$$k_{t1} = \sqrt[6]{(1 \cdot 1{,}59 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1{,}33 \cdot 1{,}24)} = 1{,}174, \quad (3.10)$$

где k_{t1} – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Авиатор».

Проект жилищного строительства ЖК «Символ», соответствующий лишь одному единственному заданному показателю комплексности развития территории, обусловленному задекларированным резервом мощностей для технологического присоединения иных объектов капитального строительства, а по сути являющийся типовым проектом жилищного строительства, относимого к проектам нежелательной точечной застройки, имеет удельное значение совокупного повышающего показателя на следующем уровне (3.11):

$$k_{t2} = \sqrt[6]{(1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1{,}33 \cdot 1)} = 1{,}049, \quad (3.11)$$

где k_{t2} – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Символ».

В свою очередь проект жилищного строительства ЖК «Ботаника», отвечающий всем принятым в рамках усовершенствованной методики параметрам комплексности развития территории, имеет на выходе следующее значение совокупного повышающего коэффициента (3.12):

$$k_{t3} = \sqrt[6]{(1{,}33 \cdot 1{,}29 \cdot 1{,}25 \cdot 1{,}18 \cdot 1{,}33 \cdot 1{,}24)} = 1{,}269, \quad (3.12)$$

где k_{t3} – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Ботаника».

Заметим, что одним из условий участия в отборе проектов КРТ, нами, исходя из полученных в ходе проведенного опроса экспертного мнения, было установлено пороговое значение повышающего коэффициента, допускающего саму возможность участия в государственной программе субсидирования затрат на КРТ. Так, исходя из представленной в модели расчета формулы (3.5) значение максимального повышающего коэффициента составит (3.13):

$$k_{t\,max} \sqrt[m]{(1{,}33 \cdot 1{,}59 \cdot 1{,}25 \cdot 1{,}18 \cdot 1{,}33 \cdot 1{,}24)} = 1{,}314, \quad (3.13)$$

где $k_{t\,max}$ (total) – максимальное значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии для заданных проектов КРТ.

При этом само пороговое значение повышающего коэффициента, позволяющего производить отсев проектов, не соответствующих требованиям обеспечения комплексного подхода к развитию территории исходя из представленной в усовершенствованной методике

формулы расчета (3.6), составит половину максимального значения повышающего коэффициента (3.14):

$$k_{t\ порог}=\sqrt[6]{\frac{(1{,}33 \cdot 1{,}59 \cdot 1{,}25 \cdot 1{,}18 \cdot 1{,}33 \cdot 1{,}24)}{2}} = 1{,}170 \qquad (3.14)$$

где $k_{t\ порог}$ – фиксированное значение порогового повышающего коэффициента, допускающего возможность участия в отборе проектов КРТ.

Таким образом, исходя из полученных данных, мы можем автоматически исключить проект жилищного строительства ЖК «Символ» из расчета потенциальных претендентов программы государственного субсидирования затрат на цели КРТ, так как проект лишь ограниченно способный быть отнесенным к проектам направленным на КРТ, высвободив часть консолидированного бюджета на увеличение объемов субсидирования затрат в отношении тех проектов жилищного строительства, которые обеспечили преодоление порогового значения повышающего коэффициента, т. е. в отношении проектов жилищного строительства ЖК «Авиатор» и «Ботаника», в свою очередь в наибольшей степени соответствующих принципам комплексного подхода к развитию территорий в части реализации широкого перечня мероприятий, направленных на решение проблем обеспечения строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры, масштабам строительства, отличным от типовых проектов жилищного строительства и расположения территории относительного центра городской агломерации.

Однако в целях определения значения потенциальной суммы субсидии, испрашиваемой на цели реализации комплексного развития для всех трех проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках КРТ, на основе усовершенствованной методики определения оптимальных объемов субсидирования в целях их дальнейшего анализа, обобщения и интерпретации полученных значений, произведем расчет (3.15)–(3.17) согласно формуле (3.4):

$$Q_1 = 252 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 \cdot 1{,}174 = 2\ 367\ 385 \text{ тыс. р.} \qquad (3.15)$$

где Q_1 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ ЖК «Авиатор» в рамках усовершенствованной методики, тыс. р.;

$$Q_2 = 98 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 \cdot 1{,}049 = 822\ 416 \text{ тыс. р.} \qquad (3.16)$$

где Q_2 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ ЖК «Символ» в рамках усовершенствованной методики, тыс. р.

$$Q_3 = 113 \text{ тыс. м}^2 \cdot 8 \text{ тыс. р/м}^2 \cdot 1{,}269 = 1\ 147\ 176 \text{ тыс. р.} \quad (3.17)$$

где Q_3 – объем выделяемой субсидии проекта КРТ ЖК «Ботаника» в рамках усовершенствованной методики, тыс. р.

В целях удобства анализа полученных данных занесем все значения в единую табличную форму (табл. 3.4). Из полученных значений можно сделать следующие выводы.

Во-первых, руководствуясь принципом отбора проектов жилищного строительства, принятых к реализации, основывающийся лишь на значениях показателя ввода жилья, общий объем затрат государственного бюджета на цели субсидирования затрат всех трех заявленных проектов жилищного строительства составил бы 3 704 000 тыс. р., тогда как даже при условии прироста объемов субсидирования затрат в отношении проекта ЖК «Авиатор» и ЖК «Ботаника», обеспечивших установленный уровень порогового значения повышающего коэффициента выше 1,170 на 594 561 тыс. р., объем затрат консолидированного бюджета будет меньше на 189 439 тыс. р., за счет исключения проекта ЖК «Символ» из перечня проектов, финансируемых за счет средств государственной субсидии.

Таблица 3.4

Данные расчета потенциальных сумм субсидий на цели комплексного развития территорий на базе действующей и усовершенствованной методик расчета объемов субсидирования

№	Наименование полученных значений / показателей	Проект жилищного строительства			
		ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»	Итого
1	Сумма потенциальной субсидии, тыс. р.	–	–	–	–
1.1	На основе базовой методики	2 016 000	784 000	904 000	3 704 000
1.2	На основе усовершенствованной методики	2 367 385	~~822 416~~ (исключен)	1 147 176	3 569 440
2	Значение порогового повышающего коэффициента	1,174 > 1,170	1,049 < 1,170	1,269 > 1,170	–
3	Абсолютный прирост значения потенциальной суммы субсидии от применения новой методики, тыс. р.	351 385 / +17,43 %	~~38 416 / +4,9 %~~ (исключен)	243 176 / +26,9 %	594 561 / +16 %

Окончание табл. 3.4

№	Наименование полученных значений / показателей	Проект жилищного строительства			
		ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»	Итого
4	Относительное значение субсидии к единице ввода объема жилья, тыс. р/м^2	9,176	~~8,39~~ (исключен)	10,152	–
5	Количество выполненных условий комплексности развития территории	3	+	6	–
6	Объем сэкономленных средств консолидированного бюджета на цели субсидирования проектов жилищного строительства, тыс. р.	–351 385	+784 000	–243 176	+189 439 / +5,1 %

Таким образом чистый экономический эффект для государственного бюджета составит сэкономленные +189 439 тыс. р. (+5,1 %).

При этом отметим, что кроме объема сэкономленных средств консолидированного бюджета на цели субсидирования проектов жилищного строительства в размере 5,1 %, посредством методики было обеспечено финансирование проектов жилищного строительства, решающих целый ряд направлений КРТ, в том числе строительства различных объектов инфраструктуры, решение которых в противном случае легло бы на консолидированный бюджет РФ, при этом требующего не только непосредственного финансирования затрат на создание указанных объектов, но и прохождения длительных конкурсных процедур в рамках Федерального закона № 44-ФЗ.

Вторым выводом является доказанный факт эффективности предложенной методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий. Так, в рамках рассмотренного примера проект ЖК «Ботаника», как проект жилищного строительства в наибольшей степени удовлетворяющий условиям комплексности развития территории, однако требующий максимального удельного объема субсидирования затрат на строительство (реконструкцию) объектов инженерного обеспечения из средств федерального бюджета, в перерасчете на единицу вводимого объема жилья имеет значение субсидии на уровне

10,152 тыс. р/м^2, тогда как явно превышающий его по масштабам строительства проект ЖК «Авиатор», пускай и решающий крайне важную задачу строительства сразу нескольких капитально затратных объектов местного значения (ДОУ и СОШ) имеет значение данного показателя ниже – на уровне 9,176 тыс. р/м^2, что все равно выше базового значения 8 тыс. р/м^2, принятого в актуальной методике определения объемов государственного финансирования, а, следовательно, в большей степени покрывает затраты инвестора-застройщика на строительство социально-бытовых объектов.

Таким образом, в ситуации, когда все иные переменные, влияющие на рентабельность реализации удельной единицы строительной продукции (1 м^2 реализуемого жилья), за исключением суммы совокупных издержек, формирующих удельную себестоимость строительной продукции, будут неизменны, рациональный застройщик-инвестор отдаст предпочтение таковым проектам жилищного строительства, где сумма субсидии из средств федерального бюджета больше, так как в перерасчете на удельное значение экономических показателей стоимость квадратного метра строительной продукции такого жилищного проекта будет уменьшена на сумму получаемой субсидии, а, следовательно, более выгодна, чем у проекта-аналога, где таковая субсидия меньше или не выделяется вовсе.

На текущий момент существующая утвержденная методика субсидирования затрат на реализацию мероприятий, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инженерной инфраструктуры, не позволяет обеспечить такого экономического эффекта, так как не предполагает выделения дифференцированной базовой ставки на удельную единицу продукции, а, следовательно, никаким образом не стимулирует застройщика обеспечивать комплексный подход в застройке территории, выражающийся в стремлении к строительству важных объектов социально-бытового и инфраструктурного назначения.

Необходимо также заметить, что реализация программ государственной поддержки стимулирования жилищного строительства хоть и направлена на непосредственную поддержку основного участника строительного рынка – застройщика-инвестора, но, прежде всего, преследует цель не увеличения рентабельности через снижение совокупных издержек на реализацию проектов жилищного строительства в рамках антикризисных мер, но и призвана привлечь застройщи-

ков-инвесторов к строительству проектов жилищного строительства, реализуемых именно в рамках КРТ.

Задачей совершенствования методики определения оптимального объема субсидирования из средств федерального бюджета состоит в создании таких условий, когда при неизменных значениях переменных основных экономических показателей рентабельности (себестоимости реализации 1 м^2 жилья) застройщик-инвестор отдавал бы предпочтение проектам жилищного строительства, реализуемым в рамках механизмов КРТ, предполагающих выделение субсидии на ряд мероприятий, связанных с реализацией наиболее важных направлений КРТ как совокупности инженерно-технических решений, позволяющих, во-первых, обеспечить площадку строительства необходимой инфраструктурой, а, во-вторых, в процессе реализации проекта КРТ обеспечить в том числе и решение вопросов стратегического развития населенного пункта, в границах которого такой проект реализовывается. Реализация указанного комплекса мер является достаточным основанием для органов исполнительной власти как субъекта РФ, так и правительства, продолжать реализацию программы «Стимул» несмотря на ухудшающиеся макроэкономические условия и бюджетную наполняемость вследствие конъюнктуры международного рынка основных экспортных позиций, традиционно занимающих лидирующие места в рейтинге заполняемости бюджетных доходов.

Существующая методика определения объемов субсидирования затрат не обеспечивает достижение изложенных результатов, так как не предполагает формирования дифференцированной ставки субсидирования мероприятий, реализуемых в специфических условиях КРТ, а, следовательно, лишь частично отвечает требованиям целесообразности и бюджетной эффективности от реализации государственной программы субсидирования.

Изложенные меры и предложения по совершенствованию методики определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации мероприятий по КРТ в рамках проектов жилищного строительства, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инженерной инфраструктуры, могут быть внедрены посредством абсолютно не критичных изменений в действующие правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, утвержденные постановлением Правительства РФ

от 30 декабря 2017 г. № 1710, и даже более того – быть локально видоизменны в зависимости от специфических условий реализации проектов КРТ в различных субъектах РФ посредством внесения соответствующих изменений в рамочные региональные правила предоставления субсидий посредством корректировок значений предложенной системы показателей комплексности развития территорий в большую или меньшую сторону в зависимости от условий.

Таким образом, указанный существенный научный результат может быть рассмотрен к практическому применению уже сегодня посредством направления соответствующей пояснительной записки с изложением основных положений в законодательный орган и профильные органы исполнительной власти (Министерство строительства РФ).

Однако, на наш взгляд, в целях максимизации положительного эффекта от его внедрения усовершенствованная методика должна рассматриваться лишь в связке с ранее предложенной концепцией внедрения федерального оператора государственной программы стимулирования реализации проектов КРТ в рамках федерального проекта «Жилье» путем передачи контролирующих и организационных функций по реализации государственной программы от региональных органов исполнительной власти субъектов РФ в пользу финансового института развития жилищного строительства на базе универсального ипотечно-строительного банка «ДОМ.РФ» ввиду значительного усложнения методики производимых расчетов определения объемов выделяемой на цели КРТ субсидии и способности к обеспечению комплексного подхода к оцениванию заявленных проектов КРТ на основе индивидуального подхода к оцениванию каждого.

4. ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

4.1. Разработка концепции реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионе

В настоящее время отсутствует общепринятая регионами концепция реализации проектов КРТ жилой застройки. В сущности, концептуальные основы КРТ закладываются исходя из существующего опыта реализации программы реновации в г. Москве, региональной практики РЗТ и существующих законодательных норм. Как говорилось ранее, КРТ – это некое логическое продолжение – усовершенствование идей развития застроенных территорий.

Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с Консалтинговым бюро «Стрелка» по поручению Председателя Правительства РФ был разработан стандарт КРТ, который ляжет в основу усовершенствования нормативно-правовой базы в области градостроительного регулирования и архитектурного проектирования.

Авторы стандарта КРТ дают следующее его описание: «Стандарт комплексного развития территорий – это методический документ, определяющий основные подходы к формированию и развитию территорий жилой и многофункциональной застройки в соответствии с актуальными потребностями и запросами жителей, а также с учетом индивидуальных особенностей развития городов России.

Документ охватывает различные сферы пространственного развития городских территорий: формирование новой застройки на свободных участках, преобразование территорий сложившейся застройки, благоустройство открытых городских пространств, включая вопросы как проектирования, так и управления. Рекомендации Стандарта применимы как в административных границах городов различного размера, так и на территории других населенных пунктов России (поселков городского типа, сельских поселений и пр.).

Стандарт объединяет в себе достижение следующих параметров, сочетание которых необходимо для высокого качества жизни населе-

ния и комфортной городской среды: наличие комфортного и доступного жилья; доступность объектов торговли и услуг; доступность объектов образования; комфортные условия для физического благополучия граждан; гибкость и адаптивность городского пространства»[1]. Стандарт сводит воедино и уравновешивает требования различных сфер регулирования, таких как безопасность жизнедеятельности, санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, градостроительная деятельность, планировка и застройка территории и др. На основе документа формируется комплексное предложение по совершенствованию действующей нормативно-правовой базы в сфере развития территорий жилой и многофункциональной застройки в городах России[2].

Таким образом, действие данного стандарта позволит во многом усовершенствовать процесс КРТ, однако есть трудности, с которыми неизбежно сталкиваются регионы в процессе реализации проектов КРТ, вызванные усложненной адаптацией процессов КРТ к региональным потребностям и возможностям, которые позволит избежать или хотя бы минимизировать грамотно сформированная методика управления проектами КРТ.

В первом разделе нами приведены основные препятствия для эффективной реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах, к которым относятся:

– учет культурно-исторических особенностей реновируемых территорий;

– потребность в оценке экологической обстановки и определении необходимых экологических мероприятий исходя из специфики местности;

– определение оптимальных способов финансирования проектов КРТ жилой застройки;

– проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов КРТ жилой застройки;

– затягивание сроков проведения работ, удорожание проектов, сложности в коммуникации участников проектов.

---

[1] *Саенко И. А., Дмитриева Н. О., Короткова С. А.* Обоснование необходимости совершенствования системы индикаторов оценки качества городской среды с учетом обеспечения населения общеобразовательными объектами при комплексном развитии территории на примере г. Севастополя // Московский экономический журнал. 2021. № 6. С. 74–82.

[2] Стандарт комплексного развития территорий // ДОМ.РФ. URL: https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy.

Предлагаемая нами концепция реализации проектов КРТ жилой застройки представляет конкретный план действий для оценки целесообразности проведения КРТ жилой застройки в регионах, предусматривающий комплекс методов, механизмов и алгоритмов, применение которых позволит достичь целей, поставленных перед комплексным развитием территорий. На рис. 4.1 представлена концепция реализации проектов КРТ жилой застройки.

Рис. 4.1. Концепция реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки

Сформирована концепция, заключающаяся в систематизации алгоритма пространственно-экономического моделирования и механизма КРТ жилой застройки, который, в свою очередь, включает алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки и методику определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующуюся на алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов.

В табл. 4.1 указывается цель применения каждого из составляющих элементов концепции и дается краткая характеристика. Важно отметить, что не каждый элемент носит обязательный характер, чаще речь идет о рекомендациях, так как отсутствует законодательное закрепление раскрываемых в них аспектов. Механизм КРТ и необходимость применения технологий информационного моделирования при реализации проектов предусмотрены градостроительными нормами, хотя преимущественно регулируются исключительно рамочно.

Таблица 4.1

Элементы концепции реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки

Методы / мероприятия / действия	Цель и характеристика	Необходимость применения
1. Механизм КРТ жилой застройки в регионе	Определен как система форм регулирования, инструментов и методов, реализуемых стейкхолдерами проектов КРТ жилой застройки для реализации соответствующих принципов КРТ с целью повышения качества проживания населения и создания комфортной городской среды	Носит обязательный характер
2. Алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах	Определяет этапы реализации проекта КРТ в регионах. Позволяет обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости	Носит рекомендательный характер
3. Методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах	Обеспечивает возможность планирования и эффективной реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах, позволяет обосновать необходимость привлечения средств на финансирование проектов из бюджетов разных уровней	Носит рекомендательный характер
4. Алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов	Предусматривает этапы определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов. Позволяет учесть интересы основных стейкхолдеров проектов	Носит рекомендательный характер
5. Алгоритм пространственно-экономического моделирования	Определяет этапы пространственно-экономического моделирования. Предусматривает наличие двух блоков модели: градостроительного (пространственного) и экономического	Носит рекомендательный характер
6. Применение технологий информационного моделирования при реализации проектов КРТ	Совершенствование строительных работ за счет использования технологий информационного моделирования. Изучение нормативных требований по их использованию в строительной отрасли. Позволяет определить возможные государственные преференции организациям, применяющим технологии BIM	Носит обязательный характер

Механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе.

Концепция реализации проектов КРТ жилой застройки в первую очередь должна базироваться на механизме КРТ жилой застройки в регионе. Сегодня в регионах отсутствует общепризнанный механизм КРТ жилой застройки, однако нельзя заявлять об отсутствии механизма как такового. Существует опыт реализации проектов РЗТ, практика реализации программы реновации в г. Москве, на основе которых создаются авторские подходы к определению механизма КРТ жилой застройки. Например, реновация территорий под сейсмоопасными зданиями периода первой массовой застройки 60–70 гг. XX в., который необходимо учитывать в планировании проектов КРТ жилой застройки в регионах, в частности в тех регионах, где остро стоит вопрос сейсмической опасности[1]. Более универсальным можно считать механизм комплексного развития территорий, закрепленный Федеральным законом № 494-ФЗ[2]. В данном законе закреплены нормативные основы КРТ (виды, цели), определены действия, которые необходимо осуществлять субъектам КРТ в процессе реализации проектов, и др. Однако полностью сформулировать механизм КРТ, основываясь исключительно на нормах названного закона крайне сложно в связи с наличием ряда пробелов, некоторой рамочностью норм и отсутствием учета региональных особенностей. Таким образом, основываясь на нормах Градостроительного кодекса, Федерального закона № 494-ФЗ, стандарта КРТ и предлагаемых ранее авторских механизмах РЗТ и КРТ, сформулируем существующий механизм КРТ жилой застройки (рис. 4.2).

Рассмотрим подробнее составляющие элементы существующего механизма и обозначим основные аспекты его действия.

1. Основная цель КРТ, отраженная в механизме, выбрана из целей КРТ, представленных в законе № 494-ФЗ. Цели КРТ, в сущности, представляют собой желаемые результаты КРТ, что также представлено в механизме.

2. Принципы КРТ предусмотрены в кн. 1 стандарта. Речь идет о принципах действия самого стандарта, что, на наш взгляд, применимо и к КРТ в целом, исходя из целей создания стандарта.

---

[1] *Якубовский А. В., Ширинкина А. Ю.* Формирование механизма реновации застроенных территорий домами массовой жилой застройки 60–70-х гг. XX века в Иркутской области // Экономика строительства. 2020. № 4 (64). С. 3–11.

[2] О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон РФ от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 1. Ст. 33.

3. Предпроектные мероприятия по КРТ жилой застройки крайне обобщены. Установление «иных требований к комплексному развитию территории», в соответствии с Градостроительным кодексом, – рамочная норма, в которой, с одной стороны, может быть предусмотрено значительное число мероприятий, с другой стороны, она не содержит в себе никакой конкретной информации. Иными словами, данная норма вносит неопределенность в существующий механизм КРТ жилой застройки.

4. Одним из желаемых результатов КРТ является создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий, однако способы создания данных условий законом не предусматриваются.

5. Действие механизма КРТ, исходя из актуальных градостроительных норм, зависит от инициаторов КРТ, что также вносит неопределенность в реализацию реновации. Отсутствие единой управляющей структуры, в свою очередь, осложняет реализацию мероприятий по КРТ и приводит к разрозненности в регулировании КРТ жилой застройки.

Так, КРТ жилой застройки в регионах, исходя из существующего механизма, сталкивается со следующими главными трудностями:

– отсутствие источников финансирования проектов и условий для привлечения средств, а также действующей методики расчета доли участия субъектов финансирования в проектах КРТ в регионах;

– отсутствие единой управляющей структуры, реализующей мероприятия по КРТ жилой застройки в регионах;

– необходимость адаптации норм федерального законодательства к потребностям регионов.

Таким образом, предлагается усовершенствовать механизм КРТ жилой застройки, предложенный на рис. 4.2, в части основных стейкхолдеров проектов КРТ и принципов КРТ с целью разрешения основных проблем реализации проектов КРТ жилой застройки посредством учета в нем существующих потребностей регионов, его актуализации и приведения в соответствие действующим градостроительным нормам. Усовершенствованный актуальный механизм КРТ жилой застройки в регионе (рис. 4.3.) предложен в работе «Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе» и может быть определен «как система форм регулирования, инструментов и методов, реализуемых стейкхолдерами проектов КРТ для реализации соответствующих принципов КРТ с целью повышения качества проживания населения и создания комфортной городской среды»[1].

[1] *Гусева Г. В.* Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2022. № 2 (48). С. 49–53.

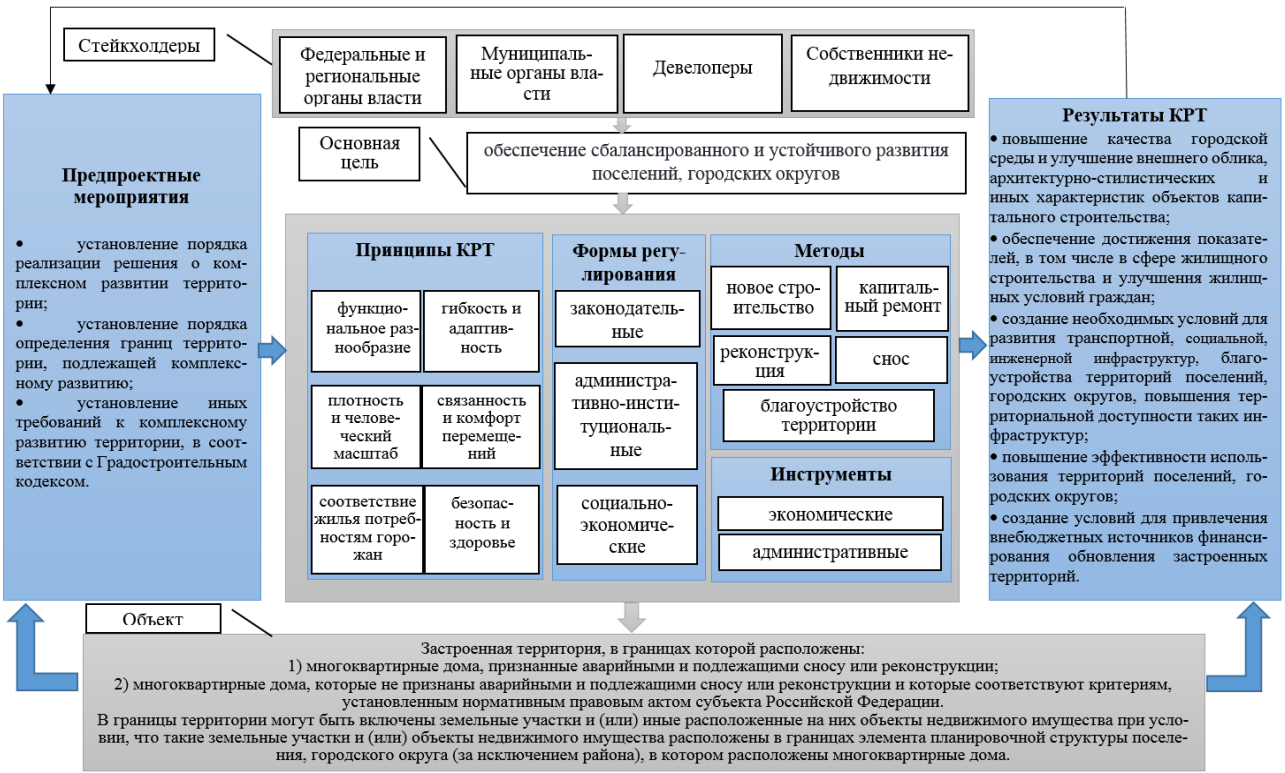


Рис. 4.2. Существующий механизм комплексного развития территорий жилой застройки

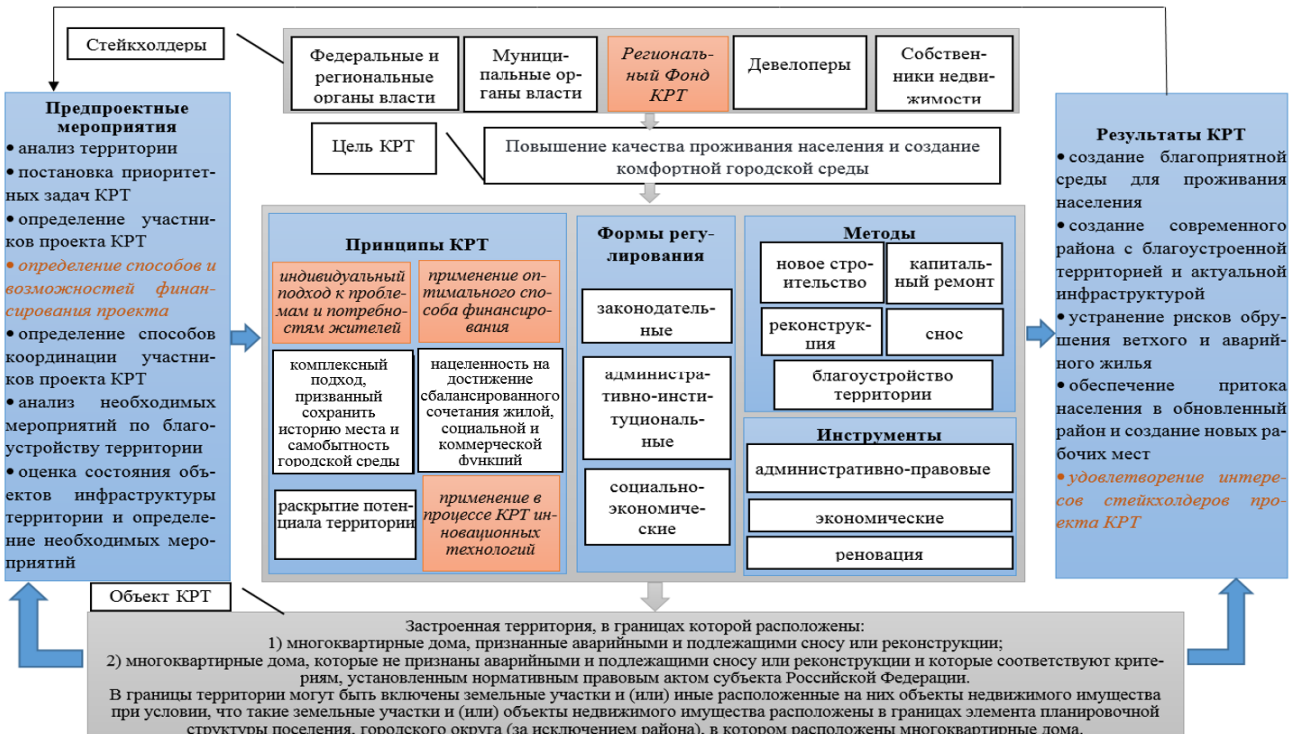


Рис. 4.3. Усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе

Рассмотрим подробнее составляющие элементы предложенного механизма. В отличие от существующего механизма КРТ жилой застройки, включающего таких стейкхолдеров, как федеральные и региональные органы власти, муниципальные органы власти, девелоперы и собственники недвижимости, в круг основных субъектов проектов КРТ предлагается включить региональный Фонд КРТ, который станет одной из ключевых фигур реновации, так как будет осуществлять непосредственное управление процессами реновации в рамках возложенных на него полномочий (подробнее о Фонде речь пойдет далее). Органы власти и девелоперы являются одними из основных участников проектов, так как главным образом задействованы в их финансировании и именно их участие должно быть экономически обоснованно. Собственники реновируемой недвижимости также должны учитываться как основные участники, так как именно они заинтересованы в качестве реализованных проектов.

Нормы градостроительного законодательства, мировой опыт РЗТ, а также опыт, накопленный регионами РФ, практика реализации программы реновации в г. Москве[1], позволяют определить главную цель КРТ – повышение качества проживания населения и создание комфортной городской среды.

КРТ базируется на принципах, определяющих основы реализации проектов КРТ. Рассмотрим принципы, предложенные в усовершенствованном механизме КРТ жилой застройки.

Раскрытие потенциала территорий. Понятие «потенциал» не является однозначным. Н. Г. Парсаданян, Ю. Я. Ефимова и Д. Р. Пекшин под градостроительным потенциалом подразумевают набор ресурсов, инструментов и возможностей, характерных для территории[2]. Применительно к строительной отрасли предлагается рассматривать потенциал как совокупность количественно и качественно оцениваемых возможностей территории. Так, к качественным характеристикам относятся экологическое состояние, архитектурно-художественная выразительность среды, транспортная доступность; к количественным – пространственные показатели городской среды, численность населения территории, налоговый потенциал террито-

[1] *Okitasari M.* The new urban agenda, the international circulation of urban policies and challenges of a humane urbanism in the global south // Architecture&Environment. 2016. Vol. 15, no. 2. Pp. 71–88.

[2] *Ефимова Ю. Я., Парсаданян Н. Г., Пекшин Д. Р.* Принципиальные подходы к раскрытию градостроительного потенциала для решения задач городского развития // Наука, образование и экспериментальное проектирование. 2020. № 1. С. 203–205.

рии[1] и иные ресурсы. Данный принцип заключается в раскрытии как качественного, так и количественного потенциалов территории.

Комплексный подход, призванный сохранить историю места и самобытность городской среды. В городах с богатым историческим и архитектурным наследием, особенно в городах, имеющих статус «исторического поселения», наиболее остро строит проблема безжалостного отношения к памятникам. Суть данного принципа заключается в необходимости осознанного и бережного отношения к историческому и культурному наследию городов в процессе реализации проектов КРТ жилой застройки. Так, проекты КРТ жилой застройки должны предусматривать градостроительный и историко-архитектурный анализ территории, определение мероприятий, необходимых для сохранения культурного наследия.

Применение оптимального способа финансирования. Ранее уже анализировался вопрос финансирования программ реновации в мире. Анализ показал, что основными источниками финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионе должны быть: федеральный бюджет, бюджет субъекта Федерации и средства девелоперов. Важно, что возможности региональных бюджетов зачастую весьма ограничены. Тема финансирования КРТ на сегодняшний день весьма актуальна, в научной среде ей уделяется большое внимание. Так, признается перспективным проектное финансирование[2], хотя оно не является концептуально новым, сегодня оно приобрело наибольшую актуальность[3], однако некоторые авторы выражают сомнения по поводу его эффективности и заявляют о важности совершенствования технологий в области проектного финансирования[4]

---

[1] *Полянская Н. М.* Налоговые доходы и налоговый потенциал региона // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2014. № 1. С. 92–100.

[2] *Ковалевская Н. Ю.* Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 2 ; *Грушина О. В., Шеломенцева Н. Н.* Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства // Жилищные стратегии. 2020. Т. 7, № 3. С. 287–310.

[3] *Пухова В. В., Астафьев С. А., Кашина Е. В., Якубовский А. В.* Обоснование взаимосвязи темпов продаж, степени готовности объекта и рентабельности застройщика при проектном финансировании // Baikal Research Journal. 2019. Т. 10, № 3.

[4] *Кубасова Т. И., Новикова Н. Г., Суходолов А. П.* Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства // Baikal Research Journal. 2017. Т. 8, № 4 ; *Присс О. Г.* Проектное финансирование в строительстве // Научный вестник НГГТИ. 2020. № 1. С. 15–18 ; *Хаярова О. Р., Тонкошкуров И. В.* Проектное финансирование жилищного строительства в России: актуальное состояние и перспективы // Сибирский экономический журнал. 2019. № 8 (8). С. 4–7 ; *Собина Н. В.* Проблемы и направления развития региональной системы проектного финансирования в России // Муниципалитет: экономика и управление. 2018. № 4 (25). С. 13–20.

и актуализации действующего законодательства, а также верного выбора деловых и конкурентных стратегий для застройщиков[1]. Все это указывает на необходимость дальнейшего изучения, определения способов, слабых и сильных сторон, перспектив и направлений совершенствования финансирования проектов КРТ. Так, данный принцип предусматривает необходимость разработки методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах и ее дальнейшего практического применения.

Нацеленность на достижение сбалансированного сочетания жилой, социальной и коммерческой функций. Жилая функция при реализации проектов КРТ выполняется обеспечением населения жилой площадью посредством нового строительства или реновации, социальная выполняется обеспечением населения усовершенствованными объектами социальной инфраструктуры, коммерческая реализуется посредством повышения статуса реновируемой территории, обеспечения возможностей осуществления там коммерческой деятельности. Эффективность выполнения коммерческой функции зависит от обеспечения реновируемой территории новыми коммерческими помещениями, строительства торговых и развлекательных центров, создания новых рабочих мест и др. Данный принцип предусматривает не только выполнение каждой функции отдельно, но и необходимость максимально эффективного их сочетания, с целью реализации в полной мере каждой из названных функций.

Применение в процессе КРТ инновационных технологий. Председатель Правительства М. Мишустин подписал постановление от 15 сентября 2020 г. № 1431[2] об информационном моделировании в строительстве – о внедрении нового градостроительного подхода с использованием информационной модели – Building Information Model (BIM).

---

[1] *Светник Т. В., Федюкович Е. В.* Стратегические возможности и стратегии организаций-застройщиков в условиях проектного финансирования // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32, № 1. С. 89–102.

[2] Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства : постановление Правительства РФ от 15 сент. 2020 г. № 1431 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. № 39. Ст. 6030.

Как известно, с 1 января 2022 г. формирование информационных моделей начинается со строительства объектов, возводимых по госзаказу, что смещает акценты в сторону гражданского и социально значимого строительства[1], а к 2030 г. должна быть реализована концепция «Цифровой экономики». Данный принцип заключается в необходимости применения технологий информационного моделирования в процессе реализации проектов КРТ жилой застройки, так как сегодня это ни вопрос выбора, а объективная реальность, обоснованная необходимость. Технологии BIM сокращают сроки выполнения работ, приводят к экономии средств и многим другим положительным эффектам, поэтому применение инновационных технологий в процессе КРТ является весьма важным аспектом, а изучению проблем инновационной деятельности в строительстве необходимо уделять особое внимание[2]. Для большинства российских строительных организаций цель применения BIM-технологий заключается в повышении качества проводимых работ, в сокращении ошибок в проектной документации, а также в применении принципов BIM-моделирования в расчетных операциях и при визуализации[3].

Индивидуальный подход к проблемам и потребностям жителей. При реализации проектов КРТ жилой застройки должны учитываться интересы жителей реновируемой территории. Программы реновации, реализуемые в мире, а также опыт г. Москвы, преимущественно демонстрируют приоритет интересов населения. Собственникам реновируемой недвижимости предоставляется широкий спектр возможностей, связанных с обеспечением альтернативными способами расселения, с оценкой качества предоставляемого альтернативного жилья, с учетом потребностей населения в тех или иных объектах социальной инфраструктуры и др.

---

[1] *Зозуля О.* Сроки строительства объектов можно радикально сократить // Российская газета. Спецвыпуск: Цифровая экономика. 2021. № 286 (8637). URL: https://rg.ru/2021/12/16/s-2022-goda-tim-tehnologii-budut-ispolzovat-pri-stroitelstve-po-goszakazu.html.

[2] *Каверзина Л. А., Кубасова Т. И.* Проблемы осуществления инновационной деятельности в строительстве // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2019. № 1 (35). С. 42–52.

[3] *Уткина В. Н., Грязнов С. Ю., Бабушкина Д. Р.* Проблемы и перспективы внедрения технологии информационного моделирования в области строительства в России: проблемы и перспективы внедрения // Основы экономики, управления и права. 2019. № 1 (19). С. 57–61.

К особенностям реализации проектов КРТ в сибирских регионах по сравнению с западной частью страны можно отнести увеличение сроков строительства, связанных с климатическими особенностями региона, и увеличение стоимости строительства[1]. В реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах наблюдается ограниченность финансовых ресурсов. Так как в региональной экономике сегодня прослеживается усугубление кризисных явлений, данная проблема только обостряется[2]. В настоящий момент, как говорилось ранее, стоимость квадратного метра приближена к рыночной, однако так или иначе строительство многоквартирных домов для переселения граждан зачастую приводит к убыткам застройщика, что отражается на невозможности реализации ряда проектов. Так, если рассматривать вариант предоставления в качестве альтернативы собственникам жилья аварийных домов жилые помещения на первичном рынке в малоэтажных застройках в границах соответствующего населенного пункта, вероятность успешной реализации проектов КРТ возрастет в связи с меньшей себестоимостью квадратного метра в таких домах. Таким образом, предлагается использовать алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах (рис. 4.4.), позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости[3].

Проект КРТ жилой застройки должен предусматривать улучшение жилищных условий для собственников недвижимости, находящейся на реновируемой территории. Данное условие может быть достижимо также с учетом возможности предоставления гражданам, переселяемым из ветхого и аварийного жилья, альтернативного жилья в малоэтажных застройках в границах другого (более отдаленного) населенного пункта, где себестоимость квадратного метра ниже, что обеспечит увеличение площадей предоставляемых жилых помещений, сохранив показатели рентабельности проекта для застройщика.

---

[1] *Грушина О. В., Кислов Е. В.* Особенности проведения реновации крупнопанельных домов в нестоличном регионе // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 3.

[2] *Каверзина Л. А.* Инвестиционно-строительный комплекс региона: состав, структура, основы управления // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2012. № 1. С. 15.

[3] *Гусева Г. В., Астафьев С. А.* Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов комплексного развития территории // Жилищные стратеги. 2022. Т. 9, № 3. С. 243–260.

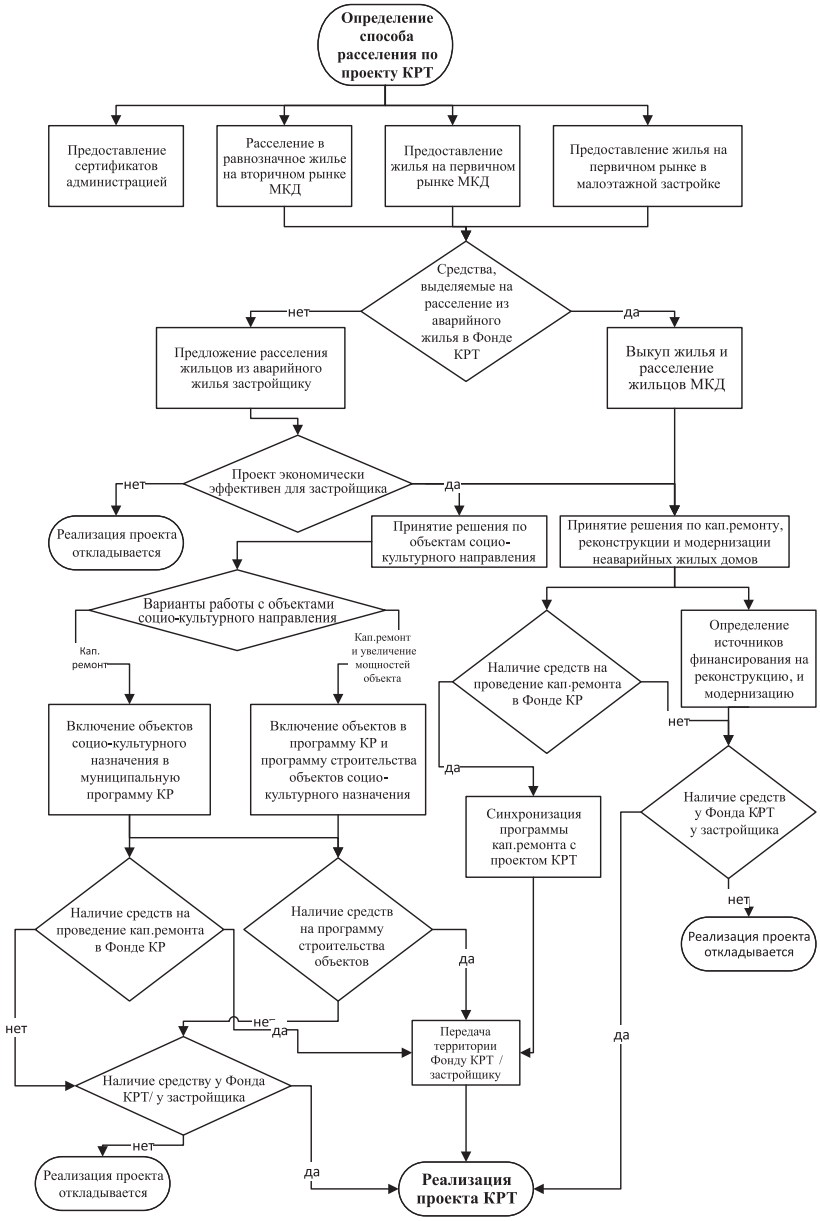


Рис. 4.4. Алгоритм реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки в регионах

Так, предлагается расширить содержание п. 3 ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ следующим подпунктом: «Гражданам предоставляется выбор жилого помещения с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда:

1) предоставление жилья на первичном рынке многоквартирных домов;

2) расселение в равнозначное жилье на вторичном рынке многоквартирных домов;

3) предоставление жилья на первичном рынке в малоэтажной застройке, – в границах соответствующего населенного пункта или (с согласия в письменной форме этих граждан) в границах другого населенного пункта субъекта РФ».

Комплексное малоэтажное строительство должно предусматривать: наличие земельного участка; единые требования к конструктивным и объемно-планировочным решениям; современное инженерное оборудование, отвечающее требованиям ресурсосбережения; лучшую экологическую обстановку[1].

Определим преимущества и недостатки малоэтажной застройки и многоквартирных домов как альтернативных способов расселения собственников ветхого и аварийного жилья при реализации проектов КРТ жилой застройки, учитывая социокультурный, экономический и прочие факторы (табл. 4.2).

Таблица 4.2

Характеристики малоэтажной застройки
и многоквартирных домов как альтернативы при расселении
собственников реновируемого жилья

Фактор	Малоэтажная застройка	Многоквартирный дом
Экономический	Стоимость квадратного метра ниже, в связи с использованием более простых технологий и материалов. Малоэтажной застройке характерно отсутствие центрального мусоропровода, коробов для вентиляции, лифтов, что обеспечивает экономию средств на строительство.	Стоимость квадратного метра выше, что зачастую приводит к откладыванию сроков или даже к невозможности реализации проекта КРТ жилой застройки

[1] *Гусакова Н. В., Филюшина К. Э., Романова Т. И., Ярлакабов А. А.* Комплексная оценка теплотехнических параметров при строительстве и эксплуатации малоэтажных зданий // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2019. Т. 21, № 5. С. 99–114.

Окончание табл. 4.2

Фактор	Малоэтажная застройка	Многоквартирный дом
	Реже применяется стационарная подъемная техника, так как тяжелые литые конструкции здесь почти не применяются. Стоимость земельного участка под малоэтажную застройку ниже стоимости земли под многоэтажное строительство в районе реновации, в случае расположения вне центрального района города	
Нормативного регулирования	Установлены менее жесткие нормативные требования, в частности в отношении противопожарных мероприятий, что обеспечивает возможность широкого выбора конструктивных решений. Не предусматривается ряд государственных экспертиз, что снижает сроки строительства, трудозатраты и себестоимость строительства	Прохождение обязательных государственных экспертиз и ряд строгих нормативных требований существенно усложняют реализацию проектов КРТ жилой застройки
Экологический	Создаются условия для минимизации мест скопления и пересечения потоков людей, что особенно актуально в условиях неблагополучной эпидемиологической обстановки. Возможность использования более экологичных материалов и технологий в строительстве	Одной из тенденций развития строительной отрасли во всем мире является «энергетическая модернизация». Данная тенденция наблюдается преимущественно при строительстве многоквартирных домов. К ее последствиям можно отнести: а) более экологичное строительство; б) удорожание строительства; в) более экономичное потребление ресурсов при эксплуатации здания
Социокультурный	Обеспечивается оптимальная / комфортная плотность населения. Сегодня набирает популярность малоэтажное строительство, а тенденции создают спрос. Такое жилье обеспечивает наибольшую независимость от третьих лиц, разрешает проблему нехватки парковочных мест и др.	Практика безальтернативного расселения собственников реновируемой недвижимости в равнозначное жилье на рынке многоквартирных домов зачастую приводит к недовольствам. Собственников жилья пугает перспектива проживания в так называемых «человейниках»

Представленные данные подтверждают гипотезу о том, что предоставление собственникам реновируемой недвижимости в качестве альтернативы жилых помещений на первичном рынке в малоэтажных застройках может повысить эффективность реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах. Также данные предложения способствуют расширению круга возможностей, предлагаемых собственникам жилья – важнейшим участникам проектов, что потенциально поспособствует минимизации недоверия к проектам КРТ жилой застройки в регионах, которое имеет место на сегодняшний день.

Механизм КРТ жилой застройки на региональном уровне предусматривает следующие формы регулирования: законодательную, административно-институциональную и социально-экономическую. Далее кратко рассмотрим сущность каждой из названных форм.

Законодательная форма регулирования представляет собой формальное закрепление градостроительных норм и необходимость их неукоснительного соблюдения всеми участниками проектов КРТ жилой застройки. Законодательное регулирование первостепенно, так как именно в НПА закреплены правовые основы КРТ, определены цели и задачи КРТ, предусмотрены основные возможности и препятствия для реализации проектов. Хотя сегодня данная правовая область имеет некоторые пробелы, приобретаемый регионами опыт реализации проектов КРТ позволяет устранить некоторые из них.

Административно-институциональная форма регулирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, в сущности встраиваемая в законодательные рамки, предусматривает использование административных мер, к которым, в частности, относятся: экологическое и строительно-техническое экспертирование[1], строительный контроль и технический надзор, внедрение технологий информационного моделирования в процесс реализации проектов КРТ и др.

Социально-экономическая форма регулирования проектов КРТ жилой застройки заключается в осуществлении бюджетно-налоговой и денежно-кредитной политики, государственного программирования, прогнозирования и планирования, а также некоторых форм социальной политики.

Формы регулирования региональных программ реновации предусматривают применение административно-правовых и эконо-

[1] *Гусева Г. В.* Проблемы прохождения экологической экспертизы градостроительной документации объектов в границах Байкальской природной территории // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VII междунар. науч.-практ. онлайн-конф. Иркутск, 2021. С. 144–149.

мических инструментов КРТ, а также такого инструмента, как реновация.

К *административно-правовым инструментам* регулирования процесса КРТ можно отнести:

– реализацию государственных и муниципальных программ и проектов для привлечения субсидий на создание современной коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов РФ и на обеспечение доступным и комфортным жильем;

– контроль за размещением и исполнением государственного заказа на работы и услуги;

– создание регионального Фонда КРТ – центральной управляющей фигуры в реализации КРТ в регионе.

К *экономическим инструментам* регулирования процесса КРТ можно отнести:

– установление показателя средней рыночной стоимости 1 м^2 общей площади жилого помещения в регионе с целью обеспечения среднего уровня рентабельности строительных организаций, занимающихся КРТ;

– применение методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ в регионах;

– инструменты налоговой системы, применяемой государством по отношению к строительным и управляющим компаниям – участникам проектов КРТ, а также к собственникам реновируемой недвижимости.

Реновация – это инструмент развития застроенных и незастроенных территорий, предусматривающий осуществление мероприятий как по преобразованию объектов недвижимости, так и по формированию комфортной городской среды на реновируемой территории. Методами реновации, в свою очередь, является снос, капитальный ремонт, реконструкция, новое строительство, благоустройство территорий и др.

Так, уточненный механизм КРТ жилой застройки в регионах и предложенный алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах демонстрируют необходимость разработки методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах с определением такой ключевой фигуры в реализации КРТ, как региональный Фонд КРТ.

4.2. Методика определения оптимального способа финансирования проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах

Как говорилось ранее, вопрос финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах является первостепенным, поэтому

в рамках концепции реализации проектов КРТ жилой застройки нами предлагается методика определения оптимального способа финансирования проектов[1].

Механизм финансирования проектов КРТ жилой застройки, на наш взгляд, должен сочетать ряд финансовых и нефинансовых форм участия[2] органов государственной власти, ОМСУ и коммерческих организаций (рис. 4.5).

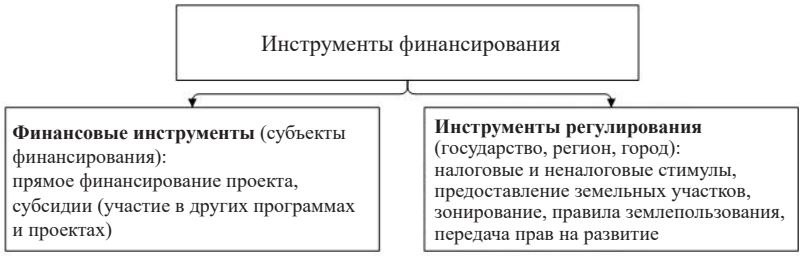


Рис 4.5. Инструменты финансирования проектов комплексного развития территорий жилой застройки

Проекты КРТ жилой застройки в регионах не могут осуществляться по аналогии с программой реновации в Москве. Рассмотрим некоторые из аспектов, подтверждающих это.

1. Как неоднократно заявлялось, финансирование проектов КРТ преимущественно возложено на местные и региональные бюджеты. Москва – город федерального значения, столица, т. е. бюджет там в разы значительнее бюджетов других городов и регионов страны.

2. Фонд реновации г. Москвы, созданный Правительством столицы, является эффективно функционирующей управляющей процессами реновации структурой, аналог которому в регионах отсутствует.

3. Участие застройщика в проектах реновации в столице ограничивается строительными работами. Предполагается, что в регионах роль девелопера потенциально шире: от финансирования до этапа реализации готовых объектов недвижимости.

---

[1] *Гусева Г. В.* Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32, № 1. С. 113–125.

[2] *Теплякова К.* Регионы финансируют реновацию в Москве, а сами к ней не готовы. Спецпроект «Взгляд из регионов» // Накануне.ru. 7 дек. 2018 г. URL: https://www.nakanune.ru/articles/114663.

Предлагаемая методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах.

В целях определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах необходима комплексная методика. Представим алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов (рис. 4.6). Далее подробно рассмотрим каждый из этапов предлагаемой методики.

1. Предпроектное обоснование необходимости КРТ в зависимости от типа территории.

Европейский опыт реализации программ реновации демонстрирует недостаток систем и инструментов, позволяющих спланировать модернизацию зданий[1], что подтверждает актуальность изучения данного вопроса. С целью обоснования необходимости реализации проектов КРТ жилой застройки в первую очередь важно проанализировать территории города и определить степень сложности реализации таких проектов на каждой из них.

В столице процессы реновации регулирует Фонд реновации г. Москвы, в частности он координирует предпроектное обоснование необходимости реновации на тех или иных территориях. В регионах не разработан общепризнанный механизм выбора площадок для КРТ, в определенной степени это связано с отсутствием единой управляющей структуры, реализующей данную функцию. На основании этого предлагается учредить региональный Фонд КРТ, одной из функций которого должна быть координация всех процессов КРТ жилой застройки в регионе и, в частности, предпроектный анализ территории.

Очевидно, что реализация проекта КРТ жилой застройки создает дополнительную нагрузку на социальную, рекреационную, культурную, транспортную, административно-офисную, торговую, спортивно-оздоровительную инфраструктуры. Профессор В. И. Сарченко предлагает следующий состав комплексной застройки жилых микрорайонов на территории города: жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, объекты инженерной инфраструктуры, объекты инфраструктуры основной занятости населения, объекты транспортной инфраструктуры[2].

---

[1] *Jensen P. A., Maslesa E., Brinkø Berg J., Thuesen Ch.* 10 questions concerning sustainable building renovation // Building and Environment. 2018. No. 143. Pp. 130–137.

[2] *Сарченко В. И.* Методология разработки и реализации инновационных решений по комплексной застройке территорий генплана города со скрытым инвестиционным потенциалом (теория и практика) : учеб. пособие. Красноярск, 2014.

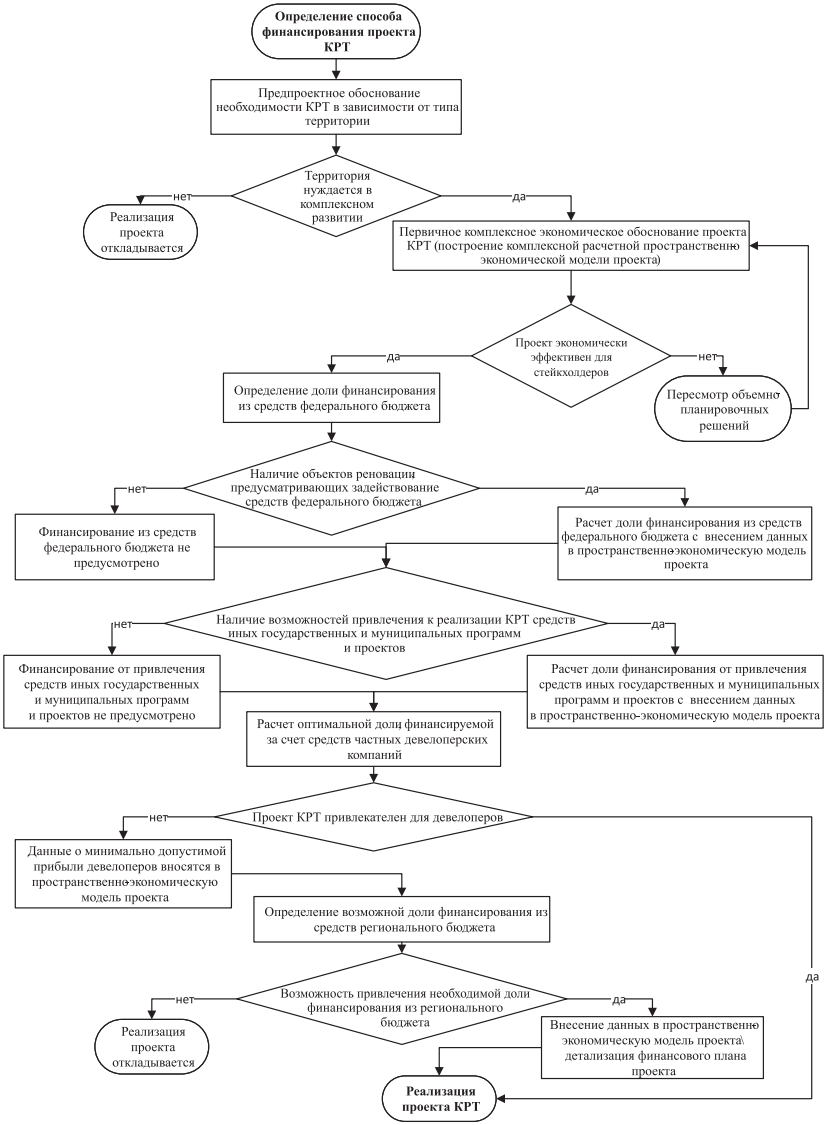


Рис. 4.6. Алгоритм определения доли участия субъектов комплексного развития территорий в финансировании проектов

Предпроектный анализ территорий позволяет обоснованно подходить к реализации проектов КРТ жилой застройки, осуществлять

КРТ в регионах последовательно, основываясь на результатах проводимого анализа.

Каждый проект КРТ уникален в связи с субъективными характеристиками территорий, отражающими уровень их развития. Так, в зависимости от типа территории в контексте реализации проектов КРТ жилой застройки должна обосновываться необходимость участия государства в финансировании таких проектов. Для определения типа территории по уровню развития с целью реализации проектов КРТ воспользуемся табл. 4.3.

Таблица 4.3

Классификация территорий по уровню развития
с целью реализации проектов комплексного развития территорий

Показатели состояния территории	Уровень развития, баллы (от 1 до 5)	Тип территории
1. Плотность населения на реновируемой территории	0 – предельный; 1 – высокий; 2 – средний; 3 – умеренный; 4 – низкий; 5 – отсутствует	0–10 – кризисный; 11–20 – малообеспеченный; 21–30 – умеренно обеспеченный; 31–40 – обеспеченный; 41–50 – развитый
2. Качество застройки – объем аварийного и ветхого жилищного фонда		
3. Сейсмичность площадки		
4. Наличие на территории объектов культурного наследия или особо ценных объектов		
5. Привлекательность района	0 – отсутствует; 1 – незначительный; 2 – умеренный; 3 – средний; 4 – значительный; 5 – высокий	
6. Экологичность территории		
7. Состояние социальной инфраструктуры		
8. Состояние инженерной инфраструктуры		
9. Состояние транспортной инфраструктуры		
10. Состояние культурной, рекреационной, спортивно-оздоровительной инфраструктуры		

Каждому показателю состояния территории экспертным путем присваиваются балльные оценки, а тип территории определяется по формуле (4.1):

$$\textit{Тип территории для КРТ} = \textit{сумма баллов, присвоенных каждому показателю состояния территории} \quad (4.1)$$

Так, предложенная типология территорий, определяющая уровень их развития с целью реализации проектов КРТ, позволяет на предпроектном уровне отнести потенциальные проекты к соответствующему типу – от требующего наибольшего финансирования (кризисный тип территории) до наименее затратного (развитый тип). Исходя из типа территории следует заключение о приоритетных проектах КРТ и потребности в привлечении к финансированию государственных средств (табл. 4.4).

Таблица 4.4

Приоритетность проектов комплексного развития территорий и уровень участия государства в них в зависимости от типа территории

Тип территории	Описание территории	Потребность в реновации и КРТ	Участие государства	Перспектива реализации проекта
Развитый	Территория полностью обеспечена элементами инфраструктуры / обременений нет	Минимальная	Минимальное	Долгосрочная
Обеспеченный	Территория преимущественно обеспечена элементами инфраструктуры / незначительные обременения	Незначительная	Минимальное	Долгосрочная
Умеренно обеспеченный	Территория недостаточно обеспечена элементами инфраструктуры / на территории присутствуют обременения	Умеренная	Вариативное	Среднесрочная
Малообеспеченный	Территория малообеспечена элементами инфраструктуры / на территории присутствуют избыточные обременения	Острая	Максимальное	Краткосрочная
Кризисный	Территория не обеспечена элементами инфраструктуры / критичная степень обременения на территории	Критическая	Максимальное	Краткосрочная

Так, острая и даже критическая потребность в КРТ возникает на малообеспеченных и кризисных территориях. Такие территории нуждаются в максимальном задействовании средств из бюджетов разных уровней, а осуществить такие проекты необходимо в краткосрочной перспективе. Данная ситуация складывается зачастую в связи с необходимостью обеспечения таких территорий необходимыми элементами инфраструктуры, а степень их обременения, в частности высоким объемом сейсмоопасного, ветхого и аварийного жилья, достигает критических значений. В свою очередь развитые, обеспеченные и умеренно обеспеченные территории нуждаются в КРТ в меньшей степени, задействование государственных средств для реализации таких проектов в меньшей степени необходимо. Именно такие территории являются наиболее привлекательными для девелоперов, так как в целом нуждаются в проведении меньшего числа реновационных мероприятий и, следовательно, в задействовании меньших вложений. Однако и на таких территориях возможно наличие сейсмоопасного, ветхого и аварийного жилья, в таких случаях решение о реновации принимается оперативно.

Преимуществом осуществления предпроектного анализа является возможность рассматривать городские территории укрупненно. Региональный Фонд КРТ, являясь структурой, управляющей всеми процессами КРТ, с помощью предпроектного анализа имеет возможность создать стратегический план реализации проектов в регионе. Так или иначе проекты комплексного развития будут осуществляться и на смежных территориях, что крайне важно учитывать с целью обеспечения территорий объектами социальной, рекреационной, транспортной и иной инфраструктуры. Зачастую на смежных территориях необходимо строительство поликлиник, школ, детских садов и иных объектов с целью обеспечения одновременно нескольких территорий, предусматривающих комплексное развитие. Сложность заключается в том, что реализация проектов комплексного развития смежных территорий потенциально может быть запланирована на разные периоды, тогда финансирование строительства объекта будет заложено в равных долях в бюджеты проектов. На счету регионального Фонда КРТ будут аккумулироваться средства на строительство соответствующих объектов инфраструктуры.

Так, по результатам комплексного анализа территории в рамках предпроектной деятельности происходит условное разведение фи-

нансовых потоков проектов КРТ в регионе на попроектый и межпроектный (4.2):

$$F = F_1 + F_2 , \quad (4.2)$$

где F – финансирование проектов КРТ; F_1 – финансирование жилищного фонда (попроектно); F_2 – финансирование объектов инфраструктуры (межпроектно).

Важнейшими результатами предпроектного обоснования КРТ являются: принятие решения о необходимости КРТ; определение направлений и объемов КРТ; создание стратегического плана реализации проектов КРТ в регионе в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

2. Первичное комплексное экономическое обоснование проекта КРТ.

Решением правления Фонда содействия реформированию ЖКХ от 29 сентября 2020 г. № 1013 предусмотрена методика пространственно-экономического моделирования проектов РЗТ, КРТ, которую предлагается взять за основу экономического обоснования проектов КРТ жилой застройки.

Одним из преимуществ реализации проектов РЗТ, КРТ по данной методике является возможность максимизации земельной ренты в форме прироста стоимости (капитализации) территории. Если такой проект не может быть реализован, это означает, что экономическая обоснованность проекта РЗТ, КРТ соответствующей территории отсутствует.

Главным принципом проектов РЗТ, КРТ является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом (а значит, и для всех основных стейкхолдеров). Из числа участников проекта необходимо определить заинтересованных лиц, которые будут задействованы в финансировании или софинансировании проекта, а также важно учесть возможности бюджетов различных уровней в реализации проекта[1]. Основными стейкхолдерами проектов РЗТ и КРТ, согласно названной методике, являются застройщики, регион и собственники недвижимости, а ее цель заключается в определении оптимальной доли участия государства в финансировании проекта КРТ.

Ранее в исследовании были определены наиболее перспективные источники финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионе: федеральный бюджет, региональный бюджет и средства девело-

[1] *Ковалевская Н. Ю.* Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 2.

перов, исходя из чего в рамках исследования список основных стейкхолдеров необходимо скорректировать и отнести к ним РФ, регион и девелоперов.

С экономической точки зрения это означает, что необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров. Так, проект невозможно будет реализовать при отсутствии экономического эффекта от эксплуатации реновируемой территории хотя бы для одной группы стейкхолдеров (4.3), (4.4):

$$EE_0 < EE_\Delta , \quad (4.3)$$

$$EE_\Delta = EE_{\Delta f} + EE_{\Delta r} + EE_{\Delta d}, EE_{\Delta f} > EE_{0f}, EE_{\Delta r} > EE_{0r}, EE_{\Delta d} > EE_{0d}, \quad (4.4)$$

где EE_0 – общий экономический эффект от эксплуатации территории до проекта; EE_Δ – общий экономический эффект от эксплуатации территории после реализации проекта; EE_{0f}, EE_{0r}, EE_{0d} – экономический эффект каждого стейкхолдера от эксплуатации территории до проекта; $EE_{\Delta f}$, $EE_{\Delta r}$, $EE_{\Delta d}$ – экономический эффект от эксплуатации территории каждого стейкхолдера после реализации проекта.

Так, основным условием реализации проекта КРТ является обеспечение минимально приемлемых выгод стейкхолдеров – участников финансирования. Однако в случае успешной реализации проекта КРТ жилой застройки различные косвенные выгоды получают и другие стейкхолдеры проекта, в частности собственники реновируемой недвижимости, предприниматели, размещающие свой бизнес на территории, собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории проекта КРТ, а также (хоть и в меньшей степени) все население района и города в целом.

Выгоды основных и второстепенных стейкхолдеров могут иметь как финансовое, так и нефинансовое выражение[1] (табл. 4.5).

[1] О Методических рекомендациях о порядке расчета суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в части предоставления субсидий лицам, заключившим с органами местного самоуправления договоры развития застроенных территорий и (или) договоры комплексного развития территорий, и об условиях и порядке принятия органами местного самоуправления, субъектами Российской Федерации решений о предоставлении указанных субсидий за счет средств Фонда : решение правления Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 сент. 2020 г. № 1013 // СПС «КонсультантПлюс».

Таблиц 4.5

Финансовые и нефинансовые выгоды стейкхолдеров при реализации проектов комплексного развития территорий

Стейкхолдеры	Финансовые эффекты	Нефинансовые эффекты
Девелоперы	Прибыль от реализации дополнительных жилых площадей (соответственно доле участия в финансировании), а также от реализации коммерческой недвижимости	Возможность положительно повлиять на имидж и репутацию, закрепить позиции на рынке
Субъект РФ	Повышение доходов от налогов на прибыль, на имущество юридических лиц	Улучшение позиции в рейтинге привлекательных регионов по уровню и качеству жизни; успешная реализация государственных программ; устранение потенциальных угроз населению из-за проживания в аварийных, ветхих и сейсмоопасных домах
РФ	Повышение доходов от налогов на прибыль организаций, действующих на реновируемой территории	
Собственники недвижимости	Доход от повышения стоимости недвижимости или от ее продажи	Улучшение жилищных условий; появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса; расширение социальной, культурной, транспортной инфраструктуры
Город	Повышение доходов от налогов на недвижимость; прирост стоимости городских активов	Улучшение позиции в рейтинге привлекательных городов по уровню и качеству жизни; устранение потенциальных угроз населению из-за проживания в аварийных, ветхих и сейсмоопасных домах
Предприниматели, размещающие свой бизнес на реновируемой территории	Дополнительная прибыль бизнеса, получаемая вследствие расположения в престижном месте	Создание инфраструктуры для малого и среднего бизнеса; возможность закрепить позиции на рынке
Собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории проекта КРТ	Доход от повышения стоимости недвижимости за счет улучшения инфраструктуры реновируемой территории или от ее продажи	Возможность пользования благами социальной и культурной инфраструктуры реновируемых территорий; появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса; расширение транспортной инфраструктуры

Окончание табл. 4.5

Стейкхолдеры	Финансовые эффекты	Нефинансовые эффекты
Население района и города, проживающее за пределами территории проекта КРТ	Прямые финансовые выгоды отсутствуют	Возможность пользования благами социальной и культурной инфраструктуры реновируемых территорий; появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса

Результатом данного этапа является построение комплексной расчетной пространственно-экономической модели проекта, позволяющей определить эффекты от его реализации для каждого стейкхолдера. Экономический эффект для основных участников определяется количественными показателями, тогда как эффекты для второстепенных участников носят субъективный характер, и оценить их представляется возможным только с помощью экспертных оценочных показателей. Если проект уже на данном этапе признается неудовлетворительным хотя бы для одного из стейкхолдеров, важен пересмотр объемно-планировочных решений проекта.

На следующих этапах в рамках данной методики (3–6 этапы) определяются необходимые доли участия основных стейкхолдеров в финансировании проекта КРТ жилой застройки. Получаемые в результате данные должны последовательно корректировать пространственно-экономическую модель проекта.

3. Определение доли финансирования из средств федерального бюджета (исходя из стоимости 1 м² ветхого и аварийного жилья).

Как говорилось ранее со ссылкой на слова предыдущего министра строительства РФ В. Якушева, программы КРТ в регионах не будут финансироваться из федерального бюджета, однако из федерального бюджета предусматривается предоставление средств на переселение жильцов из ветхого и аварийного жилья исходя из действующих на момент осуществления проекта КРТ жилой застройки нормативов.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2022 г. № 1111/пр[1] в Иркутской области установлен показатель

[1] О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2023 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2023 года : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 дек. 2022 г. № 1111/пр. URL: http://pravo.gov.ru.

средней рыночной стоимости 1 м^2 общей площади жилого помещения в размере 95 044 р., хотя до недавнего времени данный показатель составлял 52 830 р. и являлся крайне недостаточным. Учитывая сегодняшние кризисные явления в экономике, данный показатель продолжает быть недостаточным.

Еще на этапе предпроектного анализа определяется общее количество квадратных метров ветхого и аварийного жилья, подлежащего реконструкции или сносу. Так, можно определить долю финансирования объектов жилой недвижимости из средств федерального бюджета, что является целью и результатом на данном этапе (4.5):

$$З_f = М^2_{ав} \cdot N, \quad (4.5)$$

где $З_f$ – средства федерального бюджета, р.; $М^2_{ав}$ – количество квадратных метров аварийного и ветхого жилья; N – средняя рыночная стоимость 1 м^2 общей площади жилого помещения в соответствии с нормативом, утверждаемым ежеквартально Министерством строительства и ЖКХ РФ.

На данном этапе определяется размер финансирования проекта из федерального бюджета, в рамках дальнейших этапов станут известны объемы средств, предоставляемых из бюджетов других уровней. Так, размер всех бюджетных средств, предоставляемых для реализации проекта КРТ жилой застройки, можно рассчитать по формуле (4.6):

$$З_w = З_f + З_r + З_l , \quad (4.6)$$

где $З_w$ – общие бюджетные средства, р.; $З_f$ – средства федерального бюджета, р.; $З_r$ – средства регионального бюджета, р.; $З_l$ – средства местного бюджета, р.

Средства из бюджетов, предоставляемые на реализацию проектов КРТ, должны аккумулироваться на счете регионального Фонда КРТ и перераспределяться с целью реализация проектов КРТ в регионе.

4. Определение способов привлечения к реализации проектов КРТ средств иных государственных и муниципальных программ.

В рамках первого этапа предлагаемой методики было определено, что проекты КРТ должны обеспечивать население объектами социальной, рекреационной, транспортной, спортивно-оздоровительной, культурной и иной инфраструктуры, и важно, что финансирование таких объектов должно осуществляться межпроектно.

Стейкхолдерами проектов, хотя и второстепенными, является все население района и города, в том числе проживающее за пределами

территории проекта КРТ. Так, в объектах инфраструктуры на территории, предусмотренной для комплексного развития, заинтересовано населения всего города. КРТ, в сущности, решает вопросы государственного и муниципального уровня, поэтому необходимость привлечения субсидий, предусматриваемых иными национальными и региональными программами и проектами, бесспорна. Приведем некоторые актуальные программы и проекты.

1. Ведомственная целевая программа «Поддержка модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)» (утверждена Минстроем России 9 сентября 2019 г. № 16-П/05)[1].

2. Ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» (утверждена Минстроем России 9 сентября 2019 г. № 17-П/05)[2].

3. Национальный проект, разработанный Минстроем России во исполнение указа Президента Российской Федерации «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» от 7 мая 2018 г. № 204, включающий в себя четыре федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»[3].

4. Реализуемый в Иркутской области региональный проект «Жилье»[4] и др.

Важен укрупненный комплексный подход и анализ территорий с точки зрения потребности в объектах инфраструктуры, т. е. межпроектно. Необходимостью обеспечения всего населения теми или иными объектами инфраструктуры продиктована актуальность привлечения субсидий.

---

[1] Ведомственная целевая программа «Поддержка модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)». URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/0ae/16_p05_removed.pdf.

[2] Ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг». URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/655/17_p05_removed.pdf.

[3] Национальный проект «Жилье и городская среда». URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda.

[4] Паспорт регионального проекта Иркутской области «Жилье». URL: https://irkobl.ru/sites/irkstroy/banners/%D0%9F%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%20%D0%A0%D0%9F%20%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%BE%D1%82%2012.04.2019.pdf.

Результатом третьего и четвертого этапов является определение доли финансирования проектов КРТ жилой застройки из средств федерального бюджета и средств, полученных в виде субсидий в рамках реализации иных программ и проектов. Необходимо своевременное внесение полученных данных в пространственно-экономическую модель проекта.

5. Расчет оптимальной доли, финансируемой за счет средств частных девелоперских компаний.

На данном этапе формируются принципиально важные условия действия представленной методики:

1) основополагающим показателем в дальнейшем анализе необходимо считать стоимость 1 м^2 недвижимости;

2) отсутствие упущенной выгоды для частного партнера – приоритетный аспект;

3) государственно-частное партнерство должно строиться на принципе экономической эффективности проекта для всех его участников.

На данном этапе необходимо определить прибыль от реализации проекта исходя из среднерыночной цены 1 м^2 жилой и коммерческой недвижимости по формуле (4.7):

$$П_{пр} = S_1(Ц_1 – C_1) + S_2 (Ц_2 – C_2) – S_3 \cdot (C_1 – N) – S_4 \cdot C_1 – O – S_5 \cdot C_5, \quad (4.7)$$

где $П_{пр}$ – прибыль от реализации проекта КРТ жилой застройки, тыс. р.; S_1 – общая площадь жилого фонда, подлежащего реализации, м^2; $\overline{Ц}_1$ – среднерыночная цена за 1 м^2 жилой недвижимости, тыс. р.; C_1 – себестоимость строительства 1 м^2 жилой недвижимости, тыс. р.; N – средняя рыночная стоимость 1 м^2 общей площади жилого помещения в соответствии с нормативом, утверждаемым ежеквартально Министерством строительства и ЖКХ РФ; S_2 – общая площадь коммерческой недвижимости, м^2; $\overline{Ц}_2$ – среднерыночная цена за 1 м^2 коммерческой недвижимости, тыс. р.; C_2 – себестоимость строительства 1 м^2 коммерческой недвижимости, тыс. р.; S_3 – общая площадь ветхого и аварийного жилья, предоставляемого собственникам в рамках реализации проекта КРТ, м^2; S_4 – общая площадь жилого фонда, не признанного ветхим и аварийным жильем, предоставляемого собственникам в рамках реализации проекта КРТ, м^2; O – иные затраты, в число которых входят средства, предоставляемые для временного расселения жильцов на период осуществления проекта КРТ (при выборе данного способа обеспечения собственников недвижимости жильем на период реализации проекта КРТ жилой застройки);

S_5 – площадь общественных (специальных) зданий и сооружений, приходящаяся на данный проект и не предусмотренная к возведению в рамках иных государственных и муниципальных проектов и программ, м^2; C_5 – себестоимость строительства 1 м^2 общественных (специальных) зданий и сооружений, тыс. р.

Исходя из мирового опыта, наиболее часто встречаются следующие способы обеспечения недвижимостью собственников реновируемых объектов:

– предоставление альтернативной жилой площади в границах района прежнего проживания;

– денежная компенсация;

– временное расселение в арендованных объектах на период реализации проекта КРТ жилой застройки с дальнейшим предоставлением квартир, аналогичных прежним, в реновируемых зданиях на территории реализации проекта;

– временное расселение в специально возведенных жилых домах на период реализации проекта с дальнейшим предоставлением квартир, аналогичных прежним, в реновируемых зданиях на территории реализации проекта.

Реализация проектов КРТ жилой застройки в регионах планируется на долгосрочную перспективу, более того, количество ветхих и аварийных домов ежегодно будет расти, исходя из чего представляется целесообразным обратиться к практике возведения многоквартирных домов, предназначенных под временное расселение жильцов реновируемых объектов на период реализации проектов КРТ жилой застройки. Координировать данный вопрос в регионе должен региональный Фонд КРТ как единая управленческая структура, поэтому финансирование данных объектов стоит предусмотреть из средств регионального бюджета. Однако такой вариант временного расселения собственников реновируемой недвижимости перспективен исключительно с условием разработки стратегического плана реализации проектов КРТ жилой застройки в регионе с учетом их последовательной непрерывной реализации в долгосрочной перспективе.

Как упоминалось ранее, государственно-частное партнерство должно строиться на принципе экономической эффективности проекта для всех его участников. Так, чтобы проект для частного инвестора был эффективным, должны быть выдержаны равенства (4.8) и (4.9), а для эффективности проекта в целом должно быть соблюдено неравенство (4.10):

$$\frac{\Pi\min_{д}}{З_{д}} = \frac{П_{ап}}{З_{ап}}, \quad (4.8)$$

$$\Pi\min_{д} = \frac{П_{ап} \cdot З_{д}}{З_{ап}}, \quad (4.9)$$

$$\frac{П_{пр}}{\Pi\min_{д}} \geq 1, \quad (4.10)$$

где $\Pi\min_{д}$ – минимально допустимая прибыль девелопера от реализации проекта КРТ, тыс. р.; $З_{д}$ – затраты в себестоимости, взятые на себя девелопером, тыс. р.; $П_{ап}$ – прибыль девелопера от реализации альтернативного проекта жилой застройки вне проекта КРТ в среднерыночных ценах, тыс. р.; $З_{ап}$ – затраты девелопера на реализацию альтернативного проекта жилой застройки вне проекта КРТ в среднерыночных ценах, тыс. р.

В случае несоблюдения соотношения (4.10) привлекательность проекта для девелоперов отсутствует, что, в свою очередь, приводит к невозможности реализации проекта КРТ.

Данные о минимально допустимой прибыли девелопера, полученные на данном этапе, необходимо внести в пространственно-экономическую модель проекта. Государственно-частное партнерство при реализации проекта КРТ жилой застройки предусматривает различную долю участия каждого партнера, которая может варьироваться от 0 до 100 %. Необходимо воспользоваться методом имитационного моделирования[1] и рассчитать изменение прибыли каждого участника проекта за счет изменения доли участия государства (региона) в проекте. Данный расчет осуществим с помощью применения параметра «поиск решения», встроенного в пространственно-экономическую модель. В разделе 5 приведен пример пространственно-экономической модели проектов КРТ жилой застройки.

6. Определение возможной доли финансирования проекта КРТ жилой застройки из средств регионального бюджета.

Эффективность участия региона в финансировании проектов КРТ жилой застройки, как и других стейкхолдеров, важно оценивать как с финансовой, так и с нефинансовой точки зрения (см. табл. 4.5). Нефинансовые выгоды представляют собой косвенный эффект, так как оцениваются субъективно (на мнении экспертов). Финансовые выгоды являются прямым эффектом и выражаются в повышении доходов от налогов на прибыль, на имущество юридических лиц и др.

[1] *Городнова Н. В., Скипин Д. Л.* Имитационное моделирование эффективного управления государственно-частными партнерствами // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 30 (237). С. 51–60.

Выгоды региона от реализации проектов КРТ жилой застройки необходимо рассматривать в долгосрочной перспективе, так как социальный и экономический эффекты от реализации таких проектов из года в год будут накапливаться. Поэтому стратегический план реализации проектов КРТ жилой застройки еще на предпроектном этапе также поможет определить приоритетность тех или иных проектов для региона. Такой план способствует осуществлению расчета оптимальных финансовых вложений региона в КРТ, что, на наш взгляд, крайне перспективно. В Европе закрепилась тенденция определения долгосрочных стратегий, что способствует эффективному инвестированию и укреплению доверия к программам реновации[1].

Данные о доле участия региона в финансировании проекта КРТ жилой застройки, полученные на рассматриваемом этапе, корректируют пространственно-экономическую модель проекта.

Разработанная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах позволит наиболее эффективно организовывать реализацию проектов КРТ жилой застройки в регионах, планировать и реализовывать такие проекты в долгосрочной перспективе, экономически обосновывать необходимость привлечения средств из бюджетов разных уровней. Корректировка данных пространственно-экономической модели в рамках каждого этапа позволит обеспечить создание детального финансового плана еще на уровне предпроектного обоснования.

Так, определив оптимальный способ финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, в целях эффективного управления проектами КРТ необходимо формализовать процесс управления проектами КРТ.

4.3. Формализация процесса управления проектами комплексного развития территорий в регионах

В 2014 г. был принят Федеральный закон «О стратегическом планировании в Российской Федерации»[2], а в 2017 г. утверждены методические рекомендации по разработке и корректировке стратегий развития регионов. Важно, что в законе не раскрыта сама сущ-

[1] *Staniaszek D., Volt J.* Building renovation strategies under the spot-light delivering the energy efficiency directive article 4 – survey-based recommen-dations // Buildings Performance Institute Europe (BPIE). 2016. 33 p.

[2] О стратегическом планировании в Российской Федерации : федер. закон РФ от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 26. Ст. 3378.

ность стратегии, не определены процедуры и инструменты реализации стратегии и целей развития региона. Названные пробелы создают препятствия для устранения проблем регионов и определения преимущественных целей развития, что ограничивает возможность непосредственного формулирования стратегии регионального развития. Так, цели развития регионов формируются исходя лишь из особенностей регионов, а сама стратегия развития региона представляет собой совокупность целей. Более того, зачастую отсутствуют такие категории, как миссия и видение, являющиеся неотъемлемыми в сфере стратегического планирования[1].

В соответствии с п. 4 ст. 32 закона «О стратегическом планировании в Российской Федерации», стратегия социально-экономического развития субъекта РФ является основой для разработки государственных программ субъекта РФ, схемы территориального планирования двух и более субъектов РФ, схемы территориального планирования субъекта РФ и плана мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития субъекта РФ. Согласно Стратегии социально-экономического развития Иркутской области на период до 2036 г. (приложение 4), одной из перспективных экономических специализаций в г. Иркутске является строительство. Стратегия предусматривает, что развитие строительства на территории Иркутской области жилья застройщиками будет осуществляться путем реализации проектов развития застроенных территорий, предусматривающих многоквартирную жилую застройку в городах, и реализации проектов комплексного освоения территорий, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство в сельских поселениях. При этом обеспечение таких земельных участков инженерной и социальной инфраструктурой, а также автомобильными дорогами будет осуществляться за счет средств бюджетов всех уровней в рамках существующих и возможных к реализации новых механизмов государственной поддержки. Внимание планируется уделять как крупным площадкам, позволяющим создать комфортную городскую среду для реализации инвестиционных проектов на территории Иркутской области, так и компактным площадкам в сельской местности путем сбора программных мероприятий в единые проекты[2].

---

[1] *Лапыгин Ю. Н.* Стратегия региона: второй и третий этапы. Владимир, 2019. 88 с.

[2] Стратегия социально-экономического развития Иркутской области на период до 2036 года. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6a0ffcdb4a24f5820251593766271a7/irk_obl.pdf.

Ветхий и аварийный жилищный фонд, потенциально угрожающий жизни и здоровью населения, является наиболее непривлекательным элементом городской среды и, как следствие, именно данная часть городских территорий требует наиболее эффективных управленческих решений.

Управление развитием территории в крупных городах, по мнению Я. Д. Русаковой, – это «управление всеми видами происходящих процессов (экономических, экологических, социальных, технико-технологических, инновационных и пр.), направленное на эффективное использование имеющихся ресурсов в целях динамичного развития данной территории, и происходит оно в рамках осуществления градостроительной политики»[1]. На наш взгляд, данный подход применим к любым территориям.

Программа реновации в столице была предложена в феврале 2017 г. и была запущена Правительством Москвы уже 1 августа 2017 г. после одобрения главой государства. Программа призвана решить «квартирный вопрос» – существенно уменьшить количество ветхого и аварийного жилья, а также реализовать новые принципы комплексного благоустройства и эксплуатации городской среды.

Иными словами, идеи реновации и ее повсеместная реализация способны устранить рассмотренные ранее проблемы градостроительной сферы. Однако, если программа реновации в Москве осуществляется успешно за счет достаточного бюджетного финансирования, максимальной заинтересованности участников в реализации программы, наличия централизованного управления программой со стороны Фонда реновации г. Москвы, то регионы на данный момент не могут обеспечить качественную реализацию аналогичных программ.

Ранее в исследовании были обозначены главные трудности, с которыми сталкиваются регионы в процессе реализации проектов КРТ жилой застройки, которые можно минимизировать, в частности путем внедрения сбалансированной системы показателей (ССП) и процессного подхода.

Так, Р. Каплан и Д. Нортон сформулировали основные группы стратегических целей – четыре перспективы (рис. 4.7, 4.8), достижение которых оценивается ключевыми показателями.

---

[1] *Русакова Я. Д.* Организационно-экономический механизм управления комплексным развитием территории в крупных городах : дис. ... канд. экон. наук. М., 2012.

Рис. 4.7. Параметры сбалансированной системы показателей

Сущность ССП заключается в причинно-следственной связи между перспективами: высокий уровень развития и обучения способствует приобретению конкурентных преимуществ на рынке, что приводит к повышению привлекательности проекта для инвесторов, оказывает влияние на усовершенствование бизнес-процессов и, как следствие, влияет на уровень развития (рис. 4.8.).

Рис. 4.8. Структура сбалансированной системы показателей по Д. Нортону и Р. Каплану

Названные перспективы универсальны и актуальны при реализации сложных, многопрофильных проектов, что подтверждает применимость ССП при реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах. Обучение предусматривает подготовку профильных специалистов, разбирающихся в особенностях реализации таких проектов, развитие же должно обеспечивать всестороннюю непрерывную реализацию проектов КРТ жилой застройки с привлечением инновационных инструментов, современных технологий, эффективно действующих механизмов. Постоянное развитие, применение инноваций и прочие факторы обеспечивают конкурентные преимущества реализации проектов, что подтверждается заинтересованностью собственников и потенциальных приобретателей реновируемой недвижимости и доверием со стороны всех участников проектов КРТ жилой застройки. Наличие конкурентных преимуществ реализации таких проектов приводит к их наибольшей привлекательности для девелоперов и инвесторов. В связи со всеобщей заинтересованностью в реализации данных проектов большее внимание уделяется организации эффективных бизнес-процессов с целью сокращения сроков выполнения работ и минимизации затрат, что, в свою очередь, способствует развитию проектов. Ряд авторов подчеркивает, что ССП важно использовать для сохранения устойчивости предприятия или создания условий для ее обеспечения[1].

Ответы на ключевые вопросы формулируют цели, достижение которых обеспечивается решением ряда задач, а судить об эффективности внедрения ССП становится возможно по мере их достижения[2].

Очевидно, что главная идея ССП – обеспечение устойчивого развития компании, создание условий для ее эффективного функционирования и реализации ее потенциала. В сущности, ССП является инструментом управления коммерческой или некоммерческой компанией, однако к таким масштабным и многоэтапным проектам, как проекты КРТ жилой застройки, очевидно, также может применяться данная концепция.

---

[1] *Доможилкина Ж. В., Туснетова А. И.* Система сбалансированных показателей как основной метод определения устойчивой деятельности предприятия // Kant. 2018. № 2 (27). С. 272–276.

[2] *Каплан Р., Нортон Д.* Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию. М., 2006. 304 с.

Проектирование ССП начинается, как правило, с объявления корпоративной стратегии и обобщенных этапов ее реализации[1]. К ним чаще относятся:

– построение стратегической карты;
– разработка ключевых показателей результативности;
– выявление причинной связи;
– разработка иерархии карт показателей;
– установление связи с оплатой;
– подготовка инфраструктуры информационных технологий;
– получение и использование обратной связи;
– разработка плана мероприятий;
– внедрение.

Чтобы КРТ в регионах реализовывалось наиболее успешно, необходимо определение ключевых показателей эффективности. КРТ является многоэтапным процессом, реализуемым на каждом этапе различными участниками, преследующими определенные цели и решающими поставленные перед ними задачи, что, безусловно, ставит нас перед необходимостью адаптации данной нетипичной для такого процесса концепции. Определим критические факторы успеха КРТ в регионе (табл. 4.6).

Таблица 4.6

Критические факторы успеха комплексного развития территории на региональном уровне

Критический фактор успеха	Стратегия	Ключевой показатель выполнения
1. Заинтересованность основных стейкхолдеров в КРТ в регионе	Эффективная реализация проектов КРТ с учетом интересов всех стейкхолдеров	Повышение общего числа успешно реализованных проектов и наличие плана на долгосрочную перспективу
2. Достаточное финансирование	Оптимальное участие федерльного и регионального бюджетов, средств инвесторов, девелоперов, привлечение средств иных государственных программ	Увеличение поступлений финансовых средств

1 *Астафьев С. А.* Интеграционный механизм повышения надежности системы саморегулирования в строительстве и эксплуатации недвижимости : дис. ... д-ра. экон. наук. Иркутск, 2013.

Окончание табл. 4.6

Критический фактор успеха	Стратегия	Ключевой показатель выполнения
3. Эффективная координация бизнес-процессов КРТ	Уменьшение потерь времени посредством оптимизации взаимодействия участников процессов КРТ путем внедрения технологий информационного моделирования и организации централизованного управления процессами	Сокращение сроков выполнения проектов КРТ
4. Лидерские качества топ-менеджмента	Привлечение для управления КРТ компетентных топ-менеджеров	Активное лоббирование интересов всех участников КРТ
5. Контроль качества выполненных работ	Обеспечение эффективного контроля качества выполняемых работ в процессе реализации проектов КРТ	Экономия финансовых и временных ресурсов

Фундаментом любой коммерческой и некоммерческой организации, реализующей в процессе деятельности программы и проекты, являются миссия, видение, ценности и стратегические цели, на которых базируется стратегия компании[1].

На этапе определения миссии мы сталкиваемся со сложностями адаптации системы к реализации КРТ в регионах. В сущности, миссия определима, однако формально миссия – это документ, в котором закреплен смысл существования компании[2]. Только высшее руководство вправе формулировать миссию. В связи с тем, что не накоплен достаточный опыт реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах и что отсутствует единая, универсальная структура, управляющая такими проектами, сложно определима миссия субъектов, отвечающих за реализацию проектов КРТ в регионах.

Сегодня в регионах отсутствует четко сформированная методика управления проектами КРТ, являющаяся, с одной стороны, универсальной и общепринятой, а с другой – учитывающая потребности регионов. Так подтверждается потребность в учреждении регионального Фонда КРТ – регионального аналога Фонда реновации г. Москвы, основной функцией которого станет реализация проектов КРТ в регионах с учетом всех требований, установленных законодательством, и выполнение всех необходимых для этого организационных мероприятий.

[1] *Поступинский И. А.* Ключевые этапы в формировании стратегии компании в области создания и управления недвижимостью // Инновации и инвестиции. 2020. № 7. С. 89–95.

[2] *Заика И. Т., Гительсон Н. И.* Документирование системы менеджмента качества : учеб. пособие. М., 2010. 192 с.

Региональный Фонд КРТ следует регистрировать как унитарную некоммерческую организацию (фонд), учрежденную правительством соответствующего региона, решением которого будут назначаться органы управления. В *Приложении* предлагается проект устава «Иркутского областного фонда комплексного развития территорий», в основу которого легли устав «Московского областного фонда содействию комплексному развитию территорий», устав публично-правовой компании «Фонд развития территорий», устав Московского фонда реновации жилой застройки, в котором отражены цели, функции, виды деятельности, управление деятельностью фонда и другая информация.

Поскольку в соответствии с п. 2 ст. 64 ГрК РФ КРТ осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса, а также с гражданским, жилищным, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, то определить предназначение КРТ становится возможным исходя из норм законодательства.

Так, миссия позволяет определить: что, как, для кого и зачем осуществляет деятельность организация[1]. Миссия еще и мотивационный инструмент, правильная ее формулировка способствует эффективной работе каждого сотрудника и команды в целом[2]. Миссия регионального Фонда КРТ заключается в улучшении качества жизни населения посредством реализации проектов КРТ.

Миссия формирует видение, определяющее направление развития организации[3]. Видение регионального Фонда КРТ – быть значимым субъектом хозяйствования в регионе, эффективно реализующим проекты КРТ с привлечением надежных девелоперских компаний.

В соответствии с выбранными миссией и видением, а также исходя из истории развития компании, определяются ее ценности. К ценностям регионального Фонда КРТ следует отнести общественную полезность деятельности, имидж в глазах субъектов КРТ, прогрессивность применяемых материалов и методик, а также информационную открытость.

С целью эффективного планирования деятельности организации на основании определенных миссии, видения и ценностей формулируется стратегия, отражающая интересы основных заинтересованных

---

[1] *Королев Г. В., Анохина М. Е.* Развитие стратегии компании в условиях нестабильной экономической ситуации // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5, № 6. С. 318–325.

[2] *Кучина А. О., Мирославский В. Н.* Миссия организации. Понятие, ее значение и процесс формирования // Меридиан. 2019. № 14 (32). С. 120–122.

[3] *Гарпинченко М. А.* Имидж организации как система // Наукосфера. 2021. № 4-1. С. 219–228.

лиц. Разработка стратегии приводит к созданию системы целей, включающей стратегические цели, операционные цели и цели деятельности[1]. В сущности, в стратегию регионального Фонда КРТ должно входить:

– управление бизнес-процессами КРТ, их оптимизация и координация;

– определение оптимальных способов финансирования проектов КРТ и изыскание средств;

– постоянное усовершенствование технологий и методов, применяемых в реализации проектов КРТ;

– совместная с правительством региона работа по пересмотру и корректировке существующих правовых норм и технических стандартов в строительном комплексе;

– налаженный контроль за выполнением проектов КРТ.

Стратегические цели отражают деловые стремления компании в долгосрочной перспективе, тогда как оперативные цели определяют тактику деятельности, т. е. они актуальны в краткосрочной перспективе. Исходя из понятия «перспектива»[2], сформулированного Д. Нортоном и Р. Капланом, а также из предложенных И. В. Цвигун и С. А. Астафьевым перспективах организаций в жилищной сфере[3], к перспективам развития регионального Фонда КРТ[4] можно отнести перспективу управления, координации и финансов, перспективу инноваций и развития, перспективу внутренних бизнес-процессов и перспективу контроллинга.

П. Друкером разработан принцип SMART, согласно которому должны формулироваться цели[5]. Цель должна быть: Specific (определенная), Measurable (измеримая), Achievable (достижимая), Result-oriented (ориентирована на результат), Time-bounded (ограничена во времени). Зачастую в принцип вносятся корректировки за счет иной интерпретации некоторых букв в аббревиатуре SMART. В качестве альтернативы предлагается использование слов «agreed» (согласованность) и «realistic» (реалистичность цели)[6].

---

[1] *Астафьев С. А.* Интеграционный механизм повышения надежности системы саморегулирования в строительстве и эксплуатации недвижимости.

[2] *Каплан Р., Нортон Д.* Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию. М., 2006. 304 с.

[3] *Астафьев С. А., Цвигун И. В.* Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере. Иркутск, 2011. 222 с.

[4] *Гусева Г. В.* О роли регионального Фонда комплексного развития территорий во «всероссийской реновации» // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 5-1. С. 17–23.

[5] *Друкер П.* Задачи менеджмента в XXI веке. М., 2002.

[6] *Ляндау Ю. В., Чигров А. С.* Формирование миссии, ценностей, видения, целей бизнеса // Управление в России: проблемы и перспективы. 2016. № 1. С. 26–34.

На основании принципа SMART формулируются цели деятельности регионального Фонда КРТ, что отражено в «дереве целей» организации. Визуально «дерево целей» представлено с помощью стратегической карты (рис. 4.9).

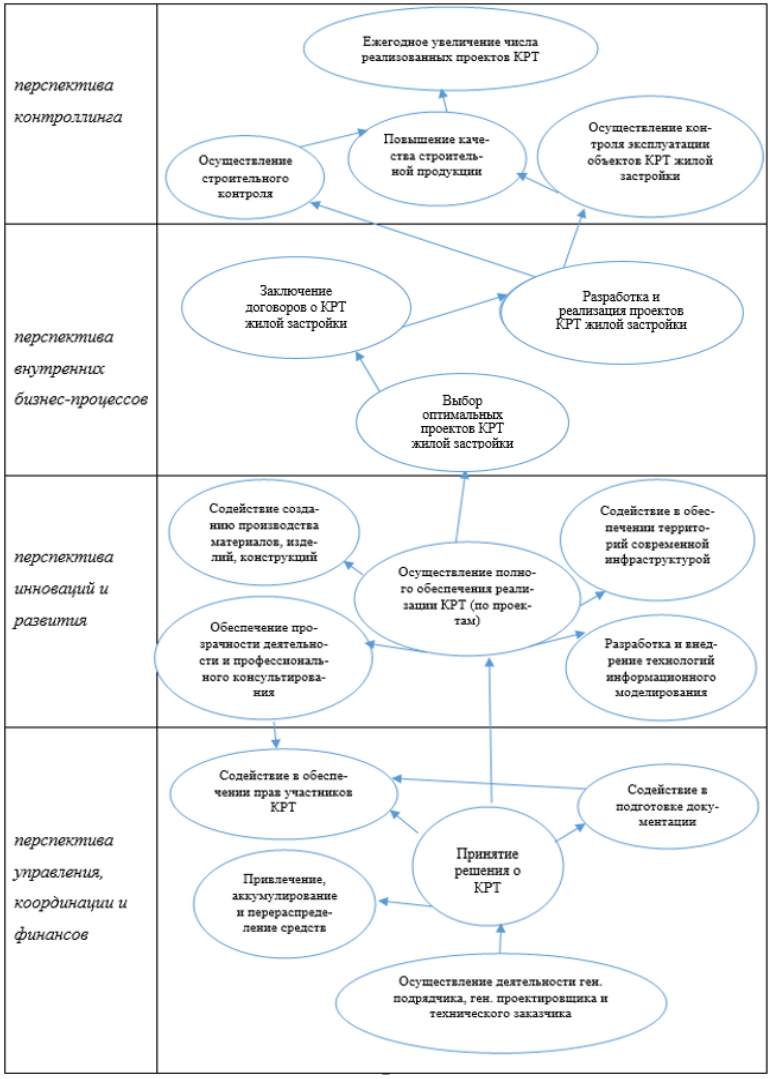


Рис. 4.9. Стратегическая карта регионального Фонда комплексного развития территорий

С целью оценки эффективности функционирования регионального Фонда КРТ на основе стратегической карты в табл. 4.7 представлена система критических факторов успеха (критериев).

Таблица 4.7

Критерии оценки эффективности функционирования регионального Фонда комплексного развития территорий на основе системы сбалансированных показателей

Перспектива	Критические факторы успеха	Ключевые показатели эффективности
Управления, координации и финансов	Подготовка документации	Сокращение сроков выполнения проектов КРТ, дни
		Минимизация ошибок в документации
	Привлечение, аккумулирование и перераспределение средств	Увеличение поступлений финансовых средств, р.
		Повышение доходности вложений
	Обеспечение прав участников КРТ	Доля недовольных членов участников проектов КРТ, от общего числа, %
		Активное лоббирование интересов всех участников проектов КРТ
Инноваций и развития	Инновационные технологии и материалы	Доля автоматизированных бизнес-процессов КРТ, %
		Применение BIM технологий, шт.
		Доля прогрессивных материалов, изделий, конструкций из общего их числа, %
	Профессиональное консультирование	Доля удовлетворенных жалоб из числа поданных, %
		Затраты на проведение информационных кампаний, р.
	Обеспечение территорий современной инфраструктурой	Создание инфраструктуры для малого и среднего бизнеса
	Прозрачность деятельности	Проведение информационных и просветительских кампаний
		Затраты на рекламные кампании и проведение просветительских кампаний, р.
Внутренних бизнес-процессов	Выбор оптимальных проектов КРТ жилой застройки	Обеспечение минимально приемлемых выгод стейкхолдеров, руб.

Окончание табл. 4.7

Перспектива	Критические факторы успеха	Ключевые показатели эффективности
	Разработка и реализация проектов КРТ жилой застройки	Сокращение сроков выполнения проектов КРТ, дни
		Успешное прохождение экспертиз проектной документации
Контроллинга	Строительный контроль	Доля проведенных проверок из запланированных, %
		Экономия финансовых ресурсов, р.
		Экономия временных ресурсов, дни
	Контроль эксплуатации объектов жилой недвижимости, возведенной в процессе реализации проекта КРТ жилой застройки	Отсутствие (минимизация) брака в строительстве
	Качество строительной продукции	Чисто довольных участников, от общего числа участников проекта КРТ, %
		Соответствие строительной продукции установленным экологическим нормам
	Успешность проектов	Количество проектов КРТ, реализуемых за календарный год, %
		Положительные отзывы о реализованных проектах среди населения, жителей реновируемых кварталов, бизнес-сообщества, СМИ и др.

Так, учет региональным Фондом КРТ критических факторов успеха и определение ключевых показателей эффективности в рамках предложенных перспектив способствует обозначению способов достижения стратегических целей, назначению компетентных лиц, ответственных за выделенные процессы, формированию организационной структуры управления регионального Фонда КРТ. В результате стратегические цели Фонда КРТ станут достижимы. Ключевые показатели эффективности реализации проектов КРТ позволят делать промежуточные и итоговые выводы об эффективности или неэффективности работы Фонда КРТ в рамках каждого бизнес-процесса.

5. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

5.1. Формирование системы процессного управления проектами комплексного развития территорий жилой застройки в регионе

Достижение поставленных стратегических целей обеспечивают успешно действующие бизнес-процессы. Подходы к определению бизнес-процессов представлены в работах Дж. Харингтона[1], О. В. Кольцова, В. Г. Елиферова и В. В. Репина[2] , В. И. Меньщикова, Б. Е. Лужанского, С. Барановского и М. Толкачева[3] и др. Например, М. Хаммер и Д. Чампи в своем труде «Реинжиниринг корпорации» дают следующее определение бизнес-процесса – «…совокупность различных видов деятельности, в рамках которой «на входе» используются ресурсы, и в результате этой деятельности «на выходе» создается продукт, представляющий ценность для потребителя»[4]. Й. Беккер, Л. Вилкова в работе «Менеджмент процессов» рассматривают бизнес-процесс как процесс, который служит осуществлению основных целей предприятия (бизнес-целей) и описывает центральную сферу его деятельности[5].

Несмотря на то, что не все авторы отождествляют понятия «бизнес-процесс» и «процесс», большинством признается их идентичность. Так, согласно стандарту ISO 9000, процесс – это совокупность взаимодействующих или взаимосвязанных видов деятельности, преобразующих входы в выходы[6] (рис. 5.1). В целом процессы разделяются на «вход», «контроль и управление», «ресурсы» и «выход».

Исходя из этого, в области планирования вся деятельность организации должна быть разбита на подпроцессы с выделением ответственных лиц. На входе, исходя из принципов КРТ, находятся потребности населения – жильцов районов, нуждающихся в комплексном

---

[1] *Харрингтон Дж., Эсселинг К. С., Нимвеген Х. В.* Оптимизация бизнес-процессов. Документирование, анализ, управление, оптимизация. СПб., 2002. С. 19.

[2] *Елиферов В. Г., Репин В. В.* Бизнес-процессы. Регламентация и управление. М., 2005.

[3] *Барановский С., Толкачев М.* Концептуальная модель совершенствования бизнес-процессов на малых и средних предприятиях // Наука и инновации. 2017. № 4 (170). С. 49–52.

[4] *Хаммер М., Чампи Д.* Реинжиниринг корпорации : пер. с англ. СПб., 1997

[5] *Беккер Й.* Менеджмент процессов / под ред. Й. Беккера, Л. Вилкова, В. Таратухина, М. Кугелера, М. Роземанна : пер. с нем. М., 2007.

[6] ГОСТ Р ИСО 9000-2001. Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь : постановление Госстандарта России от 15 авг. 2001 г. № 332-ст : (с изм. от 7 июля 2003 г.). М., 2004. 26 с.

развитии, поскольку конечный показатель реализованных проектов, исходя из миссии КРТ, – это качество выполненных работ и реновируемых объектов, которое, в свою очередь, должно удовлетворять жильцов. Поэтому на выходе должна быть удовлетворенность населения результатами реализованных проектов КРТ.

Существуют различные классификации бизнес-процессов, основывающиеся на определенных признаках. Так, M. E. Porter является автором классификации бизнес-процессов по месту в цепочке формирования ценности[1], J. J. Elliott – по ориентированности бизнес-процессов[2], Н. А. Будагьянц классифицирует процессы по степени связанности отдельных частей и по уровню сложности[3], Дж. Харрингтон – по характеру продукта и по отношению к клиентам организации[4], А. В. Арефьева и И. И. Мазур различают бизнес-процессы по признаку формирования результата[5], В. В. Дорофеева классифицирует их по фокусу управленческой деятельности и по уровню устойчивости[6].

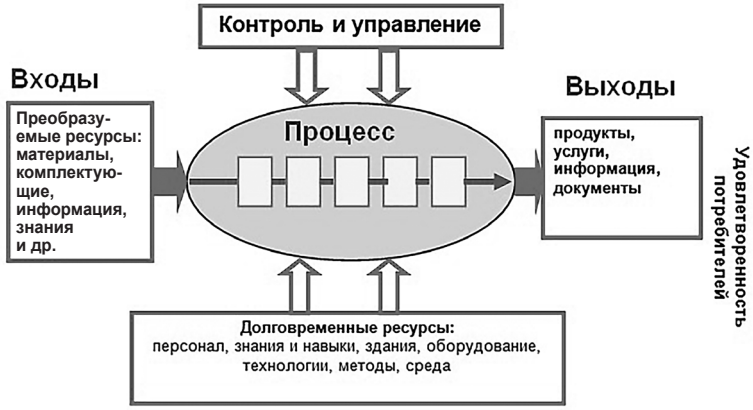


Рис. 5.1. Типовая схема бизнес-процесса

---

[1] *Porter M. E.* The Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance. New York, 1985. 540 p.

[2] *Elliott J. J.* Design of a product-focused customer-oriented process // Information and Software Technology. 2010. No. 42 (14). Pp. 973–981.

[3] *Будагьянц Н. А.* Управление крупным предприятием. М., 2006. 384 с.

[4] *Харрингтон Дж., Эсселинг К. С., Нимвеген Х. В.* Оптимизация бизнес-процессов. Документирование, анализ, управление, оптимизация.

[5] *Мазур И. И.* Эффективный менеджмент. М., 2013. 555 с. ; *Арефьева А. В.* Бизнес-процессы предприятий сферы услуг: факторы формирования, конкурентоспособность. СПб., 2009. 96 с.

[6] *Дорофеева В. В.* Бизнес-процессы предприятия: содержательные императивы и подходы к классификации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8, № 12А. С. 19–29.

Произведем выделение процессов КРТ в соответствии с классификацией процессов по составу работ. Классификация, представленная в работах В. В. Репина и В. Г. Елиферова, на наш взгляд, является наиболее адаптируемой к процессам реализации КРТ в регионе[1]. На рис. 5.2 приведем систему бизнес-процессов КРТ жилой застройки в регионе, основанных на опыте РЗТ.

Рис. 5.2. Система бизнес-процессов комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, основанных на опыте развития застроенных территорий

На рис. 5.3 представлена система бизнес-процессов КРТ жилой застройки в регионе с учетом предложенных изменений. Связь стратегического плана и бизнес-процессов основывается на системе сбалансированных показателей, рассмотренной ранее (рис. 5.4). Выделение и реализация бизнес-процессов напрямую связаны с разработкой тактического плана по достижению стратегии. Разложение процессов на подпроцессы позволяет перейти к уровню оперативно-календарного планирования.

[1] *Репин В. В., Елиферов В. Г.* Процессный подход к управлению. Моделирование бизнес-процессов. М., 2013. 544 с.

Рис. 5.3. Система бизнес-процессов комплексного развития территорий жилой застройки в регионе с учетом предложенных изменений

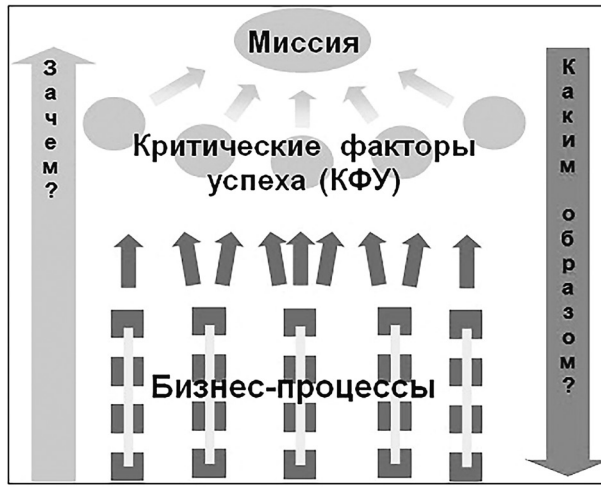


Рис. 5.4. Схема построения системы сбалансированных показателей

Для детального описания процессов требуется построить матрицу ответственности (табл. 5.1, 5.2). Матрица ответственности – это способ равномерного распределения человеческих ресурсов с вовлечением в процессы каждого участника. Первая матрица (табл. 5.1) демонстрирует неравномерное распределение обязанностей, функций и ответственности участников проектов КРТ жилой застройки. Существенно важным является тот факт, что ответственные и принимающие решения лица постоянно сменяют друг друга, от чего возникают одни из основных сложностей реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах: увеличение сроков, удорожание проектов и затруднение в коммуникации участников проектов.

В матрице ответственности отражена существующая действительность, так как регионы имеют свою специфику, а инициатива реализации КРТ жилой застройки в соответствии с действующим законодательством может исходить на разных уровнях – от федерального до местного. От этого напрямую зависит и их финансирование. В табл. 5.2 представлена матрица ответственности участников КРТ жилой застройки в регионе после создания регионального Фонда КРТ. Видно, что с появлением Фонда КРТ существенно упрощается организация бизнес-процессов, преимущественно сам Фонд КРТ принимает решения и является ответственным лицом, минимизируются сложности коммуникации, на базе Фонда КРТ внедряется необходимое IT-обеспечение, регулируются вопросы финансирования. Иными словами, создание регионального Фонда КРТ, на наш взгляд, является обоснованной необходимостью.

Модель бизнес-процессов, согласно методологии *технологии структурного анализа и проектирования* (SADT), создается на основе принципа декомпозиции – начальном разделении объекта на более мелкие части и последующем соединении их в более детальное описание объекта[1].

Графические модели бизнес-процессов создаются с помощью диаграмм. Для их построения в исследовании использована нотация графического моделирования IDEF0, которая позволяет отобразить последовательность этапов работ процесса, а также все ресурсы,

[1] *Астафьев С. А.* Интеграционный механизм повышения надежности системы саморегулирования в строительстве и эксплуатации недвижимости.

задействованные в нем, и получаемые на выходе результаты[1]. Реализация проектов КРТ жилой застройки в регионах только приобретает опыт, поэтому нельзя говорить о существовании сформированных механизмов и успешно действующих бизнес-процессах. На сегодняшний день проекты КРТ, в сущности, во многом повторяют проекты развития застроенных территорий, за исключением отсутствия некоторых формальных ограничений, существовавших до вступления в силу Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ. Этот закон довольно подробно трактует КРТ, в общем определяет участников процессов, однако оставляет широкое поле для вариативных действий, не дает четкого понимания источников финансирования проектов, не конкретизирует сроки, способы и прочие формальные условия их реализации. Процессы КРТ жилой застройки описаны в состоянии AS-IS (как есть сейчас) (рис. 5.5–5.8), они основываются, главным образом, на сложившемся опыте реализации проектов РЗТ.

Основываясь на представленных на рисунках процессах, можно сделать некоторые выводы – выявить существующие проблемы и предложить пути их разрешения:

1. Большое количество участвующих субъектов – государственных структур, органов государственной власти, ОМСУ способно усложнить бизнес-процессы посредством наличия пробелов или дублирования полномочий. Кроме того, есть вероятность затягивания сроков проведения некоторых процессов, касающихся финансирования, проектирования, контрольно-надзорной деятельности и других, что негативно сказывается на реализации проектов КРТ в регионах.

Устранить имеющиеся сложности предлагается путем создания единой управляющей проектами КРТ структуры – регионального Фонда КРТ – аналога Фонда реновации г. Москвы на уровне субъектов.

2. КРТ жилой застройки фактически включает в себя три процесса. Предлагается существующие процессы КРТ жилой застройки до-

[1] Методология функционального моделирования IDEF0 // Госстандарт России. М., 2002. 75 с.

полнить следующим процессом – выбор оптимального проекта КРТ жилой застройки (рис. 5.9). В сущности, данный процесс представляет собой предпроектный анализ территорий, потенциально подходящих под комплексное развитие. Выбор оптимального проекта КРТ жилой застройки следует осуществлять с помощью применения пространственно-экономической модели, которая позволит региональному Фонду КРТ сделать вывод о приоритетности территорий для реализации таких проектов.

3. Слабой стороной проектов КРТ является затягивание сроков выполнения ряда работ в связи с отсутствием своевременного предоставления необходимой для непрерывного процесса КРТ информации некоторыми участниками проектов. Сорванные сроки, отсутствие слаженной цепочки информационного взаимодействия участников, в свою очередь, неизменно приводят к удорожанию проектов.

Данную проблему можно нивелировать применением технологий информационного моделирования. Так, некоторые подпроцессы можно синхронизировать, а отсутствие информационного обеспечения предотвратить. Предлагается, например, уделить особое внимание разработке Реестра многоквартирных домов, подлежащих реновации, что ускорит предпроектную деятельность, планирование и реализацию проектов КРТ жилой застройки в регионе, а также использованию в проектной части специализированных пространственно-экономических моделей, графических и расчетных программ.

Кроме того, Председатель Правительства М. Мишустин подписал постановление 15 сентября 2020 г. № 1431 об информационном моделировании в строительстве, которым внедряется новый градостроительный подход с использованием информационной модели – Building Information Model (BIM).

Процесс, описанный в состоянии TO-BE, – это процесс реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах с учетом предложенных изменений (рис. 5.10–5.13).

Таблица 5.1

Матрица ответственности участников комплексного развития территорий жилой застройки в регионе

Тип процесса	Правительство России	Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ	Глава местной администрации	Уполномоченный ОМСУ	Собственники многоквартирных домов	Уполномоченная служба при Министерстве строительства субъекта РФ	Застройщик	Участники общественных обсуждений или публичных слушаний	Проектные организации	Экспертные организации	Стройнадзор	Технический заказчик
Подготовка проекта решения о КРТ	О, Р	О, Р	О, Р	У	–	–	–	–	–	–	–	–
Опубликование информации о КРТ	–	О, Р	И	О, Р	И	–	И	–	И	–	–	–
Конкурсная деятельность	–	И	И	И	–	О, Р	У	–	У	–	–	–
Взаимодействие с собственниками многоквартирных домов и урегулирование споров	–	О, Р	У	О, Р	У, Р	–	–	–	–	–	–	–
Заключение договора о КРТ жилой застройки	–	О, Р	У	О, Р	И	У	У	–	У	–	–	–
Разработка проекта КРТ жилой застройки	–	И	И	И	И	Р	У	У	О, У	Р	–	–
Экспертирование проектной документации	–	И	И	И	–	–	О, У	–	О, У	Р	–	–
Реализация проекта КРТ жилой застройки	–	И	И	И	И	Р	О, У	–	У	–	Р	Р
Управление финансами	О, Р	О, Р	О, Р	О, Р	–	–	–	–	–	–	–	–

Примечание. Условные обозначения: Р – принимает решения; О – ответственный, отвечающий за проведение работ и конечный результат работы; У – участвует; И – информируется о проведении работы и ее результатах.

Таблица 5.2

Матрица ответственности участников комплексного развития территорий жилой застройки в регионе после создания регионального Фонда комплексного развития территорий

Тип процесса	Региональный Фонд КРТ	Правительство Российской Федерации	Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ	Глава местной администрации	Уполномоченный ОМСУ	Собственники многоквартирных домов	Уполномоченная служба при Министерстве строительства субъекта РФ	Девелоперы	Участники общественных обсуждений или публичных слушаний	Проектные организации	Экспертные организации	Стройнадзор
Выбор оптимального проекта реновации жилой застройки	О, Р	–	И	И	И	И	–	У	У	У	–	–
Подготовка проекта решения о КРТ	И, У	Р	О, Р	О, Р	И	–	–	–	–	-	–	–
Опубликование информации о КРТ	О, Р	–	–	–	–	И	–	И	–	И	–	–
Конкурсная деятельность	О, Р	–	И	И	И	И	У	У	–	У	–	–
Взаимодействие с собственниками многоквартирных домов и урегулирование споров	О	–	И	И	И	Р	–	У	–	У	–	–

Окончание табл. 5.2

Тип процесса	Региональный Фонд КРТ	Правительство Российской Федерации	Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ	Глава местной администрации	Уполномоченный ОМСУ	Собственники многоквартирных домов	Уполномоченная служба при Министерстве строительства субъекта РФ	Девелоперы	Участники общественных обсуждений или публичных слушаний	Проектные организации	Экспертные организации	Стройнадзор
Заключение договора о КРТ жилой застройки	О, Р	–	И	И	И	Р	У	У	–	У	–	–
Разработка проекта КРТ жилой застройки	О, Р	–	И	И	И	И	Р	У	У	О, У	Р	–
Экспертирование проектной документации	У	–	–	–	–	–	–	О	–	О	Р	–
Реализация проекта реновации жилой застройки	Р	–	И	И	И	И	У	О	–	У	–	Р
Управление финансами	О, Р	У	У	У	У	–	–	У, Р	–	–	–	–
IT-обеспечение	О, Р	–	–	–	–	–	–	У	–	У	–	–

Примечание. Условные обозначения: Р – принимает решения; О – ответственный, отвечающий за проведение работ и конечный результат работы; У – участвует; И – информируется о проведении работы и ее результатах.

Рис. 5.5. Основные процессы комплексного развития территорий жилой застройки (AS-IS)

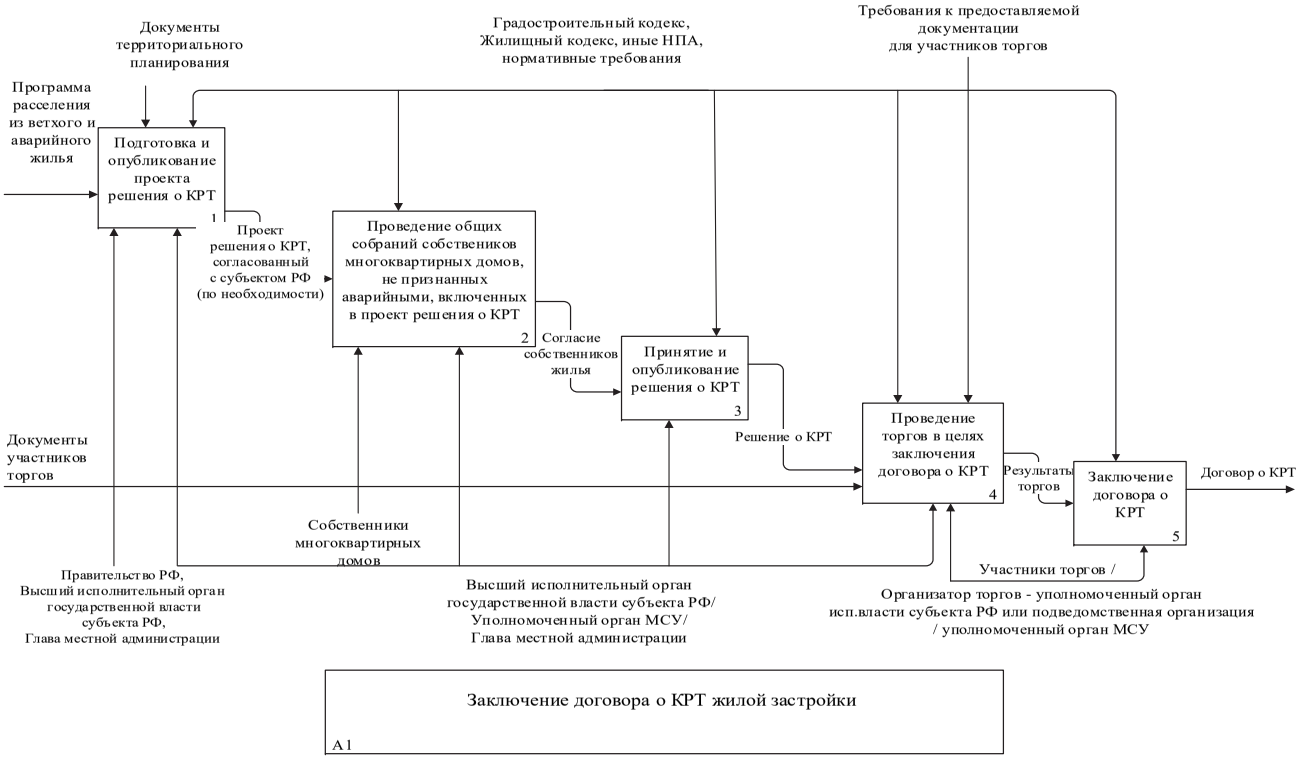


Рис. 5.6. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (AS-IS)

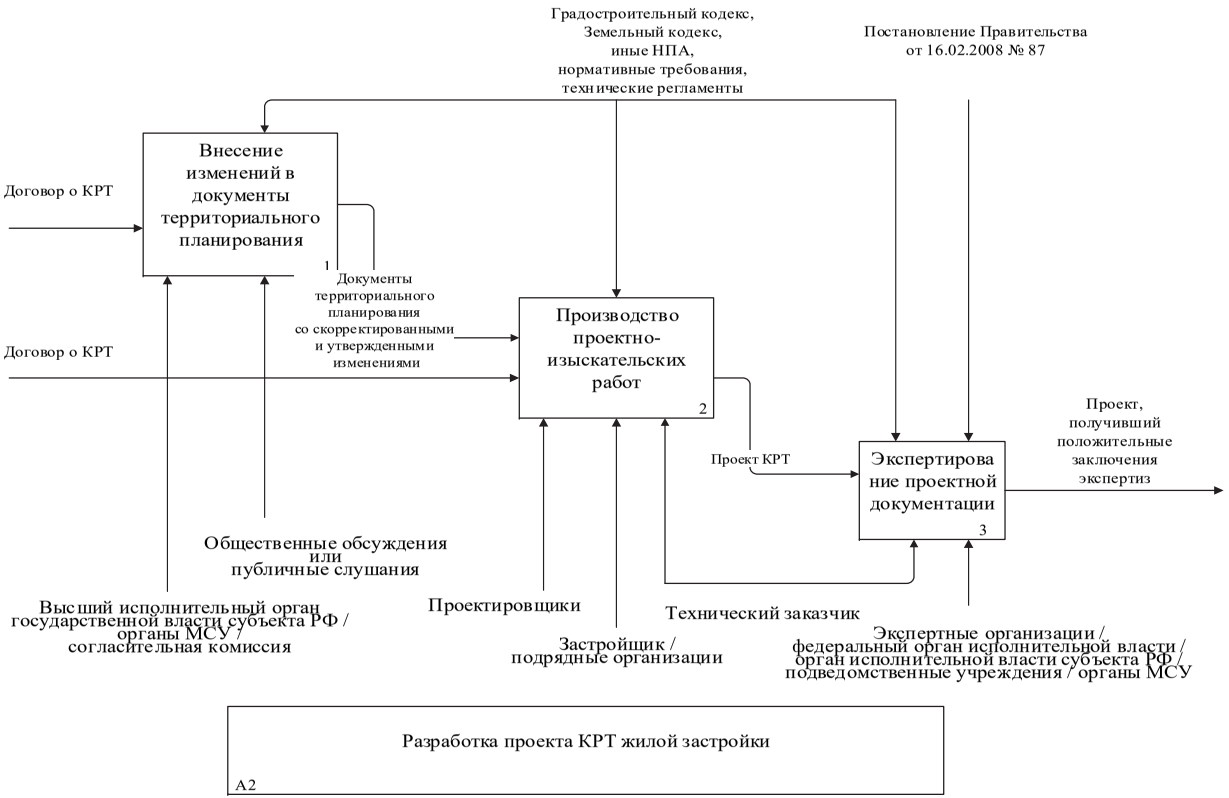


Рис. 5.7. Разработка проекта комплексного развития территориш жилой застройки (AS-IS)

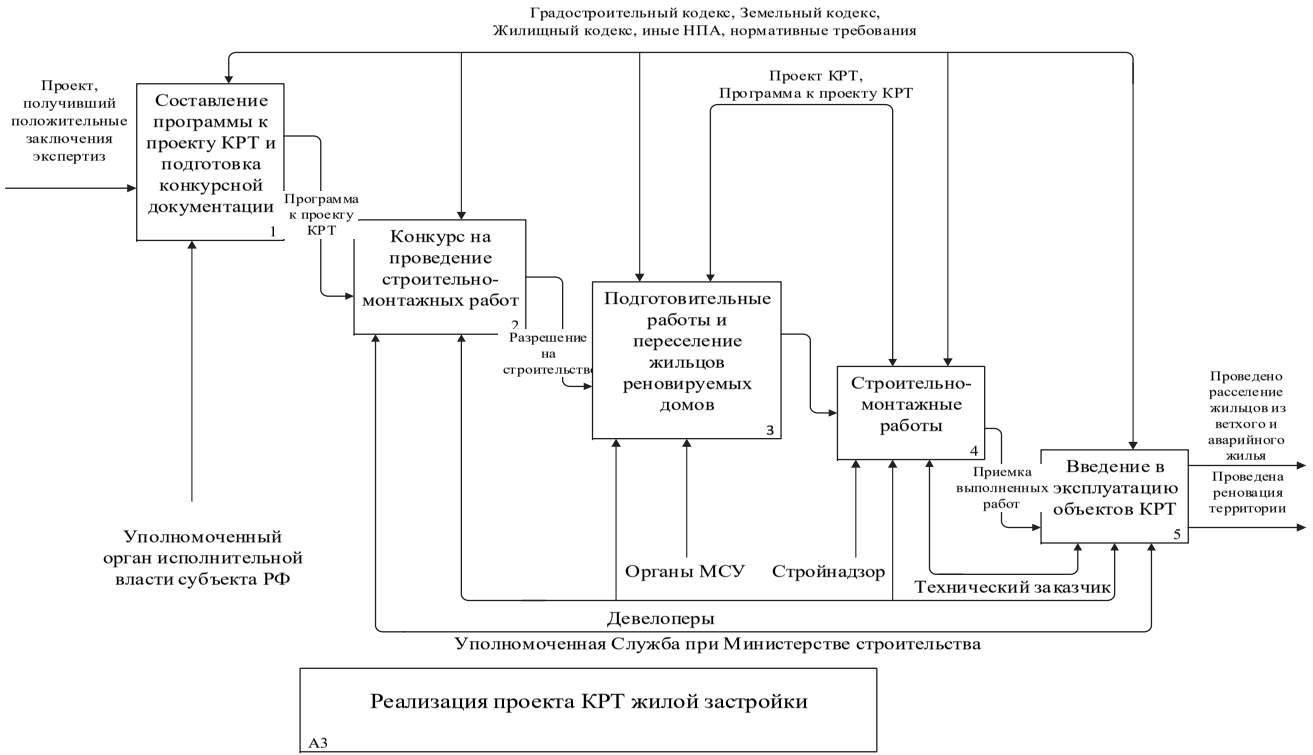


Рис. 5.8. Реализация проекта комплексного развития территории жилой застройки (AS-IS)

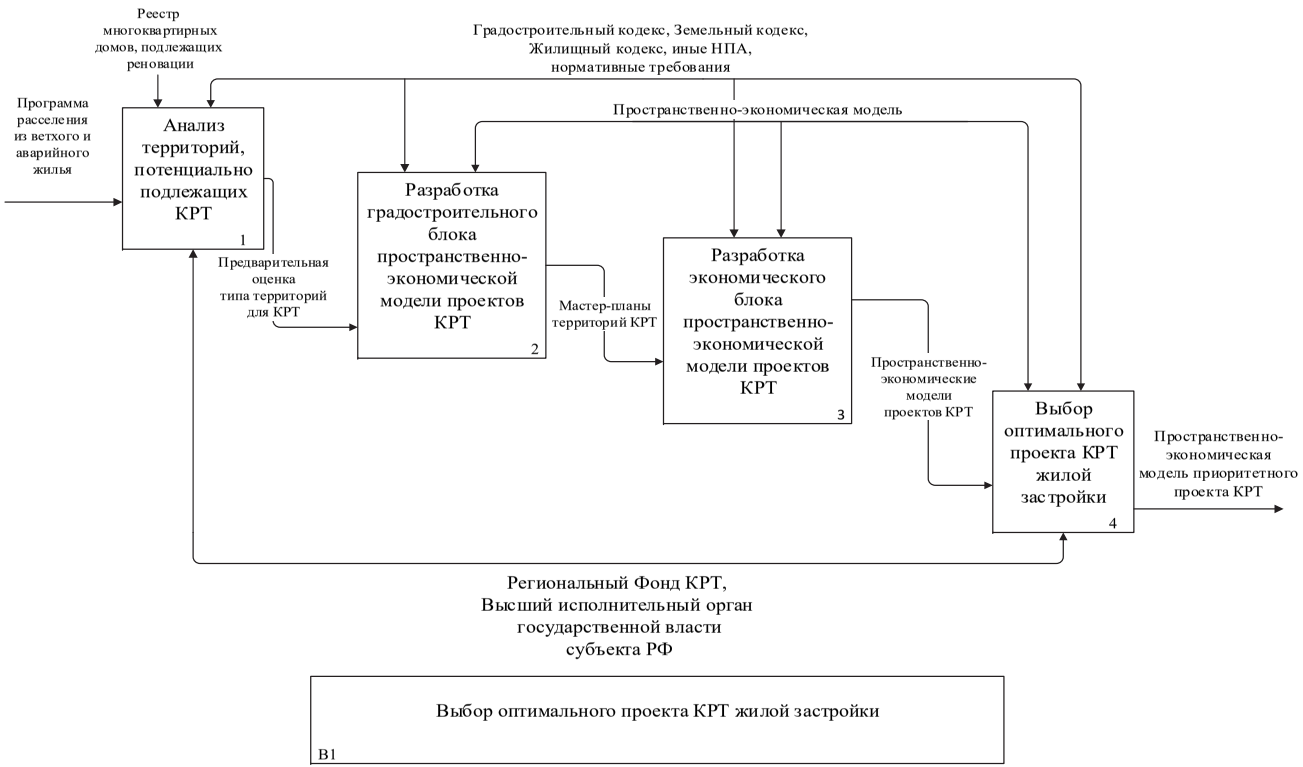


Рис. 5.9. Выбор оптимального проекта комплексного развития территории жилой застройки (AS-IS)

Рис. 5.10. Основные процессы комплексного развития территории жилой застройки (TO-BE)

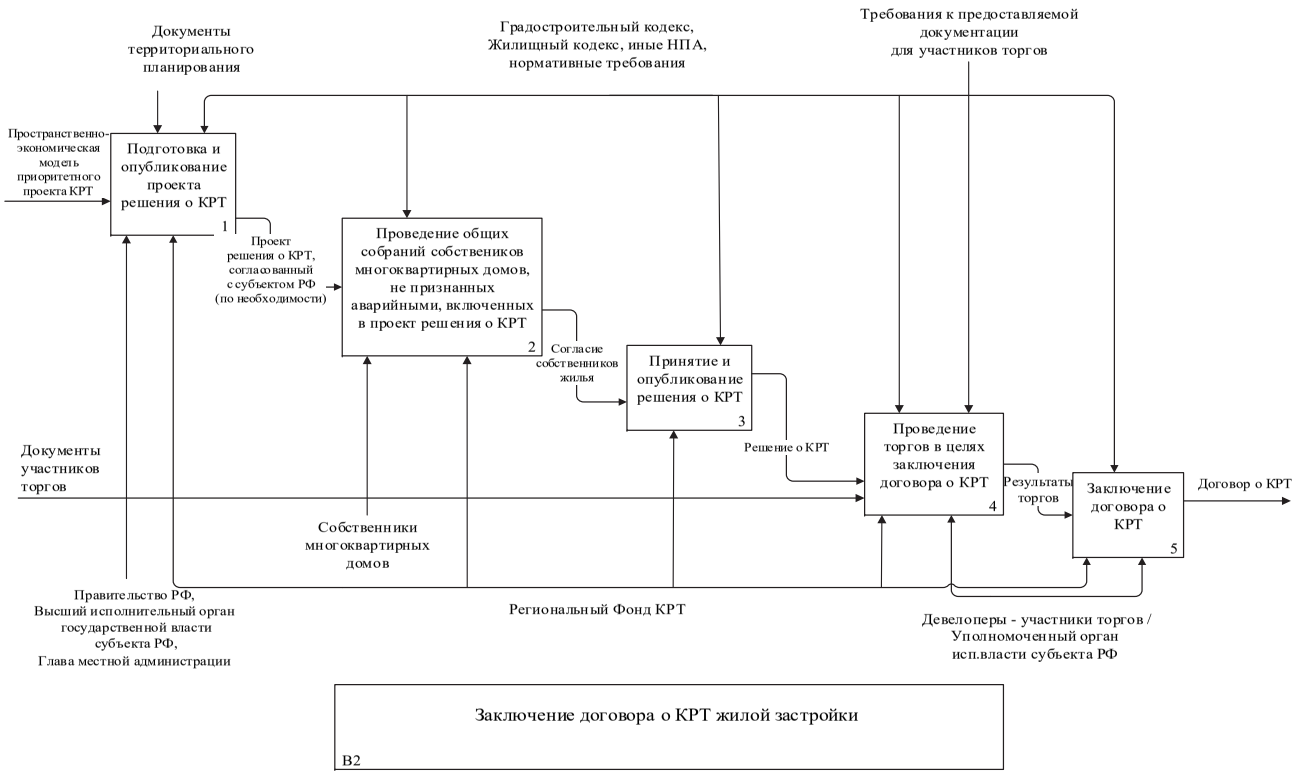


Рис. 5.11. Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (TO-BE)

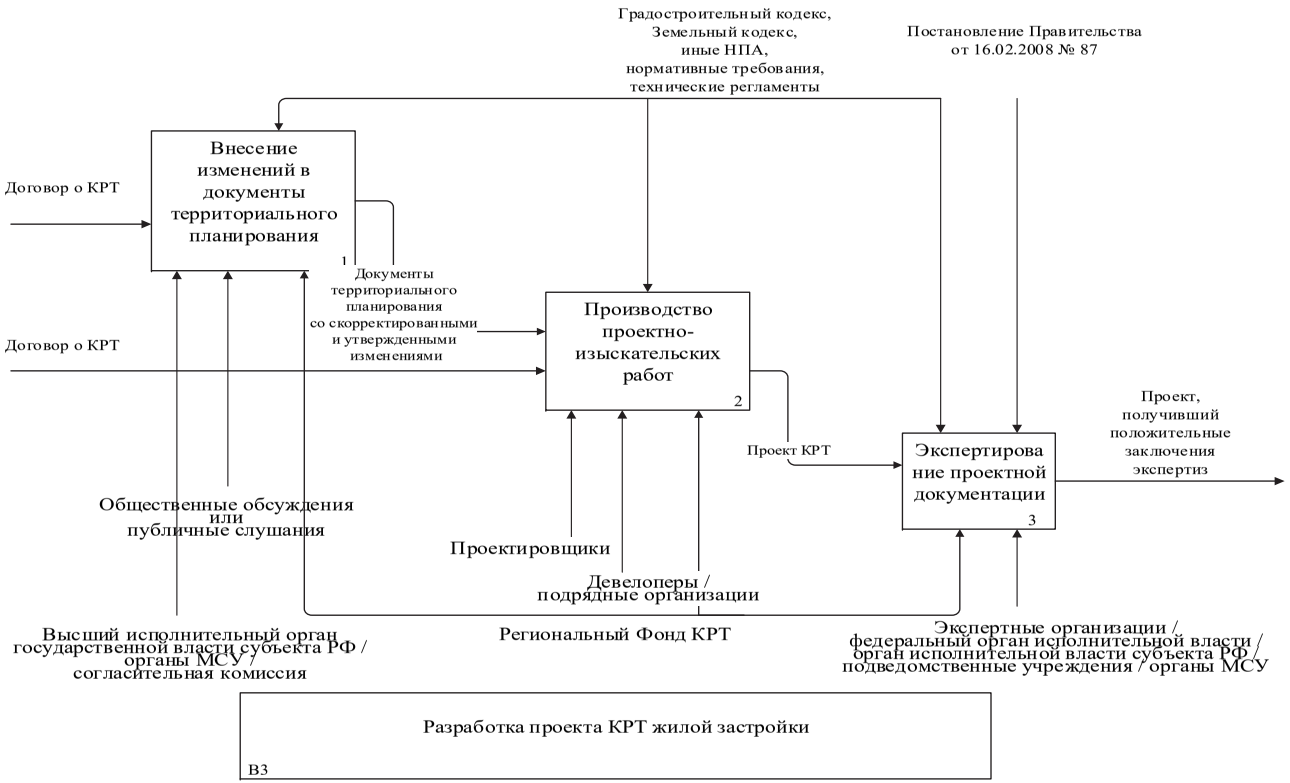


Рис. 5.12. Разработка проекта комплексного развития территории жилой застройки (TO-BE)

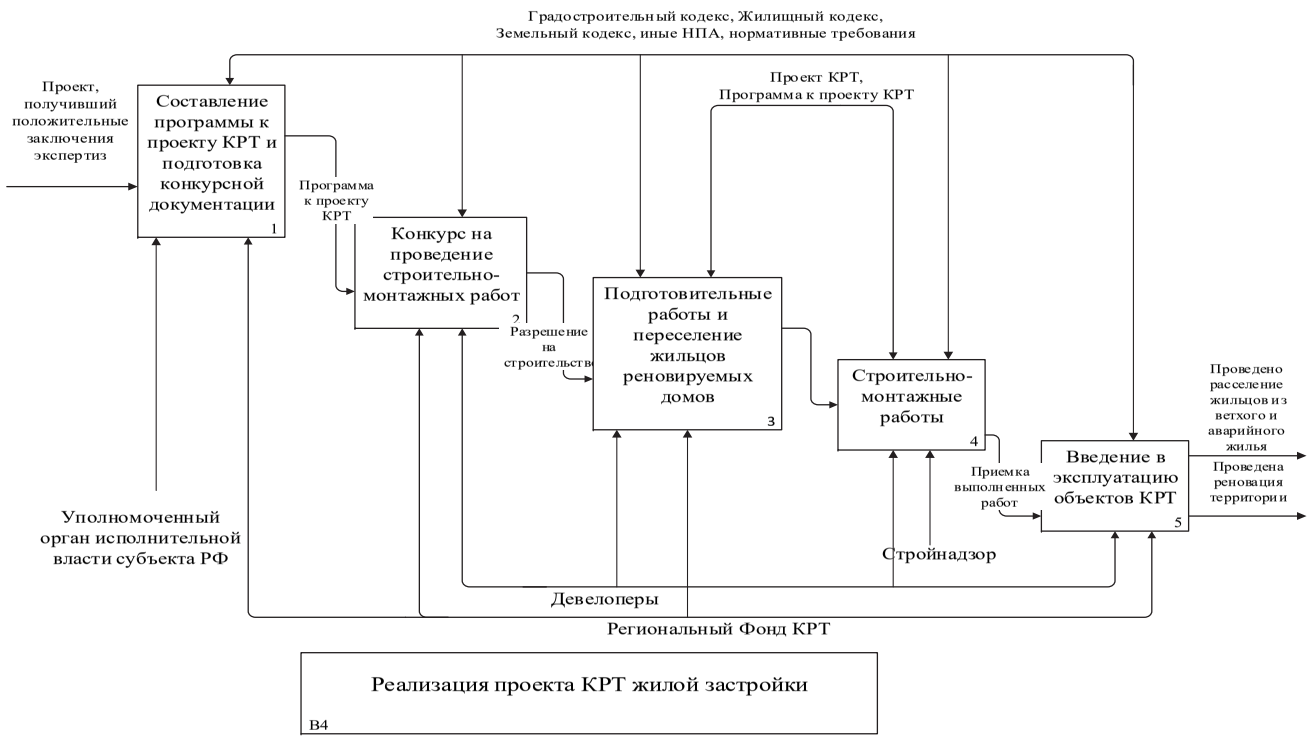


Рис. 5.13. Реализация проекта комплексного развития территории жилой застройки (TO-BE)

5.2. Реализация проектов комплексного развития территорий с использованием технологий информационного моделирования как инструмента обеспечения эффективности процессов

На сегодняшний день все государства так или иначе сталкиваются с рядом проблем в строительной отрасли. Некоторые проблемы вызывают серьезные опасения у строительных организаций повсеместно, а некоторые из них определяются спецификой государств.

Наиболее активно для минимизации таких сложностей и рисков в мире в строительную отрасль внедряются BIM-технологии. Их успешно используют в Великобритании, Сингапуре, Финляндии, Норвегии, США, Китае и ряде других стран.

О разработке концепции BIM в мире говорят не одно десятилетие. Сегодня она пребывает в стадии проработки во всех развитых и развивающихся странах, ее суть заключается во внедрении информационных технологий в строительство. Экспертное сообщество и компетентные ученые формулируют специфику и методы данной концепции, определяют сферу ее применения. Так как области, в которых применяются BIM-технологии, различны, в мире отсутствует единая интерпретация. Приведем некоторые подходы к пониманию сущности BIM-технологий, предлагаемые организациями в различных странах (табл. 5.3).

Таблица 5.3

Подходы к сущности BIM-технологий

Авторство	Характеристика
Национальная академия строительных исследований (Китай)	BIM – электронная модель действий объекта, созданная для реализации целей, таких как визуализация, анализ затрат и принятие завершенных работ и др.
Американский институт архитекторов (США)	BIM – это проект, связанный с базой данных и основанный на информационной модели
McGraw Hill (США)	BIM – это процесс создания и использования цифровых моделей для проектирования, конструирования и управления проектом
Tekla (Финляндия)	BIM – это процесс моделирования и коммуникации в структуре и деталях здания, способствующий управлению и строительству в период всего жизненного цикла проекта

Составлена по: *Huanga M., Li J., Liao Ch.* The Role of BIM Technology in Energy-saving Reconstruction of Exist-ing Residential Buildings in Rural Areas // 7th International Conference on Energy and Environmental Protection (ICEEP 2018) Advances in Engineering Research. 2018. Vol. 170. Pp. 627–631.

Общепризнанным является то, что BIM – это аббревиатура от английской фразы «Building Information Modeling» и буквально она переводится как «информационная модель здания».

Данная концепция основана на информационных данных проекта строительства, устанавливает трехмерную информационную модель проекта строительства и имитирует реальную информацию, которую здание получает посредством цифрового информационного моделирования. BIM-технологии позволяют выполнять множество функций, таких как визуальный анализ, моделирование графика строительства, формулирование разумных схем проектирования конструкции и др.[1]

В России сегодня BIM-технологиям в строительной отрасли уделяется большое внимание, в частности в процессе реализации проектов КРТ. Учеными анализируется опыт зарубежных стран, государственными органами принимаются необходимые НПА, специалисты разрабатывают программное обеспечение и реализуют пилотные проекты.

Реализация внедрения BIM-технологий в строительной отрасли в России осуществляется довольно быстрыми темпами, нами проводились исследования по данной теме[2]. О внедрении BIM-технологий в России заговорили в 2014 г., тогда Минстрой РФ утвердил План поэтапного внедрения технологий информационного моделирования и План мероприятий по внедрению оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства. Так, уже на 2015 г. была запланирована разработка дорожной карты внедрения BIM-технологий в строительстве. Также предполагалось, что уже к 2019 г. станет обязательным использование BIM-технологий при строительстве объектов по государственному заказу. Можем заметить, что столь быстро реализовать задуманное не удалось, и дорожная карта увидела свет только в 2017 г. В ней подробно демонстрируется важность разработки национальных стандартов BIM на каждом этапе жизненного цикла зданий. Имеется необходимость привести в соответствие с классификатором сметные нормативы и нормативно-технические документы, применяемые в отрасли. Важно обеспечить возможность функцио-

[1] *Wang Zh., Wang L., Gao P., Chen X.* Research on green building materials management system based on BIM technology // Building Economy. 2015. No. 4. Pp. 83–86.

[2] *Гусева Г. В.* К вопросу о тенденциях цифровой трансформации строительной отрасли в России: экономико-правовой аспект // Экономические исследования и разработки. 2020. № 12. С. 62–67.

нирования федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве в сфере эксплуатации и сноса объектов капитального строительства[1].

7 мая 2018 г. Президент РФ издал указ № 204[2], определяющий основные направления развития строительной отрасли в ближайшей перспективе. В дальнейшем поручением Президента РФ от 19 июля 2018 г. № Пр-1235[3] была поставлена задача внедрения информационного моделирования в строительной отрасли. В целях повышения качества строительства и модернизации отрасли в целом было поручено обеспечить: переход к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования; стимулирование разработки и дальнейшей эксплуатации отечественного программного обеспечения для информационного моделирования зданий и сооружений; а также озвучена необходимость принятия ряда других необходимых мер.

24 декабря 2018 г. на заседании президиума Совета при Президенте России по стратегическому развитию и национальным проектам была утверждена национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации».

Данную концепцию планируется реализовать в три этапа, что позволит в ближайшие десятилетия осуществлять управление всем процессом эксплуатации сооружений посредством современных технологий.

– первый этап был рассчитан на период с 2019 до 2021 г.;

– второй этап действует сегодня и ожидается его реализация в период с 2022 по 2024 г.;

– третий этап планируется начать в 2025 г. и завершить в 2030 г.

Первый этап, был ориентирован на формирование необходимого законодательного и нормативно-технического фундамента реализации концепции. В рамках данного этапа формировались основополагающие требования к цифровой экосистеме применительно к строительству в контексте существующих сегодня потребностей в отрасли. Также этап был посвящен созданию модулей, которые в перспективе

---

[1] Нужны ли строителям BIM-технологии // Журнал об IT-бизнесе, технологиях и цифровой трансформации. URL: https://mcs.mail.ru/blog/nuzhny-li-stroitelyam-bim-tekhnologii.

[2] О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года : указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 // Российская газета. 2018. № 97.

[3] О первоочередных задачах по модернизации строительной отрасли и повышению качества строительства : поручение Президента РФ от 19 июля 2018 г. № Пр-1235 // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. 2018. № 8 (444).

должны будут явиться базисом создаваемой системы и своего рода классификатором строительной информации в целях унификации документооборота. Более того, формировался обобщенный базовый модуль федеральной цифровой платформы, на основе которого вся актуальная информация относительно объектов капитального строительства в дальнейшем будет систематизироваться и анализироваться[1].

Так, в сущности, в основу первого этапа легла необходимость формирования полной базы по внедрению системы управления объектом капитального строительства на каждой стадии его жизненного цикла, в том числе с поэтапной цифровизацией отрасли.

В рамках второго и третьего периодов будут анализироваться вся собранная информация относительно объектов капитального строительства и опыт первых шагов по реализации цифровизации отрасли. В результате к 2030 г. должна быть полностью реализована концепция «цифровой экономики».

Так, уже к концу 2018 г. темы цифровой экономики и информационного моделирования рассматривались учеными на ведущих научных площадках страны, а законодательные органы приступили к рассмотрению и принятию нововведений. Например, в рамках форума «Умные города для устойчивого развития / Smart cities for sustainable development», проходившего в Технопарке «Сколково» Ю. Жук, заведующий лабораторией автоматизации исследований и проектирования сооружений ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство», подчеркнул, что градостроительство в современном мире и, в частности, в России подразумевает активное использование цифровых технологий на всех этапах[2].

2 марта 2019 г. постановлением Правительства Российской Федерации № 234[3] утверждена система управления реализацией указанной национальной программы, которая предусматривает задействование большого числа участников из числа государственных и негосударственных структур, специализирующихся на BIM-технологиях.

---

[1] Цифровое строительство – поэтапное внедрение в строительную отрасль // Сметчик РФ. URL: https://www.сметчик.рф/articles/interesnye-1/cifrovoe-stroitelstvo-poetapnoe-vnedrenie-v-stroitelnuyu-otrasl.

[2] Умные города для устойчивого развития. URL: https://vk.com/@eurosoft_sapr-umnye-goroda-dlya-ustoichivogo-razvitiya.

[3] О системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» (вместе с Положением о системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации») : постановление Правительства РФ от 2 марта 2019 г. № 234 : (ред. от 21 авг. 2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2019. № 11. Ст. 1119.

Следующим шагом в модернизации строительной отрасли стало принятие Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ[1], определяющего правовые основы внедрения единой системы управления информацией об объектах капитального строительства с помощью применения информационного моделирования на каждой стадии эксплуатации объектов с учетом бизнес-процессов, функций государственного управления и государственных услуг в строительстве.

На VI международном форуме высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков сообщил, что с начала 2020 г. в целях объединения компетенций экспертизы, стройнадзора, а также бизнеса и образовательных программ Минстрой предложил создать BIM-центры в субъектах РФ[2].

В конце 2021 г. распоряжением Правительства РФ № 3719-р[3] была утверждена «Дорожная карта», предусматривающая план мероприятий по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в РФ. Данное распоряжение предусматривает мероприятия с марта 2022 г. по декабрь 2023 г.

Заметим, что в связи с сегодняшней непростой эпидемиологической и геополитической обстановкой в России и в мире, а также с учетом некоторой неподготовленности большого числа строительных фирм к оперативным радикальным изменениям в организации деятельности, сроки реализации ряда проектов сдвигаются, трансформация экономики претерпевает некоторое замедление, однако с учетом ряда корректировок мероприятия по цифровизации строительной отрасли в России продолжают проводиться.

---

[1] О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : федер. закон РФ от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ : (ред. от 2 авг. 2019 г.) // Российская газета. 2019. № 140.

[2] Минстрой предложил создать BIM-центры в субъектах РФ с начала 2020 года / ТАСС. 29 окт. 2019. URL: https://tass.ru/nedvizhimost/7056306.

[3] Об утверждении плана мероприятий («Дорожная карта») по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в РФ : распоряжение Правительства РФ от 20 дек. 2021 г. № 3719-р // Собрание законодательства Российской Федерации. 2022. № 1. Ст. 262.

В 2019 г. компанией «Конкуратор» совместно с Национальным исследовательским Московским государственным строительным университетом был проведен опрос, из результатов которого стало известно, что технологии информационного моделирования в РФ уже применяют 22 % компаний строительной отрасли, 2 % заверили, что начинают внедрять данные технологии. Среди организаций, не использующих BIM, 8 % планируют внедрение технологий.

Говоря о причинах, подтолкнувших организацию к внедрению BIM, 71 % респондентов отметили потенциальное повышение качества работ, 69 % заявили о повышении эффективности производства, 54 % указали на необходимость повышения конкурентоспособности и 23 % внедрили технологии по требованию заказчика. В 36 % случаев инициатива внедрения BIM-технологий исходит от собственника предприятия. Отметим, что 81 % респондентов отметили реальный эффект от внедрения BIM[1]. В табл. 5.4 представлены предполагаемые Минстроем эффекты от успешного внедрения BIM-технологий (данные за 2019 г.).

Таблица 5.4

Эффекты от успешного внедрения технологий BIM-моделирования

Показатель	Эффект
Сокращение времени проектирования	На 20–50 %
Сокращение времени на проверку проекта	В 6 раз
Сокращение сроков координации и взаимодействия	До 90 %
Сокращение сроков строительства	На 20–50 %
Сокращение сроков инвестиционной фазы проекта	До 50 %
Сокращение затрат на строительство и дальнейшую эксплуатацию	До 30 %
Снижение ошибок в проектной документации	До 40 %
Снижение погрешности бюджета при планировании	В 4 раза

Помимо проекта «Цифровое строительство», Минстроем и ФАУ «ФЦС» с участием Главгосэкспертизы России разработана Концепция внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с применением BIM-технологий[2], которая получила оценку профессионального сообщества и Министерства

[1] Отчет по исследованию «Уровень применения BIM в России 2019» // Конкуратор. URL: http://concurator.ru/information/bim_report_2019.

[2] План перехода на BIM в РФ в период с 2019–2030 гг. / Proect.by. 5 фев. 2019 г. URL: http://proekt.by/obshie_voprosi_byuro_gipov-b58.0/plan_perehoda_na_bim_v_rf_v_period_s_20192030gg-t58865.0.html.

цифрового развития России, однако, на наш взгляд, было бы перспективно добавить в нее несколько актуальных направлений (табл. 5.5).

В связи с планом повсеместной реализации проектов КРТ в регионах РФ, их специфику необходимо учитывать в рамках данной концепции. Проекты КРТ включают целые кварталы, расчетная часть таких проектов априори сложнее, однако за счет масштабов и перспективнее. И потенциально существует довольно много строительных организаций, заинтересованных в открытии новых возможностей и нуждающихся в эффективном управлении жизненным циклом зданий и сооружений на территории реализации проектов КРТ.

Таблица 5.5

Концепция внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с применением BIM-технологий с учетом предлагаемых дополнений

Направления	Содержание направлений
I	Создание нормативно-правовой базы внедрения системы управления жизненным циклом зданий и сооружений с применением BIM-технологий
II	Внедрение актуального классификатора строительной информации
III	Формирование нормативно-технических и методических основ управления жизненным циклом зданий и сооружений с применением BIM-технологий
IV	Внедрение современных технологий и платформ, обеспечивающих поддержку бизнес-процессов, государственных услуг и функций в рамках управления жизненным циклом зданий и сооружений с применением BIM-технологий
V	Формирование правовых, технологических и организационных основ для обмена данными и обеспечения их актуальности в информационных ресурсах
VI	Разработка и внедрение программ профессиональной подготовки специалистов в сфере информационного моделирования в строительстве
VII	Разработка и внедрение показателей эффективности системы управления жизненным циклом зданий и сооружений с применением BIM-технологий*
Предлагаемое направление VIII	Разработка и внедрение показателей инвестиционной привлекательности и эффективности проектов КРТ с применением BIM-технологий для государства (региона), девелоперов и для субъектов бизнеса в средне- и долгосрочной перспективе

Окончание табл. 5.5

Направления	Содержание направлений
Предлагаемое направление IX	Стратегическое планирование ресурсной базы для проведения текущего и капитального ремонта с целью продления жизненного цикла зданий в прогнозируемые сроки с применением BIM-технологий

[*] В Минстрое представили доработанную Концепцию внедрения системы управления жизненным циклом объектов капстроительства с использованием BIM-технологий // Ассоциация СРО «Центризыскания». URL: https://www.np-ciz.ru/information/_branch-news/?brenchnews=1912.

Предложенные нами направления позволят усовершенствовать управление жизненным циклом объектов КРТ управляющей структурой (региональным Фондом КРТ). Важно охватить вопрос продления жизненного цикла зданий, а также сферу инвестиционной привлекательности и эффективности проектов КРТ для государства, девелоперов и субъектов бизнеса в средне- и долгосрочной перспективе. С помощью информационного моделирования появляется возможность оценить эффект для каждого участника от вложений в реализацию того или иного проекта.

После рассмотрения нормативно-правовой базы, некоторого опыта зарубежных стран, сущности BIM-технологий и существующей практики применения информационного моделирования в России, проведем SWOT-анализ внедрения технологий информационного моделирования в строительстве (табл. 5.6).

Таблица 5.6

SWOT-анализ внедрения технологий информационного моделирования в строительстве

Силы	Слабости
1. Восполнение недостатка информации о строительстве. 2. Укрепление профессиональной координации и снижение затрат на реконструкцию. 3. Сокращение сроков координации и взаимодействия. 4. Снижение затрат на строительство и содержание жилья. 5. Сокращение времени проектирования. 6. Сокращение времени на проверку проекта. 7. Сокращение сроков строительства.	1. Переход на BIM-технологии требует больших инвестиций. 2. Процесс перехода на BIM-технологии длительный — минимум от двух до четырех лет и крайне сложен без остановки проектной работы. 3. Технология, как правило, требует появления в компании новой высокооплачиваемой должности BIM-менеджера.

Окончание табл. 5.6

Силы	Слабости
8. Сокращение затрат на строительство и дальнейшую эксплуатацию. 9. Снижение ошибок в проектной документации. 10. Снижение погрешности бюджета при планировании. 11. Поддержка со стороны государства	4. Отсутствие достаточного количества специалистов, необходимость повышения квалификации и переобучения широкого круга специалистов
Возможности	**Угрозы**
1. Возможность составления своей модели трехмерной визуализации, чтобы руководить последующей трансформацией. 2. Возможность анализа моделирования строительства. 3. Определение разумной схемы здания / зданий. 4. Возможность моделирования расположения зданий и пространства между зданиями. 5. Возможность моделирования наиболее энергосберегающей реновации с преобразованным ландшафтом и имитацией вентиляции. 6. Возможность оценки эффективности проводимой реконструкции/реновации. 7. Возможность проведения эффективных расчетов. 8. Возможность преодоления коррупционных составляющих рынка	1. Отсутствие единого хранилища информации о модели при наличии доступного разнообразия программных продуктов. 2. Привязка процесса к единственному поставщику программного обеспечения всех участников реализации проекта. 3. BIM-технологии наиболее применимы для крупных компаний и сложных проектов, требующих большого запаса прочности, чем представляют некоторые угрозы для малых и средних бизнес-структур. 4. Угроза монополизации рынка. 5. Потеря существующих рабочих практик при переходе на BIM-технологии

SWOT-анализ представляет собой сведение воедино сильных и слабых сторон объекта исследования, возможностей и угроз. О преимуществах внедрения технологий уже говорилось ранее. Отметим лишь, что в качестве основных можно назвать сокращение сроков и затрат на строительство и дальнейшую эксплуатацию. Главные возможности связаны с составлением модели трехмерной визуализации, с оценкой эффективности проектов КРТ, с анализом моделирования строительства и др.

Со слабостями и угрозами дела обстоят иначе. Несмотря на то, что количественно их меньше, чем преимуществ, нельзя забывать о том, что усилия, прилагаемые к их устранению, могут оказаться несоизмеримыми для некоторых организаций. Например, привязка

процесса к единственному поставщику программного обеспечения всех участников реализации проекта приводит к тому, что некоторые специалисты предпочитают обмениваться информацией в отдельных файлах, исключенных из BIM-контекста, что, само собой, сводит к минимуму преимущества BIM-технологий. Также крайне серьезной проблемой для строительной отрасли выступает угроза монополизации рынка, в связи с невозможностью для малых форм хозяйствования составлять конкуренцию крупному бизнесу из-за недостаточности ресурсов, необходимых для внедрения информационного моделирования.

Ранее нами были предложены четыре основных процесса комплексного развития территории, каждый из которых предусматривает возможность применения технологий информационного моделирования (табл. 5.7.).

Таблица 5.7

Применение технологий информационного моделирования, информационных и коммуникационных технологий в реализации бизнес-процессов комплексного развития территорий жилой застройки

Процессы КРТ	Технологии
Выбор оптимального проекта	Реестр многоквартирных домов, подлежащих реновации; пространственно-экономическая модель
Заключение договора о КРТ жилой застройки	Пространственно-экономическая модель
Разработка проекта	3D-моделирование; интернет вещей (умные вещи, умный дом, умный город); пространственно-экономическая модель
Реализация проекта	

Направления IV и VIII концепции с учетом предлагаемых дополнений предусматривает внедрение новейших технологий, обеспечивающих поддержку бизнес-процессов. Рассмотрим подробнее технологии информационного моделирования, информационные и коммуникационные технологии, актуальные для внедрения в рамках каждого из бизнес-процессов реновации.

На этапе выбора оптимального проекта КРТ жилой застройки определяются потенциальные участники проекта, происходит выбор территории, подлежащей КРТ, осуществляется предпроектный анализ. *О реестре многоквартирных домов, подлежащих реновации*, упоминается довольно давно, в той или иной степени данный портал

находится в разработке. Его необходимость очевидна, так как общее представление, наличие информационной базы позволит существенно сократить сроки предварительных работ по КРТ.

На этапах разработки проекта КРТ жилой застройки и его реализации осуществляется производство проектно-изыскательских работ и их корректировка. Проектировщики (организации или производственные проектные подразделения застройщиков) создают проект, который будет реализован, вариативность на данном этапе неизбежна. С целью минимизации потенциальных потерь в процессе реализации проекта, а также для обеспечения комплексного представления о проекте необходимо применение *технологий моделирования*.

Наиболее важную роль в реализации проектов КРТ в рамках каждого бизнес-процесса, по нашему мнению, играет применение *пространственно-экономической модели*. Пространственно-экономическое моделирование позволяет спланировать реализацию проекта КРТ от и до, максимально оперативно корректировать проектную составляющую и вносить данные в экономический блок модели. В пространственно-экономическую модель должны вноситься данные и корректирующие показатели в рамках каждого процесса КРТ[1].

Моделирование проектов КРТ жилой застройки позволит региональному Фонду КРТ, являющемуся потенциально главной управленческой структурой в области обеспечения реализации КРТ в субъектах РФ, успешно выполнить ряд первостепенных задач (табл. 5.8).

Таблица 5.8

Задачи пространственно-экономического моделирования в рамках реализации бизнес-процессов комплексного развития территорий жилой застройки

Процессы КРТ	Задачи
Выбор оптимального проекта	Провести анализ территорий, потенциально подходящих под комплексное развитие; провести предварительную оценку реализуемости проекта КРТ; определить этапы реализации КРТ жилой застройки, спланировать очередность и сроки реализации проекта КРТ и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования; обоснованно оценить необходимый объем финансирования проекта КРТ, в частности потребность в бюджетных ресурсах

[1] *Гусева Г. В., Астафьев С. А.* Формирование пространственно-экономической модели комплексного развития территорий жилой застройки // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2023. № 1. С. 94–106.

Окончание табл. 5.8

Процессы КРТ	Задачи
Заключение договора о КРТ жилой застройки	Подготовить проект решения о КРТ; обосновать необходимый объем финансирования проекта стейкхолдерами при формировании плана проведения аукционов в целях заключения договора о КРТ
Разработка проекта	Учесть мероприятия, связанные с архитектурно-строительным проектированием; оперативно вносить корректировки в разрабатываемый проект; своевременно обеспечить внесение изменений в документы территориального градостроительного планирования; подготовить к экспертированию проектную документацию
Реализация проекта	Составить программу к проекту КРТ; обоснованно определить условия конкурса на проведение строительно-монтажных работ; включая начальную цену аукционов, распределить финансовые обязательства между участниками; оперативно вносить корректировки в процесс осуществления строительно-монтажных работ

Выполнение представленных задач возможно при наличии эффективно сформированной и применяемой пространственно-экономической модели. Пространственно-экономическая модель для наиболее эффективного функционирования должна иметь следующую структурную форму (рис. 5.14).

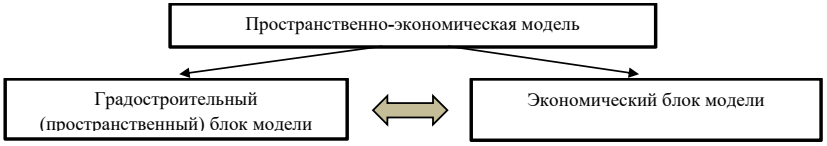


Рис. 5.14. Структура пространственно-экономической модели

Для синхронизации градостроительного (пространственного) и экономического блоков модели необходимо определить последовательность пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки. Представим ее в виде алгоритма (рис. 5.15).

Так, ориентируясь на предложенный алгоритм и названные ранее задачи, главной целью пространственно-экономического моделирования можно назвать достижение баланса между градостроительными (пространственными) решениями и инвестиционной эффективностью

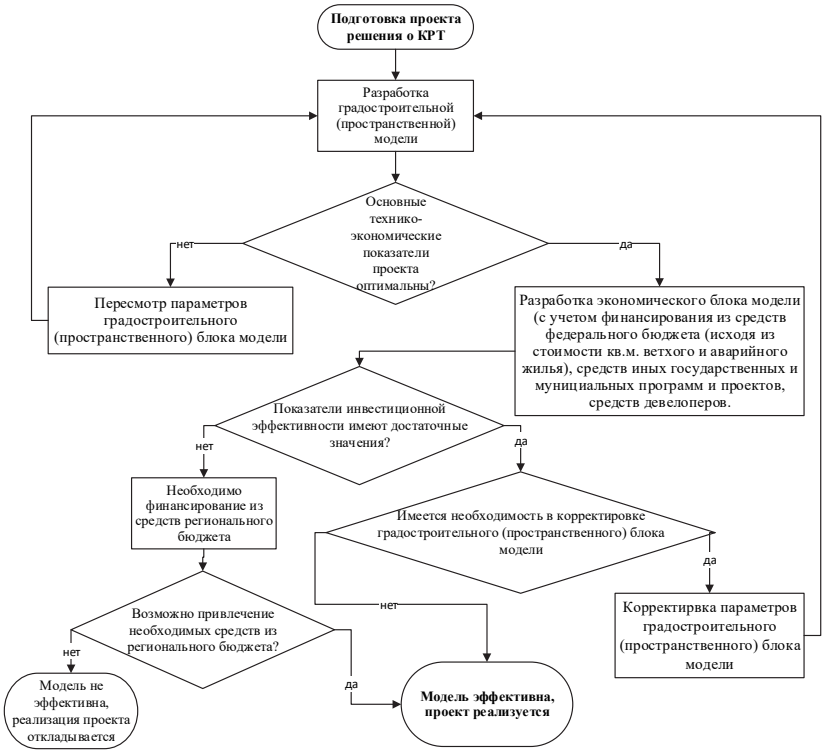


Рис. 5.15. Алгоритм пространственно-экономического моделирования

проекта для всех его участников. В подтверждение сказанному посвятим следующий раздел формированию пространственно-экономической модели проектов КРТ жилой застройки на примере районов г. Иркутска.

Таким образом, можно сделать вывод, что технологии информационного моделирования в России являются крайне перспективной темой[1]. В России активно разрабатывается необходимое программное обеспечение, формируется нормативно-правовая база, апроби-

[1] *Самаруха В. И., Краснова Т. Г., Дулесов А. Н.* Интеграция производственных систем на базе цифровой платформы // Известия Байкальского государственного университета. 2020. Т. 30, № 2. С. 309–317 ; *Тагаров Б. Ж., Тагаров Ж. З.* Особенности информационного неравенства в современной экономике // Креативная экономика. 2018. Т. 12, № 5. С. 543–554 ; *Чистякова О. В., Бабкин А. В.* Особенности функционирования предпринимательских структур в условиях цифровой экономики // Тенденции развития экономики и промышленности в условиях цифровизации ; под ред. А. В. Бабкина. СПб., 2017. С. 132–153.

руются пилотные проекты, тема актуальности BIM-технологий поднимается на всевозможных конференциях, выставках и форумах. В связи с высокой заинтересованностью государства во внедрении BIM-технологий в строительной отрасли, строительные организации, осуществляющие сегодня переход к использованию технологий информационного моделирования, могут всерьез рассчитывать на государственные преференции. Мировой опыт показывает, что технологии информационного моделирования неминуемо займут ведущую роль в реализации проектов в строительной отрасли во всех развитых и развивающихся странах.

5.3. Формирование пространственно-экономической модели проектов комплексного развития территорий жилой застройки на примере г. Иркутска

Пространственно-экономическое моделирование, как говорилось ранее, позволяет комплексно подходить к оценке территории как с градостроительной (пространственной), так и с экономической стороны.

Предлагается сформировать пространственно-экономические модели проектов КРТ жилой застройки в двух районах г. Иркутска – предм. Рабочее и мкр-н Ново-Ленино[1].

Предварительно определяется тип каждой из территорий, потенциально подлежащей комплексному развитию. Для определения типа территории по степени сложности реализации проектов КРТ воспользуемся предложенной ранее таблицей, на базе которой экспертным путем оцениваются показатели состояния территорий. Балльные оценки от 0 до 5 по каждому показателю выставлены по результатам анкетирования 34 общественных экспертов – специалистов в сфере градостроительства, архитектуры и экономики. Оценка исследуемых территорий представлена в табл. 5.9.

Таблица 5.9

Оценка исследуемых территорий по степени сложности реализации проектов комплексного развития территорий

Показатели состояния территории	Предм. Рабочее	Ново-Ленино
1. Плотность населения на реновируемой территории	2	3
2. Качество застройки – объем аварийного и ветхого жилищного фонда	4	0

[1] *Гусева Г. В., Астафьев С. А.* Формирование пространственно-экономической модели комплексного развития территорий жилой застройки.

Окончание табл. 5.9

Показатели состояния территории	Предм. Рабочее	Ново-Ленино
3. Сейсмичность площадки	3	3
4. Наличие объектов культурного наследия или особо ценных объектов на территории	3	4
5. Привлекательность района	3	0
6. Экологичность территории	3	3
7. Состояние социальной инфраструктуры	3	3
8. Состояние инженерной инфраструктуры	3	2
9. Состояние транспортной инфраструктуры	3	1
10. Состояние культурной, рекреационной, спортивно-оздоровительной инфраструктуры	3	1
Итог	30	20

Сопоставив результаты оценки с данными табл. 4.3 можно прийти к выводу, что предм. Рабочее следует отнести к умеренно обеспеченным территориям, а Ново-Ленино относится к малообеспеченному типу.

Так, обратившись к табл. 4.4, оценим приоритетность проектов КРТ и необходимость участия государства в проектах в зависимости от типа территории. Рабочее умеренно нуждается в реновации, допускает вариативное участие государства в финансировании, проект КРТ необходимо реализовать в среднесрочной перспективе; Ново-Ленино остро нуждается в реновации, должно предусматриваться максимальное участие государства в финансировании, проект КРТ необходимо реализовать в краткосрочной перспективе. Данные территории при помощи разработанной нами пространственно-экономической модели в 2021 г. были апробированы на 22-й стратегической сессии Международного зимнего градостроительного университета «Регенерация городских территорий с применением стандарта комплексного развития территории», прошедшей в Иркутском национальном исследовательском техническом университете.

На основании предварительной оценки переходим к пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки.

Пространственно-экономическая модель

Градостроительный (пространственный) блок.

Этот блок модели включает анализ территории с точки зрения базовых характеристик (принципиальные особенности территории) и субъективных характеристик (особенности, подлежащие корректи-

ровке в первую очередь), что позволяет оценить технико-экономические показатели территории.

К базовым характеристикам в контексте градостроительного анализа относятся характеристики, которые закладывают основу для дальнейших исследований: площадь и границы территории; плотность населения; плотность застроенной территории; особенности рельефа и др. К субъективным характеристикам относятся: жилая инфраструктура (ветхое и аварийное жилье, сейсмоопасное жилье, жилье, требующее капитального ремонта); транспортная инфраструктура (организация движения транспорта, наличие автостоянок, вело-пешеходные маршруты); общественно-деловая зона (офисные и общественно-деловые объекты, объекты производства); социальная инфраструктура (образовательный кластер, спортивно-оздоровительная, культурно-досуговая инфраструктура, обеспеченность озелененными территориями).

Предм. Рабочее – район г. Иркутска в восточной части Правобережного административного округа, расположенный на правом берегу р. Ушаковки до впадения ее в Ангару. Площадь территории проектирования – 14,17 га. На рис. 5.16 представлена схема территории, предусмотренной под реализацию проекта КРТ.

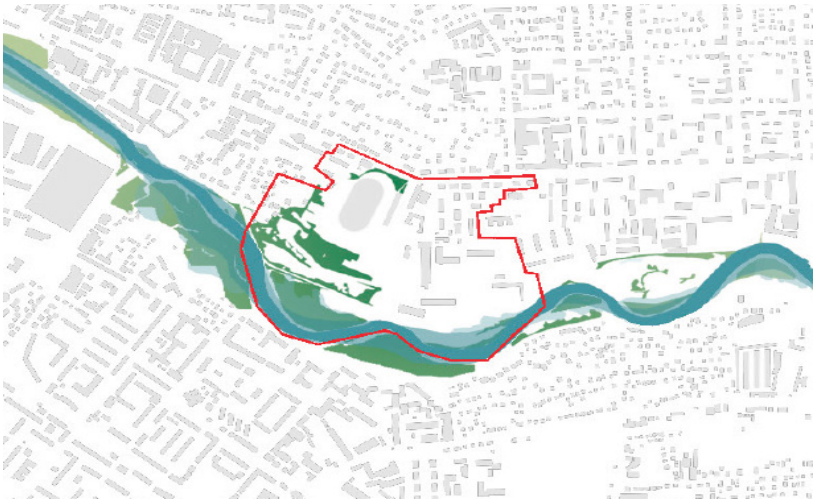


Рис. 5.16. Территория комплексного развития в предм. Рабочее

Базовые характеристики территории, составляющие первоначальные особенности и ограничения:

– наличие р. Ушаковки (сужение русла реки, угроза затопления);

– нарушение четких границ территории;

– низкий естественный прирост населения (противоречивый имидж территории);

– основные собственники территории – собственник территории стадиона «Динамо», собственник территории завод «Стройдеталь».

К субъективным характеристикам территории относятся:

– малое количество веток общественного транспорта (однако они формируют транспортный узел недалеко от проектируемого участка);

– дефицит мест в объектах социальной инфраструктуры, отсутствие дополнительных связей берегов для удобного доступа жителей;

– низкий уровень комфортности используемого пространства территории;

– недостаток взаимосвязи в благоустройстве, инфраструктуре, спорте и социуме;

– хаотичность застройки;

– отсутствие единого озелененного каркаса;

– нехватка открытых рекреационных площадок;

– отсутствие мест притяжения на набережной и др.

На базе представленных характеристик территории необходимо определение мероприятий, которые должны быть учтены в проекте. Приведем приоритетные направления, которые необходимо принять во внимание.

1. На сегодняшний день важное значение для района играет котельная бывшего завода «Стройдеталь». С целью недопущения полного запустения и возможности развития района очевидной необходимостью является проведение теплового луча.

2. Важнейшим вопросом является необходимость централизованных систем водоотведения.

3. Реализация проекта возможна с учетом особого внимания к зонам с режимом, ограничивающим строительство, реконструкцию и хозяйственную деятельность.

4. Необходимость переноса предприятия с территории либо изменение его функционального назначения.

5. Для обеспечения перспективности района необходимо сформировать общественно-деловую застройку и обеспечить будущих жителей рабочими местами.

6. Для повышения привлекательности района необходимо его обеспечение объектами социальной инфраструктуры (школами и дет-

скими садами), поэтому при проектировании КРТ необходимо формировать и образовательный кластер.

7. Необходимо раскрыть потенциал территории (приоритетным вопросом является организация озеленения пространства, формирование вело-пешеходного каркаса).

8. Для решения вопроса транспортной доступности, вызванного главным образом перегруженностью ул. Баррикад, необходимо создание альтернативных проездов из аэропорта и садовых кооперативов в город.

На базе сформированных приоритетных вопросов формируется мастер-план территории (составлен командами Зимнего градостроительного университета), учитывающий технико-экономические показатели территории (рис. 5.17).

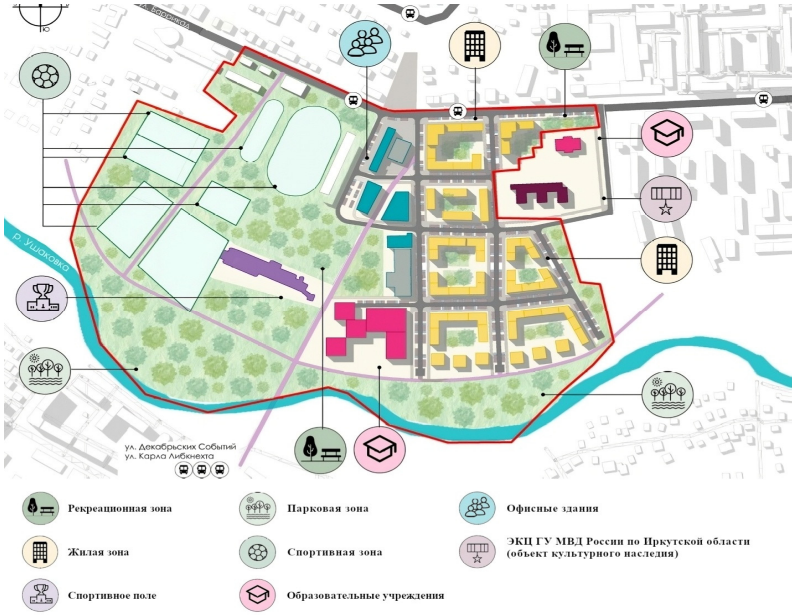


Рис. 5.17. Мастер-план территории комплексного развития для внесения параметров в пространственно-экономическую модель (предм. Рабочее)

Технико-экономические показатели территории по мастер-плану (по проекту):

– численность жителей – 4 115 чел.;

– плотность застроенной территории – 11,7 тыс. м^2/га;

– плотность населения – 300,8 чел./га;

– общая площадь зданий – 199,5 тыс. м^2;

– общая площадь жилья – 169,5 тыс. м^2;

– общая площадь помещений общественно-деловой инфраструктуры – 29,9 тыс. м^2;

– площадь озелененных территорий – 6,8 га;

– количество автостоянок – 1 790 машино-мест;

– вместимость школ – 1 150 мест;

– жилая обеспеченность – 33,2 м^2/чел.;

– обеспеченность озелененными территориями – 13,3 м^2/чел.;

– плотность улично-дорожной сети – 15,9 км/км^2.

Так, основываясь на алгоритме, представленном в разделе 4 (см. рис. 4.6.), следующим этапом формирования пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки является разработка экономического блока модели.

Ново-Ленино – микрорайон Иркутска, входящий в состав Ленинского округа, образованный в 1920 г. Микрорайон начинается с ост. «Норильская» и заканчивается «6-м микрорайоном», протяженность дороги на главной улице (ул. Розы Люксембург) составляет более 5,5 км. На рис. 5.18 представлена схема мкр-на Ново-Ленино.

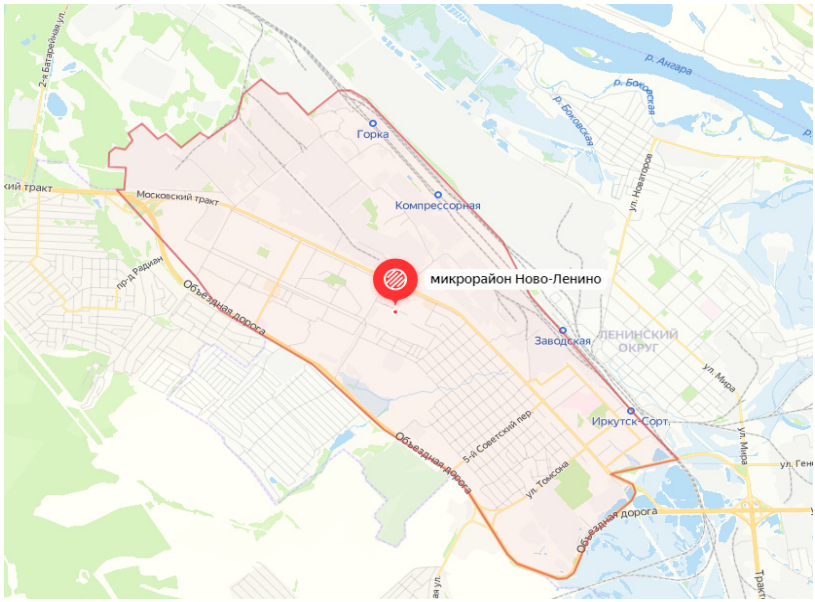


Рис. 5.18. Территория мкр-на Ново-Ленино

Базовые характеристики территории, составляющие первоначальные особенности и ограничения:

– удаленность территории;

– низкий естественный прирост населения (противоречивый имидж территории);

– промышленная территория;

– устаревшая инфраструктура;

– территория непригодная для жизни маломобильных граждан;

– наличие пустующих площадей.

К субъективным характеристикам территории относятся:

– низкий уровень комфортности используемого пространства территории (отсутствие навигации и освещения);

– особенности, диктуемые промышленным характером территории;

– отсутствие мест притяжения и рекреационных площадок;

– малое количество веток общественного транспорта и критическое качество общественного транспорта, действующего на маршрутах, отсутствие пешеходных переходов, ветхое качество большинства остановок и наличие стихийных парковок;

– низкое качество архитектурных решений (нарушается визуальная связь с открытым пространством микрорайона, стихийное размещение рекламных конструкций и баннеров, серость и монотонность фасадов);

– недостаток взаимосвязи в благоустройстве, инфраструктуре, спорте и социуме.

На базе представленных характеристик территории необходимо определение мероприятий, которые должны быть учтены в проекте. Приведем приоритетные направления, которые необходимо принять во внимание.

1. Редевелопмент промышленности, перепрофилирование территорий под жилье.

2. Необходимость архитектурного преображения домов жилой застройки – очистка фасадов от баннеров, рекламных конструкций и территории от визуального загрязнения, декорирование арт-объектами и др.

3. Необходимость развития транспортной инфраструктуры (развитие новых маршрутов общественного транспорта, обновление автопарка, реконструкция и строительство новых остановок, строительство современного паркинга).

4. Увеличение мест приложения труда – создание локальных центров и общественно-деловой инфраструктуры.

5. Необходимо раскрыть потенциал территории (приоритетным вопросом является организация озеленения пространства, формирование вело-пешеходного каркаса и пешеходных зон).

На базе сформированных приоритетных вопросов формируется мастер-план территории (составлен командами Зимнего градостроительного университета с учетом разработанной пространственно-экономической модели), учитывающий технико-экономические показатели территории (рис. 5.19).

Рис. 5.19. Мастер-план территории комплексного развития для внесения параметров в пространственно-экономическую модель (мкр-н Ново-Ленино)

Источник: *Сивова А. О., Горщарук А. В., Кузьмин Б. В., Митичкина А. Е., Русанов М. А., Сазонова А. П.* Иркутская «боль»: 1-335 серия – сейсмоопасное жилье, снос или реконструкция. Поиск возможных решений на примере района Ново-Ленино в Иркутске // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2021. Т. 11, № 2. С. 368–385.

На мастер-плане представлены транспортный каркас территории (красные линии), зеленый каркас (зеленый цвет), жилая зона (оранжевый цвет), локальные центры (голубой цвет) и общественно-деловая инфраструктура (красный и фиолетовый цвета).

Технико-экономические показатели территории по мастер-плану (по проекту):

– численность жителей – 13 460 чел.;

– площадь территории – 49 га;

– плотность населения – 275 чел/га;

– плотность застройки территории – 9,7 тыс. м^2/га;

– общая площадь зданий – 475,8 тыс. м^2;

– общая площадь жилья – 403,7 тыс. м^2;

– общая площадь помещений общественно-деловой инфраструктуры – 72,1 тыс. м^2;

– жилая обеспеченность –30 м^2/чел.;

– плотность улично-дорожной сети – 13 км/км^2;

– доля общественно-деловой инфраструктуры – 15 %;

– обеспеченность парковочными местами – 395 машино-мест на 1 000 машин.

Так, градостроительный (пространственный) блок пространственно-экономической модели позволяет сделать первичный вывод о перспективности территорий в целях реализации проектов КРТ жилой застройки, исходя из их базовых и субъективных характеристик. Также сформированный пространственный блок модели является базой для экономического блока модели.

Пространственно-экономическая модель

Экономический блок.

Основной целью создания экономического блока модели является расчет эффективности реализации проекта. Экономический блок модели предусматривает следующие блоки показателей:

1. Существующие и планируемые параметры застройки территории. Определяются сроки и объемы сноса существующей жилой и нежилой застройки. Затем устанавливается очередность, сроки строительства и объемы ввода всех объектов недвижимости.

2. Расходы – структура финансирования. Данный блок содержит следующие показатели: стоимость строительства, стоимость покупки или аренды недвижимости в районе реализации проекта (определяются виды и стоимость расходов на компенсацию, предоставляемую переселяемым гражданам). Рассчитываются ежегодные расходы на строительство всех объектов недвижимости, а также инфраструктуры.

Необходимый объем финансирования для реализации проекта распределяется между финансированием за счет собственных средств застройщика, из средств регионального бюджета, из средств федерального бюджета и возможных государственных и муниципальных программ и проектов, также могут быть предусмотрены иные государственные субсидии и заемное краткосрочное проектное финансирование.

3. Доходы от реализации проекта. Осуществляется расчет доходов застройщика: жилые помещения (за вычетом помещений, которые предоставляются в обмен за снесенные), нежилые коммерческие помещения, парковочные места.

Доходы бюджетов пополняются за счет налогов. Налоговые платежи, поступающие от инвестора в ходе реализации проекта КРТ: налог на прибыль, НДС. Налоговые платежи, поступающие от собственников недвижимости и арендующих помещения для продажи товаров и услуг на территории проекта КРТ после реализации проекта: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций для собственников нежилых коммерческих встроенных и отдельно стоящих помещений, земельный налог для собственников нежилых коммерческих встроенных и отдельно стоящих помещений, упрощенная система налогообложения для предприятий торговли и услуг, осуществляющих деятельность в первых коммерческих этажах жилых домов или в отдельно стоящих коммерческих помещениях.

4. Показатели инвестиционной эффективности. К показателям эффективности инвестиционного проекта относятся: индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования; внутренняя норма доходности (IRR); дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB); чистая приведенная стоимость проекта (NPV); индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования; индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства) с учетом дисконтирования; индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства) без учета дисконтирования.

Расчет инвестиционной эффективности позволяет оценить показатели эффективности участия в реализации проекта КРТ для основных стейкхолдеров проекта. Также преимуществом модели является возможность видеть изменения показателей эффективности в зависимости от корректируемых данных.

Далее приведем пространственно-экономические модели проектов комплексного развития территорий жилой застройки в предм. Рабочее и в мкр-не Ново-Ленино, разработанные и подсчитанные авторами.

Реализация проекта КРТ жилой застройки в предм. Рабочее предусматривает семь лет. На рис. 5.20 представлен заполненный вариант блока «Исходные данные» пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки в предм. Рабочее, который в рамках экономического моделирования может быть скорректирован.

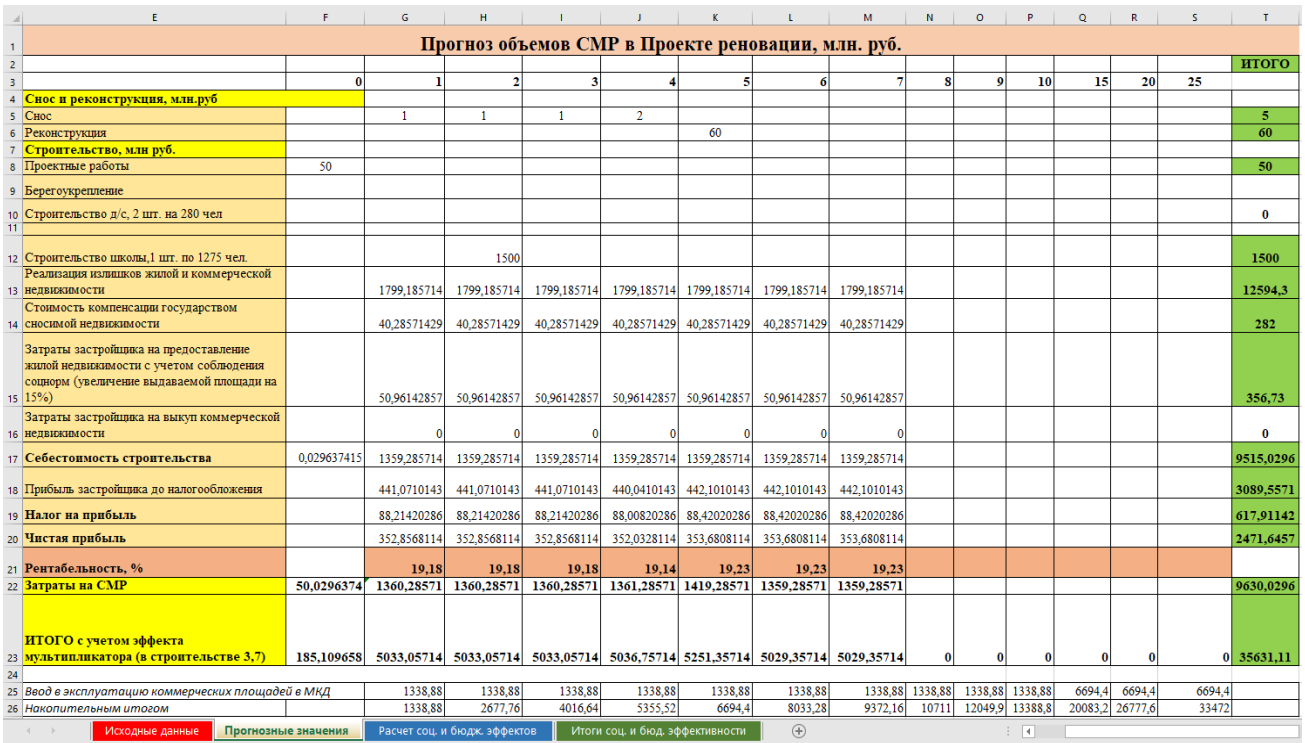
	A	B	C
1			
2	**Входящая информация (изменяемая)**		
3	снос 1 дома	млн.руб.	0,5
4	реконструкция МКД 335 серии	млн.руб.	30
5	средняя площадь сносимого дома	м2	564
6	количество сносимых домов	шт	10
7	доля коммерческой недвижимости в МКД	%	0
8	площадь коммерческой недвижимости в 1 доме	м2	0
9	продолжительность реновации	лет	7
10	себестоимость строительства	руб/м2	55000
11	площадь нового строительства	м2	173000
12	стоимость выкупа (федеральная)	руб/м2	50000
13	стоимость доплаты к выкупу к федеральной расценке	руб/м2	0
14	стоимость продажи жилой недвижимости	руб/м2	75000
15	доля нежилой недвижимости при КРТ	%	20%
16	площадь коммерческой недвижимости	м2	34600
17	стоимость продажи коммерческой недвижимости	руб/м2	75000
18			
19			

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.20. Блок «Исходные данные»

На рис. 5.21 представлены прогнозные значения основных показателей реализации проекта, на рис. 5.22 – расчет социальных и бюджетных эффектов, а на рис. 5.23 – итоги социальной и бюджетной эффективности проекта.

Реализация проекта КРТ жилой застройки в мкр-не Ново-Ленино предусматривает 20 лет. На рис. 5.24 представлен заполненный вариант блока «Исходные данные» пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки, который в рамках экономического моделирования может быть скорректирован.

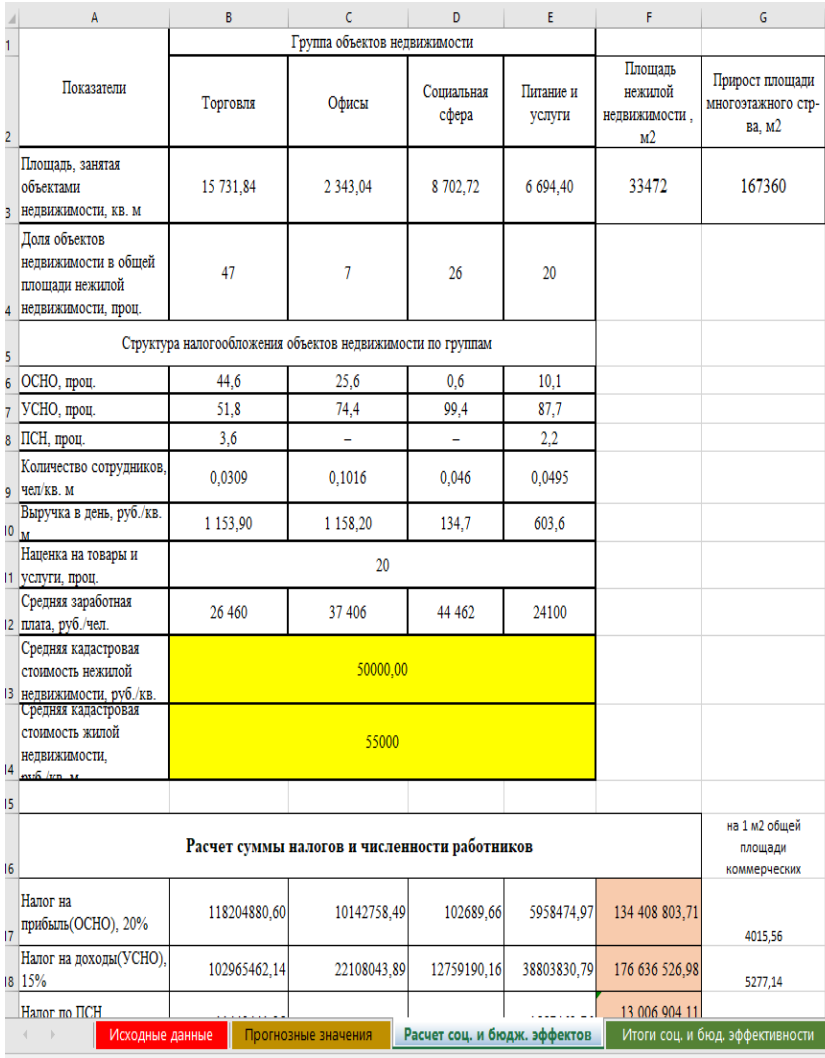


Прогноз объемов СМР в Проекте реновации, млн. руб.

															ИТОГО
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	
Снос и реконструкция, млн.руб															
Снос		1	1	1	2										5
Реконструкция						60									60
Строительство, млн руб.															
Проектные работы	50														50
Берегоукрепление															
Строительство д/с, 2 шт. на 280 чел															0
Строительство школы,1 шт. по 1275 чел.			1500												1500
Реализация излишков жилой и коммерческой недвижимости		1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714							12594,3
Стоимость компенсации государством сносимой недвижимости		40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429							282
Затраты застройщика на предоставление жилой недвижимости с учетом соблюдения соцнорм (увеличение выдаваемой площади на 15%)		50,96142857	50,96142857	50,96142857	50,96142857	50,96142857	50,96142857	50,96142857							356,73
Затраты застройщика на выкуп коммерческой недвижимости		0	0	0	0	0	0	0							0
Себестоимость строительства	0,029637415	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714							9515,0296
Прибыль застройщика до налогообложения		441,0710143	441,0710143	441,0710143	440,0410143	442,1010143	442,1010143	442,1010143							3089,5571
Налог на прибыль		88,21420286	88,21420286	88,21420286	88,00820286	88,42020286	88,42020286	88,42020286							617,91142
Чистая прибыль		352,8568114	352,8568114	352,8568114	352,0328114	353,6808114	353,6808114	353,6808114							2471,6457
Рентабельность, %		19,18	19,18	19,18	19,14	19,23	19,23	19,23							
Затраты на СМР	50,0296374	1360,28571	1360,28571	1360,28571	1361,28571	1419,28571	1359,28571	1359,28571							9630,0296
ИТОГО с учетом эффекта мультипликатора (в строительстве 3,7)	185,109658	5033,05714	5033,05714	5033,05714	5036,75714	5251,35714	5029,35714	5029,35714	0	0	0	0	0	0	35631,11
Ввод в эксплуатацию коммерческих площадей в МКД		1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	1338,88	6694,4	6694,4	6694,4	
Накопительным итогом		1338,88	2677,76	4016,64	5355,52	6694,4	8033,28	9372,16	10711	12049,9	13388,8	20083,2	26777,6	33472	

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

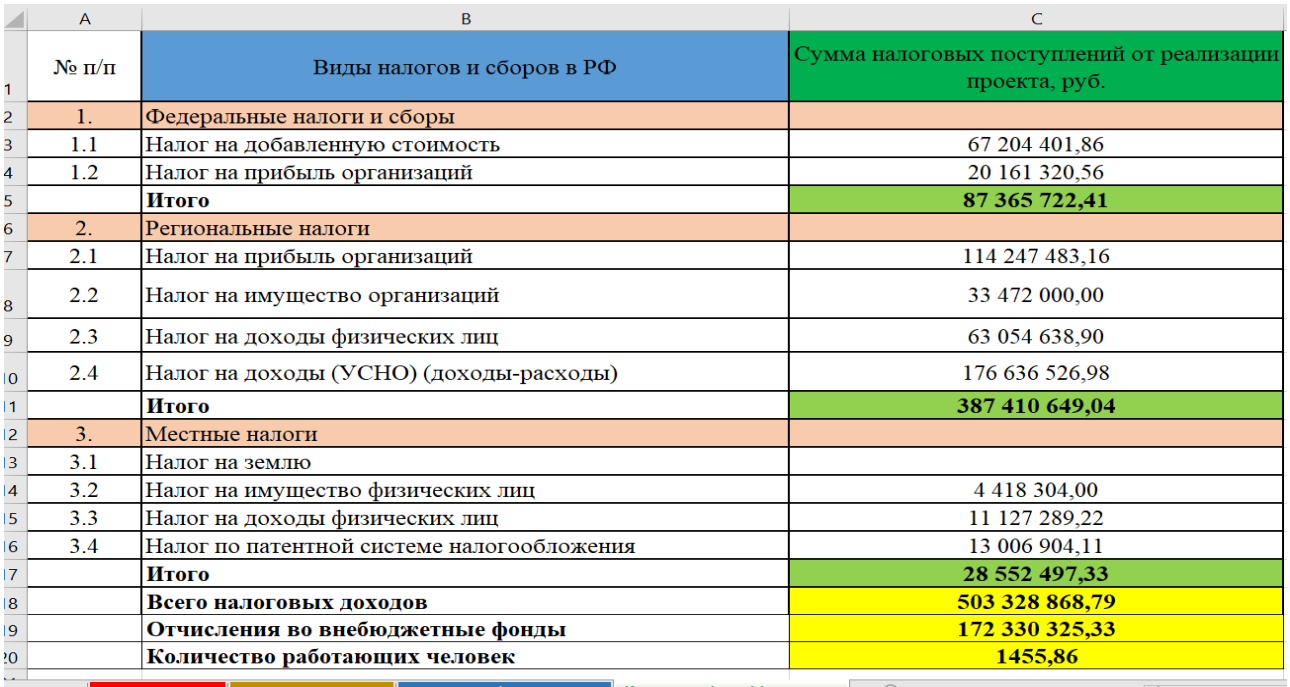
Рис. 5.21. Блок «Прогнозные значения» (предм. Рабочее)



	A	B	C	D	E	F	G
1		Группа объектов недвижимости					
2	Показатели	Торговля	Офисы	Социальная сфера	Питание и услуги	Площадь нежилой недвижимости , м2	Прирост площади многоэтажного стр-ва, м2
3	Площадь, занятая объектами недвижимости, кв. м	15 731,84	2 343,04	8 702,72	6 694,40	33472	167360
4	Доля объектов недвижимости в общей площади нежилой недвижимости, проц.	47	7	26	20		
5	Структура налогообложения объектов недвижимости по группам						
6	ОСНО, проц.	44,6	25,6	0,6	10,1		
7	УСНО, проц.	51,8	74,4	99,4	87,7		
8	ПСН, проц.	3,6	–	–	2,2		
9	Количество сотрудников, чел/кв. м	0,0309	0,1016	0,046	0,0495		
10	Выручка в день, руб./кв. м	1 153,90	1 158,20	134,7	603,6		
11	Наценка на товары и услуги, проц.	20					
12	Средняя заработная плата, руб./чел.	26 460	37 406	44 462	24100		
13	Средняя кадастровая стоимость нежилой недвижимости, руб./кв.	50000,00					
14	Средняя кадастровая стоимость жилой недвижимости, руб./кв. м	55000					
15							
16	Расчет суммы налогов и численности работников						на 1 м2 общей площади коммерческих
17	Налог на прибыль(ОСНО), 20%	118204880,60	10142758,49	102689,66	5958474,97	134 408 803,71	4015,56
18	Налог на доходы(УСНО), 15%	102965462,14	22108043,89	12759190,16	38803830,79	176 636 526,98	5277,14
	Налог по ПСН					13 006 904,11	

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.22. Блок «Расчет социальных и бюджетных эффектов» (предм. Рабочее)



	A	B	C
1	№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Сумма налоговых поступлений от реализации проекта, руб.
2	1.	Федеральные налоги и сборы	
3	1.1	Налог на добавленную стоимость	67 204 401,86
4	1.2	Налог на прибыль организаций	20 161 320,56
5		**Итого**	**87 365 722,41**
6	2.	Региональные налоги	
7	2.1	Налог на прибыль организаций	114 247 483,16
8	2.2	Налог на имущество организаций	33 472 000,00
9	2.3	Налог на доходы физических лиц	63 054 638,90
10	2.4	Налог на доходы (УСНО) (доходы-расходы)	176 636 526,98
11		**Итого**	**387 410 649,04**
12	3.	Местные налоги	
13	3.1	Налог на землю	
14	3.2	Налог на имущество физических лиц	4 418 304,00
15	3.3	Налог на доходы физических лиц	11 127 289,22
16	3.4	Налог по патентной системе налогообложения	13 006 904,11
17		**Итого**	**28 552 497,33**
18		**Всего налоговых доходов**	**503 328 868,79**
19		**Отчисления во внебюджетные фонды**	**172 330 325,33**
20		**Количество работающих человек**	**1455,86**

Рис. 5.23. Блок «Итоги социальной и бюджетной эффективности проекта» (предм. Рабочее)

	A	B	C
1			
2			
3			
4	**Входящая информация (изменяемая)**		
5	снос 1 дома	млн.руб.	3
6	капитальный ремонт МКД 335 серии	млн.руб.	5
7	быстрые меры 1 дома	млн.руб.	0,48
8	средняя площадь сносимого дома	м2	3800
9	количество сносимых домов	шт	46
10	доля коммерческой недвижимости в МКД	%	10
11	площадь коммерческой недвижимости в 1 доме	м2	380
12	продолжительность реновации	лет	20
13	себестоимость строительства	руб/м2	55000
14	площадь нового строительства	м2	491218
15	стоимость выкупа (федеральная)	руб/м2	50000
16	стоимость доплаты к выкупу к федеральной расценке (региональная)	руб/м2	50000
17	стоимость продажи жилой недвижимости	руб/м2	68000
18	доля нежилой недвижимости при КРТ	%	16%
19	площадь коммерческой недвижимости	м2	78594,88
20	стоимость продажи коммерческой недвижимости	руб/м2	65000

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.24. Блок «Исходные данные» (мкр-н Ново-Ленино)

На рис. 5.25 представлены прогнозные значения основных показателей реализации проекта, на рис. 5.26 – расчет социальных и бюджетных эффектов, а на рис. 5.27 – итоги социальной и бюджетной эффективности проекта.

Представленные пространственно-экономические модели проектов КРТ жилой застройки позволяют проанализировать потенциальную эффективность проектов и сделать вывод о наиболее перспективном из них.

Существуют различные способы выбора показателей, позволяющих оценить территории исходя из поставленных перед анализом целей. Например, профессор В. И. Сарченко предлагает применять нормативную модель для оценки качества городских территорий, разрабатываемую в соответствии с перспективными показателями, установленными в генпланах, с прогрессивными градостроительными и социальными показателями[1]. Ориентируясь на данный подход, представим основные технико-экономические показатели по проектам (табл. 5.10).

[1] *Сарченко В. И.* Методология и методика формирования эффективных инвестиционных программ развития городских территорий с учетом скрытого потенциала : монография. Красноярск, 2017. 384 с.

	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	**Прогноз объемов СМР в Проекте реновации, млн. руб.**														
2															ИТОГО
3		**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**15**	**20**	
4	**Снос и капитальный ремонт, млн.руб**														
5	Снос				12	12	12	12	6	6	12	12	27	27	**138**
6	Капитальный ремонт		5	0	10	10	15	5	10	5	20	20	0	0	**100**
7	Быстрые меры			0	0,96	0,96	0,96	1,44	0,48	0,96	0,48	1,92	1,92		**10,08**
8	**Строительство, млн руб.**														
9	Проектные работы	50													**50**
10															
11	Строительство больницы, 1 шт.							300							**300**
12															
13															**0**
14	Реализация излишков жилой и коммерческой недвижимости		1123,463968	1123,463968	1132,144274	1132,144274	1132,144274	1132,144274	1132,144274	1132,144274	1132,144274	1132,144274	5747,524431	5747,524431	**22799,131**
15	Стоимость компенсации государством сносимой недвижимости	1601,325684	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	786,6	3933	3933	**17333,3257**
16	Затраты застройщика на предоставление жилой недвижимости с учетом соблюдения соцнорм (увеличение выдаваемой площади на 15%)		497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	497,5245	2487,6225	2487,6225	**9950,49**
17	Затраты застройщика на выкуп коммерческой недвижимости		56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	56,81	284,05	284,05	**1136,2**
18	**Себестоимость строительства**	0,582300249	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	1350,8495	6754,2475	6754,2475	**27017,5723**
19	Прибыль застройщика до налогообложения		4,879968	4,879968	1,56027408	1,56027408	1,56027408	1,56027408	7,56027408	7,56027408	1,56027408	1,56027408	127,6044312	127,6044312	**289,450991**
20	**Налог на прибыль**		0,9759936	0,9759936	0,312054816	0,312054816	0,312054816	0,312054816	1,512054816	1,512054816	0,312054816	0,312054816	25,52088624	25,52088624	**57,8901982**
21	**Чистая прибыль**		3,9039744	3,9039744	1,248219264	1,248219264	1,248219264	1,248219264	6,048219264	6,048219264	1,248219264	1,248219264	102,083545	102,083545	**231,560793**
22	**Рентабельность, %**		**0,20**	**0,20**	**0,07**	**0,07**	**0,07**	**0,07**	**0,32**	**0,32**	**0,07**	**0,07**	**1,05**	**1,05**	
23	**Затраты на СМР**	**50,58230025**	**1355,8495**	**1350,8495**	**1373,8095**	**1373,8095**	**1378,8095**	**1369,2895**	**1367,3295**	**1362,8095**	**1383,3295**	**1384,7695**	**6783,1675**	**6781,2475**	**27315,6523**
24	**ИТОГО с учетом эффекта мультипликатора (в строительстве 3,7)**	**187,1545109**	**5016,64315**	**4998,14315**	**5083,09515**	**5083,09515**	**5101,59515**	**5066,37115**	**5059,11915**	**5042,39515**	**5118,31915**	**5123,64715**	**25097,71975**	**25090,61575**	**101067,914**
25															
26	*Ввод в эксплуатацию коммерческих площадей в МКД*		2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	2025,0752	10125,376	10125,376	
27	*Накопительным итогом*		2025,0752	4050,1504	6075,2256	8100,3008	10125,376	12150,4512	14175,5264	16200,6016	18225,6768	20250,752	30376,128	40501,504	
28															

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.25. Блок «Прогнозные значения» (мкр-н Ново-Ленино)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Показатели	Группа объектов недвижимости					
2		Торговля	Офисы	Социальная сфера	Питание и услуги	Площадь нежилой недвижимости , м2	Прирост площади многоэтажного стр-ва, м2
3	Площадь, занятая объектами недвижимости, кв. м	23 794,63	3 543,88	13 162,99	10 125,38	50626,88	316418
4	Доля объектов недвижимости в общей площади нежилой недвижимости, проц.	47	7	26	20		
5	Структура налогообложения объектов недвижимости по группам						
6	ОСНО, проц.	44,6	25,6	0,6	10,1		
7	УСНО, проц.	51,8	74,4	99,4	87,7		
8	ПСН, проц.	3,6	–	–	2,2		
9	Количество сотрудников, чел/кв. м	0,0309	0,1016	0,046	0,0495		
10	Выручка в день, руб./кв. м	1 153,90	1 158,20	134,7	603,6		
11	Наценка на товары и услуги, проц.	20					
12	Средняя заработная плата, руб./чел.	26 460	37 406	44 462	24100		
13	Средняя кадастровая стоимость нежилой недвижимости, руб./кв. м	50000,00					
14	Средняя кадастровая стоимость жилой недвижимости, руб./кв. м	55000					
15							
16	Расчет суммы налогов и численности работников						на 1 м2 общей площади коммерческих
17	Налог на прибыль(ОСНО), 20%	178786577,00	15341067,67	155319,58	9012278,84	203 295 243,09	4015,56
18	Налог на доходы(УСНО), 15%	155736738,04	33438733,43	19298458,09	58691350,54	267 165 280,09	5277,14
19	Налог по ПСН	17317444,23			2355684,76	19 673 128,99	388,59

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.26. Блок «Расчет социальных и бюджетных эффектов» (мкр-н Ново-Ленино)

	A	B	C
1	№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Сумма налоговых поступлений от реализации проекта, руб.
2	1.	Федеральные налоги и сборы	
3	1.1	Налог на добавленную стоимость	101 647 621,54
4	1.2	Налог на прибыль организаций	30 494 286,46
5		**Итого**	**132 141 908,01**
6	2.	Региональные налоги	
7	2.1	Налог на прибыль организаций	172 800 956,62
8	2.2	Налог на имущество организаций	50 626 880,00
9	2.3	Налог на доходы физических лиц	95 371 045,57
10	2.4	Налог на доходы (УСНО) (доходы-расходы)	267 165 280,09
11		**Итого**	**585 964 162,28**
12	3.	Местные налоги	
13	3.1	Налог на землю	
14	3.2	Налог на имущество физических лиц	8 771 106,96
15	3.3	Налог на доходы физических лиц	16 830 184,51
16	3.4	Налог по патентной системе налогообложения	19 673 128,99
17		**Итого**	**45 274 420,47**
18		**Всего налоговых доходов**	**763 380 490,76**
19		**Отчисления во внебюджетные фонды**	**260 652 088,33**
20		**Кол-во работающих человек**	**2202,02**

Исходные данные | Прогнозные значения | Расчет соц. и бюдж. эффектов | Итоги соц. и бюд. эффективности

Рис. 5.27. Блок «Итоги социальной и бюджетной эффективности проекта» (мкр-н Ново-Ленино)

Таблица 5.10

Сравнение технико-экономических показателей
реализации проектов комплексного развития территорий

Показатель	Ново-Ленино	Рабочее
Сроки реализации проекта, лет	20	7
Площадь территории, га	49	14,17
Численность жителей к расселению, чел.	13 460	4 115
Плотность населения, чел/га	**275**	**300,8**
Площадь нового строительства, м^2	491 218	173 000
Плотность нового строительства, м^2/га	10 024,9	12 208,9
Площадь коммерческой недвижимости, м^2	78 594,88	34 600
Плотность коммерческой недвижимости, м^2/га	1 604	2 441,8
Новых рабочих мест, чел.	**2 202**	**1 455**
Обеспеченность новыми рабочими местами, %	**16**	**35**
Площадь жилой недвижимости, м^2	412 623,12	138 400
Плотность жилой недвижимости, м^2/га	8 420,9	9 767,1
Реализация излишков жилой и коммерческой недвижимости, млн р.	22 799,1	12 594,3
Площадь жилой недвижимости, подлежащей возмещению, м^2	**157 320**	**5 640**
Себестоимость строительства, млн р.	**27 016,99**	**9 515**
Чистая прибыль в среднем в год, млн р.	**11,58**	**353,1**
Рентабельность, %	**0,6**	**19,2**
Вложения регионального бюджета в дополнение к федеральному на 1 м^2, р/м^2	50 000	0
Вложения регионального бюджета в год, млн р.	393,3	0
Доля бюджетных средств в финансировании, %	58	3
Поступление налогов на 1 м^2 в год, р.	77,7	415,63
Поступление налогов в региональный бюджет на 1 м^2 в год, р.	59,64	319,91

При помощи разработанной пространственно-экономической модели доказана экономическая эффективность проекта КРТ жилой застройки в предм. Рабочее по сравнению с проектом КРТ жилой застройки в мкр-не Ново-Ленино как для застройщика, так и для региона.

Рентабельность проекта для застройщика от реализации КРТ «Рабочее» составляет 19,2 %. При этом по проекту КРТ «Ново-Ленино» рентабельность составляет всего 0,6 %. Так, эффективность реализации первого проекта относительно второго для застройщика очевидна.

Для региона реализация проекта «Рабочее» не потребует дополнительных вложений бюджетных средств, тогда как по проекту «Ново-Ленино» региону потребуется в дополнение к средствам из федерального бюджета на 1 м^2 вложить 50 тыс. р., что делает первый проект наиболее экономичным для бюджета и привлекательным для региона. Помимо экономии бюджетных средств, проект «Рабочее» позволит обеспечить большее количество налоговых поступлений в бюджеты разных уровней в год на 1 м^2 построенного жилья, а именно 415,6 р/м^2 (из них в региональный бюджет – 319,91 р/м^2) по сравнению с 77,7 р/м^2 (из них в региональный бюджет – 59,64 р/м^2) по проекту «Ново-Ленино». Таким образом, и для регионального бюджета проект «Рабочее» так же является наиболее эффективным.

Так, исходя из представленных данных пространственно-экономических моделей проектов КРТ жилой застройки, можно сделать вывод о целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки в предм. Рабочее в связи с его экономической эффективностью, исходя из чего региональному Фонду КРТ рекомендуется начинать реализацию КРТ в регионе с данного проекта. По проекту КРТ в мкр-не Ново-Ленино, исходя из данных модели, требуется пересмотр параметров градостроительного (пространственного) блока модели, его реализация возможна с задействованием значительных средств из регионального бюджета, так как данный проект имеет серьезное социальное назначение.

5.4. Пример применения пространственно-экономической модели при обосновании проекта комплексного развития территории на ул. Баррикад в г. Иркутске

Возвращаясь к анализу КРТ в предм. Рабочее (г. Иркутск, ул. Баррикад) – КРТ «Знаменское предместье», в рамках магистерского проекта в Байкальском государственном университете проведено обоснование не гипотетического КРТ, а реального, выставленного администрацией г. Иркутска на конкурс в 2025 г.[1] Данное обоснование может

[1] Объявлено проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в городе Иркутске. URL: https://irkutsk.bezformata.com/listnews/v-gorode-irkutske/150526304 ; Итоги конкурса на заключение договора КРТ подвели в Иркутске. URL: https://baikal.mk.ru/social/2025/10/07/itogi-konkursa-na-zaklyuchenie-dogovora-krt-podveli-v-irkutske.html.

стать основой для реальных расчетов обоснования целесообразности вхождения в проект КРТ со стороны девелоперских компаний.

Проект предполагает снос зданий, расселение жителей и строительство нового жилья в соответствии с требованиями ГП, ПЗЗ г. Иркутска и местными нормативами градостроительного проектирования по обоснованию эффективности освоения силами девелопера порядка 4 га (рис. 5.28).

Рис. 5.28. Расположение объектов на анализируемой территории

Девелоперские компании, которые захотят выйти на конкурс и попытаться заработать на реализации проекта КРТ должны прежде всего просчитать финмодель эффективности такого проекта. В рамках проектного обучения в Байкальском госуниверситете нами была сделана попытка разработать концепцию реализации проекта КРТ и посчитать ее эффективность для застройщика.

Анализ структуры квартир и коммунальных комнат для расселения свидетельствует о том, что в старых домах по ул. Баррикад по-прежнему остаются в собственности не только квартиры, но и комнаты в коммунальных квартирах площадью 11,9–18,0 м^2. Данные по половине домов составлены на основе выписок из Росреестра. Структура комнатности по остальным домам была взята на ос-

нове домов-аналогов, с подходящими объемными характеристиками. Конечно, никакой застройщик не будет строить в новом доме полноценные квартиры для выдачи их вместо сносимых такой маленькой площадью. Современные минимальные однокомнатные квартиры составляют 26–30 м^2. Таким образом, девелопер, расселяя аварийное жилье такого качества и структуры, вынужден выдавать вместо маленьких малогабаритных квартир квартиры большей площади, что ухудшает его финансово-экономическую модель и часто делает ее убыточной. По практике, сложившейся в Иркутске при реализации проектов РЗТ и КРТ, увеличение выдаваемой площади жилья взамен сносимого составляет в среднем 15 %. Все это должно быть просчитано в процессе работы с проектами КРТ.

В пределах КРТ по ул. Баррикад расположены:

– двухэтажные жилые дома на ул. Баррикад (64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 80, 86, 88), на ул. Зимней (2, 4, 6, 8, 10, 12), на ул. Курортной (3, 5, 7, 9, 11, 13, 15);

– здание котельной (земельный участок с кадастровым номером 38:36:000018:14407).

Перечисленные объекты по плану застройки КРТ предназначены под снос, при этом здание котельной предполагает его демонтаж силами застройщика вместе с частью прилегающих тепловых сетей в процессе реализации плана по застройке КРТ, и последующее переоборудование в повысительную насосную станцию.

В рамках КРТ «Баррикад» предусматривается снос и последующее новое строительство на территории района. Всего планируется снести 22 дома, из которых 7 признаны аварийными. Средняя площадь одного сносимого дома составляет 422 м^2. На снос каждого дома выделяется примерно 10 млн р. Общая сумма затрат на расселение жителей составит порядка 1,32 млрд р.

По результатам анализа территории можно составить сделать вывод:

– 4,22 га – общая площадь территории;

– 8,60 тыс. м^2 – существующий жилой фонд;

– 22 многоквартирных жилых дома;

– 436 граждан проживают в 22 домах 207 квартир, из них комнат – 28, однокомнатных квартир – 22, двухкомнатных – 145, трехкомнатных – 40.

Площадь под жилую застройку – 4,22 га.

Согласно правилам землепользования и застройки части территории г. Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения г. Иркутск зоны Ж3-104, плотность жилой застройки составляет не более 22,5 тыс. м^2 на 1 га.

Градостроительный потенциал территории = 22,5 · 4,22 = 94,95 тыс. м^2.

Вычитаем места общего пользования в зданиях 30 % = 94,95 · 30 % = 28,485 тыс. м^2. В результате: 94,95 – 28,485 = 66,465 тыс. м^2 – продаваемая площадь.

Норма обеспечения в Иркутске – 39 м^2 на человека.

Рассчитываем количество жителей 66 465 ÷ 39 м^2 = 1 704,23 чел.

Планируемая застройка должна полностью соответствовать требованиям следующего перечня градостроительной и технической документации:

– генеральный план муниципального образования г. Иркутск от 28 июня 2007 г. № 004-20-390583/7;

– правила землепользования и застройки части территории г. Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения г. Иркутск от 30 июня 2023 г. № 007-20-053687/3;

– решение Думы г. Иркутска от 21 марта 2016 г. № 006-20-190279/6 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иркутска 27.05.2020 г. № 589-83/01рД»;

– «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

– «ВСН 62-91*. Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения».

В части соответствия параметрам нормативов градостроительного проектирования предлагается произвести подробные расчеты основных положений местных нормативов градостроительного проектирования[1], на основе которых планируется выдвигать проектные предложения.

Так, в частности, нормативы обеспеченности жителей объектами культурно-бытового обслуживания населения, согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования, представлены в табл. 5.11.

[1] Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иркутска 27.05.2020 г. № 589-83/01рД : решение Думы г. Иркутска от 21 марта 2016 г. № 006-20-190279/6.

Таблица 5.11

Нормативы обеспеченности объектами соцкультбыта

Объекты	Единица измерения	Норматив на 1 000 жителей	Требуется на 1 704 чел.
Дошкольные образовательные учреждения	Место	46,50	79,24
Общеобразовательные школы	Место	120,00	204,48
Учреждения дополнительного образования	Место	47,00	80,09
Поликлиники	Посещений в смену	21,80	37,15
Учреждения культурно-досугового типа	Место	84,00	143,14
Муниципальные библиотеки	тыс. ед. хранения	1,00	1,70
Музеи	Объект	1 на 25 тыс. жителей	–
Спортивные залы	1 м^2 площади пола	73,50	125,24
Плавательные бассейны	1 м^2 зеркала воды	23,60	40,21
Спортивные сооружения	1 м^2	2 047,50	3 488,94
Магазины	1 м^2 торговой площади	665,00	1 133,16
Аптеки	–	1 на 5 тыс.	–
Объекты общественного питания	Место	40,00	68,16
Объекты непосредственного бытового обслуживания	Место	5,00	8,52
Озелененные территории общего пользования	1 м^2	6 000,00	10 224,00

Расчет необходимого количества парковочных мест основан на соответствии требованиям показателя уровня автомобилизации населения Иркутского городского округа, утвержденных постановлением администрации г. Иркутска от 15 июля 2011 г. № 031-06-1287/11 и «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Таким образом, расчет количества парковочных мест для индивидуального автотранспорта будет иметь следующий вид (5.1):

$$(N / 2 \cdot 1\,000) \cdot \textit{численность «ЖК»} = M, \qquad (5.1)$$

где N – уровень автомобилизации населения; M – расчетное количество парковочных мест.

Согласно п. 1.5.1 Местных нормативов градостроительного проектирования (МНГП) уровень автомобилизации в г. Иркутске составляет 395 автомобилей на 1 000 чел., следовательно, расчет необходимого количества парковочных мест будет иметь следующий вид:

– 395 / 2 / 1 000 · 1 704 = 260,7 = 337 машино-мест для проживающих;

– 94 950 · 5 % = 4 747,5 м^2 офисных помещений;

– 4 747,5 · 10 м^2 на человека / 1 000 = 47,475 = 48 машино-мест – гостевых парковок;

– 337 + 48 = 385 машино-мест – общее количество парковочных мест.

Теперь перейдем к непосредственному описанию и основным характеристикам застройки территории.

Так, на территории отдельно стоящего земельного участка предполагается возведение жилых домов общей площадью 94 950 м^2. Расчетная численность 1 704 чел. исходя из нормы обеспеченности 39 м^2 на человека, согласно положениям генерального плана муниципального образования г. Иркутск от 28 июня 2007 г. № 004-20-390583/7, утвержденного решением Думы г. Иркутска от 21 марта 2016 г. № 006-20-190279/6 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иркутска 27.05.2020 г. № 589-83/01рД».

Помимо этого, в границах участка предполагается устройство площадок для отдыха взрослых и детей, а также спортивных площадок – 2 702,70 м^2.

Обеспеченность парковочными местами для индивидуальных автотранспортных средств составляет 385 машино-мест.

Площадь застроенной территории домами – 94 950 / 18 = 5 275 = 0,5275 га.

Придомовая территория – 3,5 м^2 · 1 704 чел. = 5 964 м^2 = 0,5964 га.

Озеленение – 25 % · 4,22 га = 1,055 га.

Площадки составят – 1 704 · 2 047,50 / 1 000 = 3 488,94 м^2 = 0,3489 га.

При планировании застройки рассматриваемой территории КРТ и возведении на ней нового ЖК в качестве проекта-аналога для вновь возводимых жилых домов взят ЖК «Лермонтов», построенный

по проекту ООО СЗ «Приоритет» в Свердловском районе г. Иркутска (участок с кадастровым номером 38:36:000027:25856). Характеристики объекта взяты за основу для расчета площади продаваемых квартир и дальнейшего прогнозирования окупаемости, а также с целью планировки территории и размещения жилых домов на анализируемом участке (рис. 5.29, 5.30).

Рис. 5.29. Фасад и торцевая часть жилого дома-аналога

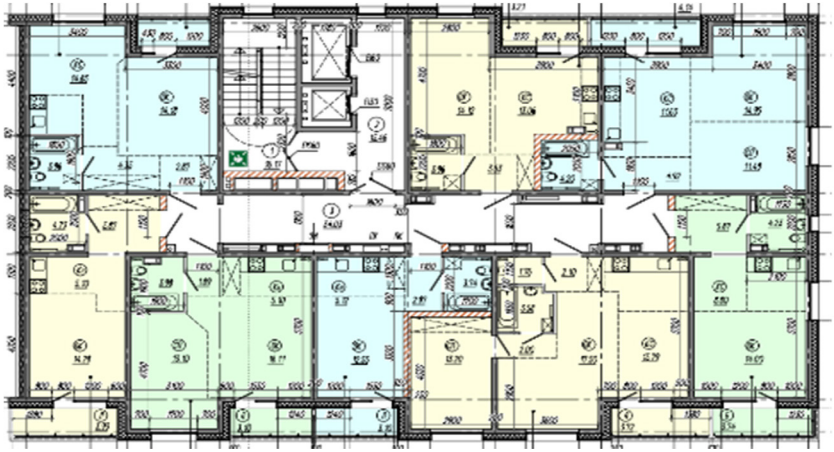


Рис. 5.30. План этажа дома-аналога

В рамках границ рассматриваемой территории общей площадью 4,22 га максимальная площадь застройки составит 0,5275 га исходя из расчета максимального градостроительного потенциала – 95 тыс. м^2. Габаритные размеры дома, состоящего из двух блок-секций, 75,5×16,9 м. Исходя из имеющихся данных на указанной территории можно возвести максимум четыре таких дома. Необходимая площадь для строительства одного дома 0,1276 га, а общая площадь под домами составит 0,5104 га.

Таким образом, в целях освоения территории КРТ предполагается строительство четырех 20-этажных железобетонных монолитных домов общей площадью 88 319,6 м^2 (сумма площадей этажей одного здания 22 079,9 м^2) с 19 жилыми надземными и 1 техническим подземным этажами. Общая площадь квартир, планируемых к реализации, 66 084,8 м^2.

В центре внутридворового пространства планируется создание физкультурно-оздоровительного комплекса, включающего детскую игровую площадку, баскетбольную площадку, площадки для тенниса и волейбола, зоны для отдыха и спортивных мероприятий (тренажеры) общей площадью 2 702,7 м^2, отображенных на эскизном генеральном плане застройки в обособленной озелененной зоне (рис. 5.31).

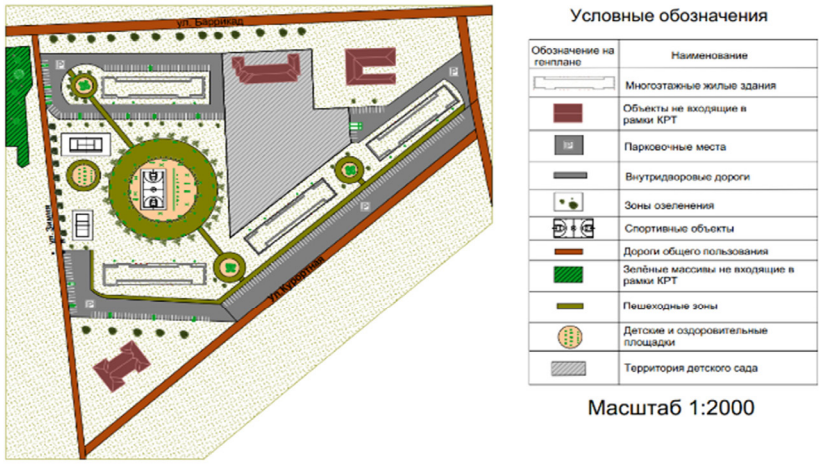


Рис. 5.31 Схема генерального плана участка комплексного развития территории

Продолжительность строительства рассчитана на четыре года. В ходе реализации проекта будет построено 88 316 м^2 новой недвижимости, из которых 5 % (или 4 415,8 м^2) составит коммерческая недвижимость, остальное (66 084,8 м^2) – жилая площадь. Себестоимость строительства жилья составляет 90 тыс. р. за квадратный метр, в то время как рыночная стоимость продажи достигнет 120 тыс. р. за квадратный метр (на 2024 г.). Коммерческая недвижимость будет продаваться по цене 110 тыс. р. за квадратный метр (рис. 5.32).

Рис. 5.32. 3D-модель проекта комплексного развития территории (вид с ул. Зимняя)

При реализации проекта был проведен опрос среди потенциальных участников процесса расселения и получателей жилья вместо снесенного с целью изучения состава семей (рис. 5.33) и мнения о желании и готовности переезда в другие районы г. Иркутска (рис. 5.34). Было опрошено 42 чел.

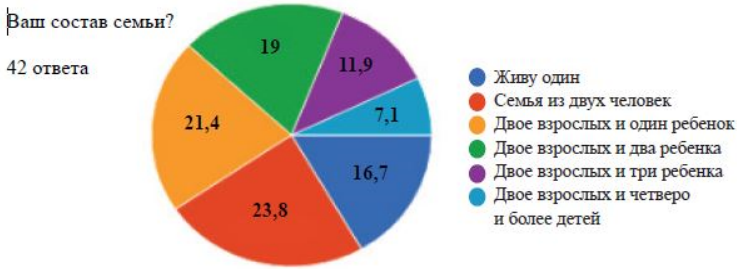


Рис. 5.33 Состав семей респондентов, %

Семей, состоящих из двух человек, оказалось больше всего – 23,8 %; на втором месте семьи из двух взрослых и одного ребенка – 21,4 %; дальше семьи, в которых двое взрослых и двое детей – 19,0 %; 16,7 % – люди, живущие одни; семей, где двое взрослых и трое детей 11,9 %; 7,1 % – семьи, состоящие из двух взрослых и четырех и более детей.

Рис. 5.34. Желаемый район переселения респондентов, %

Большинство людей готовы переехать в другой район: Кировский – 42,9 % опрошенных, Октябрьский – 35,7 %, Ленинский – 28,6 %, Свердловский – 23,8 %, Куйбышевский – 16,7 %. Остаться в своем районе хотят 26,2 % респондентов. Получить компенсацию стоимости жилья в денежном эквиваленте пожелали 16,7 %.

Большинство опрошенных не согласны переезжать в другой город – 71,4 %, 19,0 % людей готовы переехать в дальний город, при условии предоставления квартиры по площади и стоимости не менее, чем их аварийное жилье, 9,5 % готовы переехать в близлежащие города (рис. 5.35).

Рис. 5.35. Готовность респондентов переселиться в другой город, %

Людей, готовых переехать в отдаленный район в новостройку в квартиру с черновой отделкой 40,5 %; опрошенных, которые готовы

переехать в отдаленный район во вторичное жилье с условием чистовой отделки, и тех, кто хотел бы остаться в своем районе в квартире на вторичном рынке с чистовой отделкой, одинаковое количество – 23,8 %; 9,5 % респондентов хотели бы остаться в своем районе и переехать в квартиру на первичном рынке с черновой отделкой; один из опрошенных предложил свой вариант – переехать в новостройку при условии готовой отделки (рис. 5.36).

Рис. 5.36. Готовность респондентов переселиться в отдаленный район или получить квартиру во вторичном жилье, %

Большинство опрошенных готовы доплатить за бóльшие квадратные метры – 81 % (рис. 5.37). Готовы доплатить за 5 м^2 16,7 % опрошенных, за 10 м^2 – 28,6 %, за 15 м^2 – 21,4 %, за 20 м^2 – 14,3 %, за 25 м^2 – 11,9 %, за 30 м^2 и более – 7,1 % (рис. 5.38).

Рис. 5.37. Готовность респондентов доплатить за бóльшие квадратные метры в предоставляемой квартире, %

Рис. 5.38. За сколько квадратных метров респонденты готовы доплатить, %

Исходя из полученных ответов была составлена финмодель расчета затрат на расселение жителей.

В рамках данного проекта было составлено три прогнозных сценария его реализации:

– без компенсации за аварийное жилье;

– с компенсацией в размере 25 %;

– с компенсацией в размере 100 %.

Для начала рассмотрим показатели проекта без компенсации за аварийное жилье. Прогноз объемов строительно-монтажных работ представлен в табл. 5.12. Как было сказано ранее, по опыту работы с проектами РЗТ в Иркутске ориентировочное увеличение выдаваемых площадей составило 15 %, т. е. в силу разных обстоятельств и особенностей расселяемых семей застройщик вынужден выдавать квартиры большей площади, в том числе и потому что среди расселяемых квартир встречаются малогабаритные квартиры, а также коммунальные квартиры, в которых семьи занимают отдельные комнаты.

Согласно прогнозу объемов строительно-монтажных работ в рамках КРТ, основная часть расходов по сносу и расселению приходится на этап запуска проекта, где на расселение заложено свыше 1,3 млрд р., а дальнейшие периоды предполагают ежегодные затраты по 330,4 млн р. Стоимость сноса также высока в первый год (220 млн р.) и далее равномерно распределяется по 55 млн р. ежегодно на протяжении четырех лет. На проектные работы выделяется 50 млн р.

Таблица 5.12

Прогноз объемов строительно-монтажных работ при комплексном развитии территории, млн р.

Показатель	Период в годах				
	0	1	2	3	4
Снос и расселение, млн р.					
Снос	220	55	55	55	55
Затраты на расселение без учета социальных норм	1 321,7	330,4	330,4	330,4	330,4
Строительство, млн р.					
Проектные работы	50,0	–	–	–	–
Реализация жилой недвижимости	7 930,2	1 982,5	1 982,5	1 982,5	1 982,5
Реализация коммерческой недвижимости	485,7	121,4	121,4	121,4	121,4
Стоимость компенсации государством сносимой недвижимости	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Затраты застройщика на предоставление жилой недвижимости с учетом соблюдения соцнорм (увеличение выдаваемой площади на 15 %)	1 520,0	380,0	380,0	380,0	380,0
Себестоимость строительства	7 948,4	1 987,1	1 987,1	1 987,1	1 987,1
Прибыль застройщика до налогообложения	–	–318,1	–318,1	–318,1	–318,1
Налог на прибыль	–	–	–	–	–
Рентабельность, %	–	–1,82	–1,82	–1,82	–1,82

По части строительства жилой недвижимости годовой объем реализации составляет почти 2 млрд р. начиная с первого года и до окончания проекта, что в совокупности приводит к общему объему реализации жилых помещений в сумме более чем 7,9 млрд р. Выручка от реализации коммерческих площадей составляет 121,4 млн р. ежегодно при общем объеме чуть менее 0,5 млрд р. Затраты на предоставление застройщиком жилой недвижимости с учетом социальных норм достигают 1,52 млрд р. с последующим ежегодным расходованием по 380 млн р.

Себестоимость строительства составляет около 2 млрд р. ежегодно. Финансовый результат застройщика является отрицательным: прибыль до налогообложения фиксируется на уровне –318,1 млн р. ежегодно.

Такой прогноз указывает на большую инвестиционную нагрузку и недостаточную доходность для инициатора проекта.

Также обеспечивается компенсация сносимого жилья государством. Для выполнения социальных обязательств площади предоставляемого жилья увеличиваются на 15 %, что приводит к дополнительным расходам для застройщика, формируя высокую себестоимость строительства – более 1,9 млрд р. ежегодно после начального периода. Из-за этого прибыльность проекта оказывается отрицательной: застройщик ежегодно фиксирует убыток, а показатель рентабельности устойчиво находится в минусовых значениях.

Несмотря на отрицательные финансовые результаты для застройщика, мультипликативный эффект для экономики значителен: совокупное влияние строительных работ на экономику региона многократно превышает прямые затраты, а суммарный объем работ с учетом мультипликатора достигает десятков миллиардов рублей. Постепенно вводятся в эксплуатацию коммерческие площади в многоквартирных домах, и их накопленный объем увеличивается от года к году, что положительно влияет на экономическую активность в регионе. В целом проект характеризуется высокой социальной значимостью и масштабом, но для инвестора он сопряжен с финансовыми рисками и отсутствием ожидаемой прибыли при заданных условиях реализации.

Кроме того, были рассмотрены варианты разной плотности застройки в зависимости от применяемого объекта-аналога. Так, дома в аналоге ЖК «Авиатор» представлены 16–18-этажными (чуть более 50 тыс. м^2 жилой недвижимости на продажу), а в ЖК «Лермонтов» 20-этажными (чуть более 60 тыс. м^2 на продажу). Разница в продаваемых площадях – 10 тыс. м^2. Это привело по расчетам к рентабельности –15 % при строительстве по аналогу ЖК «Авиатор» и рентабельности –1,82 % при строительстве по аналогу ЖК «Лермонтов». Оба варианта убыточные, однако более высотные дома могут позволить сработать хотя бы на уровне минимального убытка. Тем не менее варианты невыгодные для девелопера в обоих случаях, что и привело к невыходу девелоперов на конкурс по реализации КРТ.

Главный вывод состоит в том, что, несмотря на разную структуру компенсаций, возможную государственную поддержку и предположительно стабильные налоговые поступления, по всем рассмотренным вариантам сохраняется отрицательная рентабельность на длительном горизонте планирования. Отрицательная рентабельность указывает на то, что при действующих условиях доходы застройщика системно не покрывают сумму затрат, необходимых для выполнения требований по расселению и сносу аварийного жилфонда. Даже при максимальной компенсации со стороны государства и положительном совокупном налоговом эффекте для бюджета проект остается убыточным для основного инвестора – девелопера.

Такой финансовый результат объясняется высокой начальной стоимостью компенсаций, а также ограничениями по застройке (например, плотность, отсутствие крупной доли коммерческих площадей и т. д.), что снижает общий доход проекта. Налоги поступают в бюджет в течение реализации, что формирует возврат части инвестиций для региона, однако для самого застройщика даже в долгосрочной перспективе отсутствует финансовая мотивация – убыток повторяется ежегодно, окупаемость не наступает.

Конечно этот предварительный расчет учитывает много допущений:

1) заранее закладывается увеличение выдаваемой площади со стороны заказчика на 15 % больше фактической;

2) недостаточны сведения о реальной себестоимости строительства (это довольно закрытая информация), если застройщикам удастся сократить себестоимость, то рентабельность повысится;

3) многие аварийные дома уже расселены силами администрации, что не потребует дополнительных затрат на это от застройщика.

В любом случае девелоперская фирма, прежде чем ввязываться в проекты КРТ, должна тщательно просчитать все возможные затраты, заложить долю риска на увеличение себестоимости за счет непредвиденных затрат и только тогда принимать решение о вхождении в проект КРТ.

В рамках анализа общественной эффективности следует отметить: сами по себе проекты несут большую социальную значимость, поскольку приводят к ликвидации аварийного жилищного фонда, повышению качества городской среды, развитию строительного комплекса региона и увеличению налоговой базы. Но если оценивать

проекты только с позиции коммерческой эффективности и интересов частного инвестора, их реализация экономически нецелесообразна без дополнительных мер поддержки, пересмотра технических параметров, увеличения объемов предоставляемых прав на застройку или изменения условий возврата инвестиций. В противном случае рынок попросту не откликнется на такие предложения ввиду хронической убыточности.

Таким образом, запуск и реализация подобных проектов без корректировки условий гарантирует долгосрочные убытки для бизнеса, что снижает вероятность их самостоятельной и массовой реализации. Для достижения комплексного эффекта и привлечения инвесторов требуется либо изменить параметры проектов в части соотношения обязательств и ожидаемой экономической отдачи, либо предусмотреть механизмы дополнительного финансирования (субсидирования) или иные инструменты стимуляции со стороны государства, чтобы сделать такие проекты привлекательнее для участников рынка.

Подводя итог проектам КРТ на примере г. Иркутска, следует сказать, что как и ранее, когда практически эти же территории в соответствии с ГрК РФ были запланированы под РЗТ, большинство из них так и остались не расселенными, многие из текущих площадок под КРТ могут также остаться нереализованными, если городские власти не начнут совместно с девелоперами заниматься качественным экономическим обоснованием развития данных площадок. Если этого не состоится, то развитие агломерационных процессов за счет проектов КРТ будет невозможно, что оставляет единственный вариант развития агломерации – экстенсивный – за счет расширения города в сторону пригородов на свободных окраинных землях, не имеющих обременений по расселению. При этом проблемы подведения сетей к таким территориям никто не отменяет, что требует также экономического обоснования для застройщика. В центре города ближе инженерная инфраструктура и точки техприсоединения, на окраинах они заведомо находятся дальше и при этом цена реализации недвижимости ниже, следовательно, девелоперам нужно просчитывать в своей деятельности варианты участия в агломерационных процессах, в том числе и по этим критериям.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование механизмов КРТ и их ключевого инструмента – реновации жилой застройки – позволило сформулировать теоретико-методологические основы и разработать практический инструментарий для решения одной из наиболее острых проблем современного градостроительства в Российской Федерации. Актуальность данной работы обусловлена критической необходимостью преодоления негативных последствий массовой жилой застройки второй половины XX в., исчерпанием ресурса экстенсивного городского развития и потребностью в создании комфортной, безопасной и экономически эффективной городской среды.

Особую значимость вопросы КРТ приобретают для городов с высоким уровнем износа жилого фонда, в том числе для тех, где значительную долю составляет аварийное жилье, прежде всего панельные «хрущевки». Эти здания, возведенные в сжатые сроки для решения жилищного вопроса десятилетия назад, сегодня физически и морально устарели, они не соответствуют современным стандартам энергоэффективности, планировочным решениям, требованиям к безопасности и комфорту. Многие из них несут потенциальную опасность для жителей своей непредсказуемостью во время землетрясений, так как арматура и закладные детали за 70 лет эксплуатации проржавели и потеряли свою прочность.

Концентрация такого жилья создает в городах обширные зоны социального неблагополучия, деградации городской среды, снижает инвестиционную привлекательность целых районов и порождает комплекс социально-экономических проблем. Стихийный точечный снос и застройка не решают системных проблем, а зачастую лишь усугубляют их, приводя к дополнительной нагрузке на инфраструктуру и ухудшению качества жизни.

Теоретико-методологическим фундаментом работы стало уточнение понятийно-категориального аппарата. Детализирована сущность категорий «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» и «реновация», что позволило сформулировать специфику реновации как инструмента КРТ, определить ее основные принципы и построить «дерево целей». Это «дерево целей» систематизирует иерархию задач – от стратегических (повышение качества городской среды, обеспечение устойчивого развития) до тактических (расселение аварийного фонда, модерни-

зация инженерной и социальной инфраструктуры, создание новых рабочих мест).

Обобщенная трактовка понятия «городская агломерация» создает основу для управления развитием не только ядра агломерации, но и прилегающих сельских территорий. Предложенные методические рекомендации по стимулированию КРТ в сельских муниципальных образованиях в рамках агломераций открывают новые возможности для использования федеральных программ поддержки жилищного строительства, способствуя сбалансированному развитию всей агломерационной системы.

Аналитический блок исследования, основанный на изучении международного и отечественного опыта (включая масштабную программу реновации в г. Москве), а также региональной практики РФ, позволил идентифицировать ключевые угрозы и возможности для стейкхолдеров, проанализировать существующие способы финансирования и выявить системные проблемы. Это дало основу для формирования концепции реализации проектов КРТ, направленной на создание эффективной пространственно-экономической модели.

Центральным практическим результатом монографии стала разработка усовершенствованного механизма КРТ жилой застройки. Важнейшим элементом, обеспечивающим финансовую реализуемость проектов в условиях бюджетных ограничений, стала методика определения оптимального способа финансирования, которая предусматривает разделение финансовых потоков на попроектные и межпроектные. Это позволяет перераспределять риски и средства между высокодоходными и социально-значимыми, но менее рентабельными проектами, что особенно актуально для реновации малорентабельного аварийного фонда в моногородах или депрессивных районах.

Ключевые отличия предлагаемого механизма от существующих практик заключаются в следующих аспектах:

1. Введение нового субъекта реализации КРТ – регионального Фонда КРТ, выступающего координатором, аккумулятором ресурсов и гарантом баланса интересов между властью, бизнесом и населением.

2. Актуализация принципов КРТ, в основе которых лежит обязательная комплексная оценка не только экономической эффективности проекта для застройщика, но и его бюджетной эффективности для региона, а также критически важной социальной значимости для

населения. Для городов с «хрущевками» это означает, что проекты будут оцениваться не только по критерию окупаемости, но и по вкладу в ликвидацию аварийного жилья и улучшение социального климата.

3. Разработка четкого алгоритма реализации проекта КРТ, который обеспечивает вариативность в вопросах расселения собственников и поэтапность действий, что повышает предсказуемость и снижает риски для всех участников процесса.

Предложения по расширению роли АО «ДОМ.РФ» до федерального оператора программ КРТ и усовершенствование механизмов отбора проектов и определения объемов их субсидирования в рамках федерального проекта «Жилье» («Стимул») завершают формирование целостной многоуровневой системы управления – от федерального центра до конкретной территории. Внедрение системы корректирующих коэффициентов для определения объемов бюджетного финансирования в зависимости от социально-экономической значимости проекта делает распределение средств более справедливым и целевым, направляя ресурсы в первую очередь в те регионы и на те объекты, где проблема аварийного жилья стоит наиболее остро.

Интегрирующим инструментом разработанного механизма выступила пространственно-экономическая модель реализации проектов КРТ, объединяющая градостроительный и экономический блоки. Ее апробация на примере районов г. Иркутска продемонстрировала возможность объективного сравнения и отбора наиболее эффективных проектов как для частного инвестора, так и для регионального бюджета.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Азорин М. Ю. Актуальные проблемы реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки / М. Ю. Азорин // Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее : сб. науч. ст. по материалам II всероссийской науч.-практ. конф., Красноярск, 18–20 окт. 2023 г. Красноярск : СФУ, 2023. С. 144–148.

Азорин М. Ю. Анализ практики реализации проектов комплексного развития территории / М. Ю. Азорин // Научные исследования молодых ученых : сб. ст. XXVIII междунар. науч.-практ. конф., Пенза, 27 июня 2024 г. Пенза : Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г. Ю.), 2024. С. 116–118.

Азорин М. Ю. Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий / М. Ю. Азорин // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы X междунар. науч.-прак. онлайн-конф., Иркутск – Братск – Томск, 26–27 апр. 2023 г. Иркутск : Изд-во БГУ, 2023. С. 48–52.

Азорин М. Ю. Внедрение концепции единого оператора комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» / М. Ю. Азорин // Известия Байкальского государственного университета. 2023. Т. 33, № 4. С. 744–754.

Азорин М. Ю. Опыт развития различных концепций градостроительства и моделей городских агломераций / М. Ю. Азорин // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13, № 3.

Азорин М. Ю. Развитие института городской агломерации в рамках взаимодействия с механизмами комплексного развития территорий / М. Ю. Азорин // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2023. № 3. С. 3–12.

Азорин М. Ю. Совершенствование методики определения оптимальных объемов субсидирования затрат на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий / М. Ю. Азорин // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 3 (53). С. 6–13.

Алексеев Ю. В. Эволюция градостроительного планирования поселений : в 2 т. / Ю. В. Алексеев, Г. Ю. Сомов. Москва : Изд-во Ассоциации строительных вузов. Т. 1 : Общие представления о градостро-

ительстве, промышленная революция, индустриальное производство. 2014. 368 с.

Анохов И. В. Движущие силы Индустрии 4.0 и ее последствия для человека и экономики. Новые основания для сборки общества / И. В. Анохов // Известия Байкальского государственного университета. 2019. Т. 29, № 3. С. 379–387.

Арефьева А. В. Бизнес-процессы предприятий сферы услуг: факторы, формирования, конкурентоспособность / А. В. Арефьев. Санкт-Петербург, 2009. 96 с.

Архитектурное проектирование жилых зданий / М. О. Барщ, С. П. Тургенев, М. В. Лисициан, Н. В. Федорова // Стройиздат. Москва, 1964.

Астафьев С. А. Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий / С. А. Астафьев, М. Ю. Азорин // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2023. № 4 (30). С. 32–45.

Астафьев С. А. Интеграционный механизм повышения надежности системы саморегулирования в строительстве и эксплуатации недвижимости : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / С. А. Астафьев. Иркутск, 2013.

Астафьев С. А. Опыт комплексного развития территорий в г. Иркутске / С. А. Астафьев, В. А. Казанцева. // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VIII online Междунар. науч.-практ. конф., Томск, 22 апр. 2021 г. Томск, 2021. С. 22–29.

Астафьев С. А. Проблемы реновации жилого фонда сибирских городов в условиях проектного финансирования / С. А. Астафьев, А. В. Якубовский // Передовые научно-технические и социально-гуманитарные проекты в современной науке : сб. ст. IV всерос. науч.-практ. конф., Москва, 22 марта 2019 г. Москва : Актуальность. РФ, 2019. С. 74–75.

Астафьев С. А. Проблемы субурбанизированных территорий Иркутской агломерации на примере Хомутовского муниципального образования / С. А. Астафьев // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13, № 2.

Астафьев С. А. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере / С. А. Астафьев, И. В. Цвигун. Иркутск, 2011. 222 с.

Астафьев С. А. Социально-экономическое развитие Сибири: агломерационный подход / С. А. Астафьев, Д. А. Воронов, Г. В. Давыдова [и др.]. Иркутск : Изд-во БГУ, 2023. 248 с.

Астафьев С. А. Экономическое обоснование градостроительных решений и повышения комфортности городской среды : практикум / С. А. Астафьев, В. И. Сарченко, С. А. Хиревич [и др.]. Москва : Изд-во АСВ, 2021. 256 с.

Бабенко Г. В. Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций / Г. В. Бабенко, М. В. Лукин // Фундаментальные исследования. 2017. № 4. С. 314–319.

Балданова Л. П. Влияние качества атмосферного воздуха на состояние здоровья населения в Иркутской области // Л. П. Балданова, С. В. Чупров // Известия Байкальского государственного университета. 2013. № 1. С. 161–167.

Балухина Н. В. Три кейса: французский опыт восстановления модернистских жилых кварталов (ч. 1) / Н. В. Балухина, А. В. Долгов, А. Р. Гибадулина // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2019. № 3 (42). С. 41–46.

Барановский С. Концептуальная модель совершенствования бизнес-процессов на малых и средних предприятиях / С. Барановский, М. Толкачев // Наука и инновации. 2017. № 4 (170). С. 49–52.

Батин П. С. Реновация жилья и перспективное планирование развития территорий населенных пунктов / П. С. Батин, А. В. Дубровский, Т. В. Иванова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : материалы III нац. науч.-практ. конф., Новосибирск, 27 нояб. 2019 г. Новосибирск, 2020. С. 19–24.

Батырова Т. А. Город и противоречия градостроительных практик / Т. А. Батырова // Новое прошлое. 2017. № 3. С. 189–192.

Батяхина Н. А. Экологическая составляющая – основа современной жизни / Н. А. Батяхина // Аграрный вестник Верхневолжья. 2019. № 4 (29). С. 5–9.

Беккер Й. Менеджмент процессов / под ред. Й. Беккера, Л. Вилкова, В. Таратухина, М. Кугелера, М. Роземанна : пер. с нем. Москва, 2007.

Беляков С. И. Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии / С. И. Беляков, К. В. Ефимов // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 1. С. 82–86.

Будагьянц Н. А. Управление крупным предприятием / Н. А. Будагьянц. Москва, 2006. 384 с.

Валовый муниципальный продукт как инструмент прогнозирования социально-экономического развития при разработке мастер-планов городов и агломераций / С. А. Астафьев, Г. В. Хомкалов, А. С. Астафьев, П. С. Астафьева // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 2 (52). С. 9–16.

Валяева Н. А. Развитие застроенных территорий. основные аспекты реализации / Н. А. Валяева, Д. В. Карелин // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2017. № 4 (63). С. 19–27.

Васильева А. С. Анализ механизмов комплексного развития территорий / А. С. Васильева // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 48. С. 1869–1873.

Ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» // Minstroyrf.gov.ru URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/655/17_p05_removed.pdf.

Ведомственная целевая программа «Поддержка модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)» // Minstroyrf.gov.ru. URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/0ae/16_p05_removed.pdf.

Велесевич С. Реновация жилья в России: сможет ли работать новая программа в регионах / С. Велесевич // Недвижимость. 2020. URL: https://realty.rbc.ru/news/5f8983089a7947b3f8b5d017.

Виды Праги: реконструкция панельных домов // Pinterest. URL: https://www.pinterest.ru/pin/244461086007539885.

Владимирова И. Л. Внедрение механизма государственно-частного партнерства при реновации жилищного фонда / И. Л. Владимирова, А. Э. Фокин // Российское предпринимательство. 2015. Т. 16, № 6. С. 887–902.

В Минстрое представили доработанную Концепцию внедрения системы управления жизненным циклом объектов капстроительства с использованием BIM-технологий // Ассоциация СРО «Центризыскания». URL: https://www.np-ciz.ru/information/_branch-news/?brenchnews=1912.

Воробьев Н. В. Миграционная динамика сельского населения Сибирского макрорегиона / Н. В. Воробьев // Геополитика и экогеодинамика регионов. 2021. Т. 7, № 3. С. 193–203.

Воробьев Н. В. Миграционные тенденции и проблемы регионов Сибири / Н. В. Воробьев // География и природные ресурсы. 2020. № 5. С. 178–184.

Воронин А. В. Развитие строительного комплекса в контексте задач региональной экономики / А. В. Воронин, В. Йетишкин // Экономика и предпринимательство. 2021. Т. 128, № 3. С. 406–409.

«Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна // Domofond.ru. 19 февр. 2021 г. URL: https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chto_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400.

Встречи в управах 19 апреля по вопросам реновации в Москве и новая столичная повестка. Свободный обзор // Петербургская политика. URL: https://fpp.spb.ru/fpp-review-2017-04-26.

Гарантии программы // Фонд реновации. Департамент строительства города Москвы. URL: https://fr.mos.ru/o-programme-renovatsii/garantii-programmy.

Гарпинченко М. А. Имидж организации как система / М. А. Гарпинченко // Наукосфера. 2021. № 4-1. С. 219–228.

Геддес П. Города в эволюции: введение в градостроительные основы и изучение городов / П. Геддес // Williams and Norgate. 1915.

Головинова А. В. Теория центральных мест и эволюция дорожной сети Алтайского края / А. В. Головинова // Региональная экономика: теория и практика. 2010. № 37. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/teoriya-tsentralnyh-mest-i-evolyutsiya-dorozhnoy-seti-altayskogo-kraya.

Голубчиков О. Климатически нейтральные города: как добиться снижения энергоемкости и углеродоемкости в городах и сделать их более устойчивыми к изменению климата / О. Голубчиков. 2011. 116 с. URL: https://publications.hse.ru/en/books/134904722.

Городнова Н. В. Имитационное моделирование эффективного управления государственно-частными партнерствами / Н. В. Городнова, Д. Л. Скипин // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 30 (237). С. 51–60.

Горшков Р. К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р. К. Горшков, В. А. Дикарева. Москва : АСВ, 2010. 152 с.

Готтман Ж. Мегаполис, или урбанизация Северо-восточного побережья США / Ж. Готтман // Экономическая география. 1957. Т. 33, № 7. С. 189–200.

Гранстрем М. А. Исследование структуры исторической застройки Санкт-Петербурга / М. А. Гранстрем, М. В. Золотарева // Жилищное строительство. 2014. № 11. С. 23–25.

Григоричев К. В. От слободы до субурбии: пригороды Иркутска в последней трети XX – начале XXI в. / К. В. Григоричев // Известия

Иркутского государственного университета. Сер.: Политология. Религиоведение. 2012. № 2-2. С. 44–51.

Грушина О. В. Особенности проведения реновации крупнопанельных домов в нестоличном регионе / О. В. Грушина, Е. В. Кислов // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 3.

Грушина О. В. Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства / О. В. Грушина, Н. Н. Шеломенцева // Жилищные стратегии. 2020. Т. 7, № 3. С. 287–310.

Гусакова Н. В. Комплексная оценка теплотехнических параметров при строительстве и эксплуатации малоэтажных зданий / Н. В. Гусакова, К. Э. Филюшина, Т. И. Романова, А. А. Ярлакабов // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2019. Т. 21, № 5. С. 99–114.

Гусева Г. В. Интеграция технологий информационного моделирования и Интернета вещей в строительстве / Г. В. Гусева, С. А. Астафьев // Baikal Research Journal. 2020. Т. 11, № 3.

Гусева Г. В. К вопросу о реализации проектов реновации в городах со статусом «исторического поселения» на примере г. Иркутска / Г. В. Гусева // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы IX online Междунар. науч.-практ. конф. Братск, 2022. С. 185–191.

Гусева Г. В. К вопросу о тенденциях цифровой трансформации строительной отрасли в России: экономико-правовой аспект / Г. В. Гусева // Экономические исследования и разработки. 2020. № 12. С. 62–67.

Гусева Г. В. Концепция экологизации городского строительства в условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки / Г. В. Гусева, К. А. Рыбакова, А. А. Щеглова // Известия Байкальского государственного университета. 2021. Т. 31, № 2. С. 271–280.

Гусева Г. В. Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32, № 1. С. 113–125.

Гусева Г. В. Опыт реновации в России и Европе: сравнительный анализ / Г. В. Гусева, А. А. Щеглова, К. А. Рыбакова // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VIII online Междунар. науч.-практ. конф. Томск, 2021. С. 125–136.

Гусева Г. В. О роли регионального Фонда комплексного развития территорий во «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 5-1. С. 17–23.

Гусева Г. В. Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов комплексного развития территории / Г. В. Гусева, С. А. Астафьев // Жилищные стратеги. 2022. Т. 9, № 3. С. 243–260.

Гусева Г. В. Проблемы прохождения экологической экспертизы градостроительной документации объектов в границах Байкальской природной территории / Г. В. Гусева // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы Седьмой междунар. науч.-практ. онлайн-конф. Иркутск, 2021. С. 144–149.

Гусева Г. В. Проблемы реализации «всероссийской реновации»: экономико-правовой аспект // Социально-правовые регуляторы общественных отношений и вызовы современности : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 100-летию со дня рождения д-ра юрид. наук, проф., заслуж. юриста РФ Владимира Ильича Нижечека / отв. ред. И. В. Архипкин, С. В. Корнакова, М. А. Осипова. Иркутск, 2021. С. 24–29.

Гусева Г. В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь / Г. В. Гусева // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14, № 1. С. 72–81.

Гусева Г. В. Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе / Г. В. Гусева // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2022. № 2 (48). С. 49–53.

Гусева Г. В. Формирование пространственно-экономической модели комплексного развития территорий жилой застройки / Г. В. Гусева, С. А. Астафьев // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2023. № 1. С. 94–106.

Густова Н. ЦИАН оценил количество пятиэтажек под снос в регионах России / Н. Густова // Недвижимость. 2020 г. URL: https://realty.rbc.ru/news/5e3149069a79472c71657f04.

Дембич А. А. Особенности сохранения историко-культурной идентичности крупных индустриальных городов (на примере г. Набережные Челны) / А. А. Дембич, Н. Г. Орлова // Известия КГАСУ. 2020. № 3 (53). С. 84–95.

Дмитриев А. Н. Система индикаторов комплексного и устойчивого развития территории / А. Н. Дмитриев, З. М. Седова // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной

сфере и природопользовании : материалы VIII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 11–15 апр. 2018 г. Москва : РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2018. С. 146–150.

Добряхина О. П. Специфика, проблемы и перспективы реализации мегапроекта «Большая Москва» / О. П. Добряхина, Ж. Г. Петухова // Московский экономический журнал. 2022. № 6. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-problemy-i-perspektivy-realizatsii-megaproekta-bolshaya-moskva.

Дом // МИНЖКХ. URL: http://dom.mingkh.ru/primorskiy-kray/vladivostok.

Доможилкина Ж. В. Система сбалансированных показателей как основной метод определения устойчивой деятельности предприятия / Ж. В. Доможилкина, А. И. Туснетова // Kant. 2018. № 2 (27). С. 272–276.

Донг Л. Заметки об урбанизации Китая / Л. Донг // Пекин. Китайская пресса о строительной индустрии. 1989.

Дорофеева В. В. Бизнес-процессы предприятия: содержательные императивы и подходы к классификации / В. В. Дорофеева // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8, № 12А. С. 19–29.

Друкер П. Задачи менеджмента в XXI веке / П. Друкер. Москва : Вильямс, 2002.

Евстигнеева Е. А. Реновация как оболочка множества инновационных видов реорганизации в управлении жизненным циклом объектов строительства / Е. А. Евстигнеева, В. О. Чулков // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12, № 2. С. 6.

Елиферова В. Г. Бизнес-процессы. Регламентация и управление / В. Г. Елиферова, В. В. Репина. Москва, 2005.

Епифанцева Е. И. О значении экологического учета в системе управления природоохранными расходами / Е. И. Епифанцева // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6, № 3. С. 20.

Епифанцева Е. И. Эколого-экономические механизмы достижения устойчивого развития промышленного предприятия / Е. И. Епифанцева // Baikal Research Journal. 2015. Т. 6, № 5.

Ефимова Ю. Я. Принципиальные подходы к раскрытию градостроительного потенциала для решения задач городского развития / Ю. Я. Ефимова, Н. Г. Парсаданян, Д. Р. Пекшин // Наука, образование и экспериментальное проектирование. 2020. № 1. С. 203–205.

Жилой фонд и многоквартирные дома Санкт-Петербурга // ГОС ЖКХ. URL: https://gosjkh.ru/houses/sankt-peterburg?ysclid=ml8vubmsor233598386.

Заика И. Т. Документирование системы менеджмента качества : учеб. пособие / И. Т. Заика, Н. И. Гительсон. Москва : Кнорус, 2010. 192 с.

Зарубежные «хрущевки»: что происходит с панельными домами в Восточной Европе // Москва24. URL: https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/07112014/59415.

Захаров С. Частные города России – тренд ближайших десятилетий. Часть первая / С. Захаров // VC.RU. 2020. URL: https://vc.ru/future/163927-chastnye-goroda-v-rossii-trend-blizhayshih-desyatiletiy-chast-pervaya.

Захарченко Л. А. Авиационная промышленность России как драйвер инновационного развития экономики / Л. А. Захарченко, О. А. Чепинога, Н. Р. Эпова // Известия Байкальского государственного университета. 2018. Т. 28, № 4. С. 701–710.

Зозуля О. Сроки строительства объектов можно радикально сократить / О. Зозуля // Российская газета. Спецвыпуск: Цифровая экономика. 2021. № 286 (8637). URL: https://rg.ru/2021/12/16/s-2022-godatim-tehnologii-budut-ispolzovat-pri-stroitelstve-po-goszakazu.html.

Иванов Д. С. Анализ опыта реновации индустриальной жилой застройки некоторых постсоциалистических стран / Д. С. Иванов // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2016. № 7. С. 54–58.

Индикаторы рынка недвижимости. URL: https://www.irn.ru.

Интернет вещей – что это такое? Развитие интернета вещей в России // FB.ru. URL: https://fb.ru/article/251264/internet-veschey---chto-eto-takoe-razvitie-interneta-veschey-v-rossii.

Иркутская «боль»: 1-335 серия – сейсмоопасное жилье, снос или реконструкция. Поиск возможных решений на примере района Ново-Ленино в Иркутске / А. О. Сивова, А. В. Горщарук, Б. В. Кузьмин, А. Е. Митичкина, М. А. Русанов, А. П. Сазонова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2021. Т. 11, № 2. С. 368–385.

Исследование удовлетворенности населения жилищными условиями как основа для развития жилищного строительства (на примере крупного сибирского города) / Е. В. Крелина, И. А. Саенко, В. В. Пухова Е. В. Кашина // Инновации и инвестиции. 2021. № 10. С. 110–120.

Каверзина Л. А. Инвестиционно-строительный комплекс региона: состав, структура, основы управления / Л. А. Каверзина // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2012. № 1. С. 15.

Каверзина Л. А. Проблемы осуществления инновационной деятельности в строительстве / Л. А. Каверзина, Т. И. Кубасова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2019. № 1 (35). С. 42–52.

Казарян Р. Г. Механизмы повышения эффективности реализации крупных инвестиционных проектов в России / Р. Г. Казарян // Теория права и межгосударственных отношений. 2021. Т. 2, № 2 (14). С. 243–249.

Каплан Р. Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию / Р. Каплан, Д. Нортон. Москва : Олимп-Бизнес, 2006. 304 с.

Каталог Европейской недвижимости. Дома в Чехии: история панельных домов / Estate-eu.com. URL: https://www.estate-eu.com/informacija/katalog-statej/525-doma-v-chehii-istorija-panelnyh-domov.

Киевский И. Л. Инфографическая модель комплексной реконструкции жилых районов (на примере города Москвы) / И. Л. Киевский, С. А. Тихомиров // Промышленное и гражданское строительство. 2011. № 10. С. 14–17.

Киевский И. Л. Особенности методологии организации «волнового» переселения в районах комплексной реконструкции / И. Л. Киевский // Промышленное и гражданское строительство. 2006. № 10. С. 12–14.

Киевский И. Л. Оценка эффектов от градостроительных мероприятий по реновации кварталов сложившейся застройки Москвы и их влияние на потребность в строительных машинах и механизмах / И. Л. Киевский, А. А. Сергеева // Интернет-журнал «Науковедение». 2017. Т. 9, № 6. URL: https://naukovedenie.ru/PDF/108TVN617.pdf.

Киевский И. Л. Прикладная организация строительства / И. Л. Киевский // Вестник МГСУ. 2017. № 3 (102). С. 253–259.

Кипнис Б. А. Динамика и потенциал мегаполитических процессов Израиля / Б. А. Кипнис // Городские исследования. 1997. Т. 34, № 3. С. 489–501.

Киреенко А. П. Ущерб здоровью населения от загрязнения окружающей среды Байкальской природной территории: опыт сравнительного статистического анализа / А. П. Киреенко, Г. Д. Русецкая, О. И. Горбунова // Известия Байкальского государственного университета. 2012. № 6 (86). С. 165–172.

Кобельков Г. В. Актуальные проблемы современной науки, техники и образования / Г. В. Кобельков, Н. В. Обрезкова // Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда. 2019. № 2. С. 35–148.

Ковалевская Н. Ю. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования / Н. Ю. Ковалевская // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 2.

Колпакова О. В. Комплексное развитие сельских территорий / О. В. Колпакова // Синергия наук. 2021. № 58. С. 83–93.

Колясников В. А. Развитие понятия «городская агломерация» / В. А. Колесников // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2015. № 2. С. 10–15.

Коннова И. О. Реализация крупных региональных инвестиционных проектов с государственной поддержкой / И. О. Коннова, О. В. Романова // Современные научные исследования и разработки. 2019. № 1 (30). С. 560–562.

Королев Г. В. Развитие стратегии компании в условиях нестабильной экономической ситуации / Г. В. Королев, М. Е. Анохина // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5, № 6. С. 318–325.

Котенко И. А. О ценностях исторического центра города / И. А. Котенко, П. А. Сурина // Innovative project. 2016. Т. 1, № 3. С. 8–12.

Криворотько М. О. Реконструкция и модернизация многоквартирных жилых домов на острове Хоккайдо / М. О. Криворотько, В. И. Лучкова // Новые идеи нового века : материалы Междунар. науч. конф. ФАД ТОГУ. 2016. Т. 2. С. 146–154.

Кубасова Т. И. Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития / Т. И. Кубасова, Л. А. Каверзина, Г. Н. Макарова // Baikal Research Journal. 2018. Т. 9, № 4.

Кубасова Т. И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства / Т. И. Кубасова, Н. Г. Новикова, А. П. Суходолов // Baikal Research Journal. 2017. Т. 8, № 4.

Кудымова Е. «Метриум»: дроны, нейросети и биометрия – какие инновации внедряют российские застройщики / Е. Кудымова // ATREX.RU. Москва, 2019 г. URL: http://atrex.ru/press/p472301.html.

Кучина А. О. Миссия организации. Понятие, ее значение и процесс формирования / А. О. Кучина, В. Н. Мирославский // Меридиан. 2019. № 14 (32). С. 120–122.

Лапыгин Ю. Н. Стратегия региона: второй и третий этапы / Ю. Н. Лапыгин. Владимир, 2019. 88 с.

Линь Х. Обзор и перспективы исследований городских агломераций в Китае и за его пределами / Х. Линь, З. Чэнь // Тропическая география. 2003. Т. 23, № 1. С. 44–50.

Лиходей Е. Какое будущее нам даст интернет вещей? / Е. Лиходей // Bitcrypto news. 28 июня 2018 г. URL: http://bitcryptonews.ru/analytics/chetyire-etapa-razvitiya-interneta-veshhej.

Лунькова В. Федеральный бюджет не будет финансировать реновацию жилья в России / В. Лунькова // Недвижимость. 3 сен. 2020 г. URL: https://realty.rbc.ru/news/5f50b30f9a79476bc61be954.

Ляндау Ю. В. Формирование миссии, ценностей, видения, целей бизнеса / Ю. В. Ляндау, А. С. Чигров // Управление в России: проблемы и перспективы. 2016. № 1. С. 26–34.

Мазур И. И. Эффективный менеджмент / И. И. Мазур. Москва, 2013. 555 с.

Макги Т. Г. Возникновение регионов Десакота в Азии: расширение гипотезы / Т. Г. Макги. Гонолулу : Изд-во Гавайского университета. 1991.

Макги Т. Г. Новые регионы сельских и городских районов в Азии: последствия для национальной и региональной политики / Т. Г. Макги // Материалы семинара по возникающим городским связям в юго-восточной Азии. 1989.

Максимов С. Н. Сравнительный анализ отечественных и зарубежных программ реновации городских территорий / С. Н. Максимов, М. В. Сиротникова // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 2. С. 67–72.

Матвеева М. В. Городская агломерация: трансформация экономического пространства на основе концепции устойчивого развития территориальной системы земельных ресурсов / М. В. Матвеева, А. В. Пешков, О. А. Безруких // Baikal Research Journal. 2022. № 1.

Мегаполис будущего // ARCHI.RU. URL: https://archi.ru/world/15367/megapolis-buduschego.

Меерович М. Г. Реновация панельной застройки 1960–1980-х гг. в Германии / М. Г. Меерович, А. В. Малько, Л. В. Козлова, Е. А. Гладкова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. № 1 (20). С. 111–119.

Метелева Е. Р. Вызовы и перспективы пространственного развития Сибири посредством создания новых урбанизированных поселений / Е. Р. Метелева // Градостроительное право. 2022. № 2. С. 14–18.

Методология функционального моделирования IDEF0 : рук. док. // Госстандарт России. Москва : Изд-во стандартов, 2002. 75 с.

Мещерякова Н. А. Индекс качества городской среды как инструмент развития городов / Н. А. Мещерякова, С. А. Астафьев // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы X междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск – Братск – Томск, 26–27 апр. 2023 г. Иркутск : Изд-во БГУ, 2023. С. 344–348.

Минстрой предложил создать BIM-центры в субъектах РФ с начала 2020 года / ТАСС. 29 окт. 2019 г. URL: https://tass.ru/nedvizhimost/7056306.

Национальный проект «Жилье и городская среда» // Minstroyrf.gov.ru. URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda.

Нежданов В. А. Проблемы законодательного определения понятия «городская агломерация» / В. А. Нежданов // Вестник образовательного консорциума «Среднерусский университет». Сер.: Юриспруденция. 2021. № 18. С. 41–43.

Никифоров О. Ю. Концепция и технологии «Интернета вещей» / О. Ю. Никифоров // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 11. Ч. 1. URL: http://web.snauka.ru/issues/2014/11/40928.

Нужны ли строителям BIM-технологии // Журнал об IT-бизнесе, технологиях и цифровой трансформации. URL: https://mcs.mail.ru/blog/nuzhny-li-stroitelyam-bim-tekhnologii.

Овсянникова Т. Ю. Государственная политика в сфере реновации жилищного фонда: региональный аспект / Т. Ю. Овсянникова // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 2. С. 6–11.

Ольшанская А. А. Развитие сельских территорий / А. А. Ольшанская, А. С. Панкова, О. В. Погребная // Аграрная наука на Севере – сельскому хозяйству. 2024. № 1. С. 104–107. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-selskih-territoriy-1.

О Программе // Фонд реновации. URL: https://fr.mos.ru/o-programme.

Отчет по исследованию «Уровень применения BIM в России 2019» // Конкуратор. URL: http://concurator.ru/information/bim_report_2019.

Панкратов О. Е. Проблемы незавершенного строительства и пути его сокращения / О. Е. Панкратов, Е. П. Панкратов // Экономика строительства. 2020. № 5 (65). С. 3–13.

Паспорт регионального проекта Иркутской области «Жилье». URL: https://irkobl.ru/sites/irkstroy/jilye/zhile/?ysclid=mm4b0d-7cy6117303265.

Пахомова А. И. Современные экогорода: опыт и перспективы развития / А. И. Пахомова // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2010. № 5. С. 312–317.

Первый в мире экогород: Masdar City // ABOK. URL: https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=4754.

Пиргиотис Ю. Н. Городские сети в Европе / Ю. Н. Пиргиотис // Экистика. 1991. Т. 50, № 2. С. 350–351.

План перехода на BIM в РФ в период с 2019–2030 гг. // Proect.by. 5 февр. 2019 г. URL: http://proekt.by/obshie_voprosi_byuro_gipov-b58.0/plan_perehoda_na_bim_v_rf_v_period_s_20192030gg-t58865.0.html.

Пойдет ли реновация в регионы? // Мир новостей. URL: https://mirnov.ru/collgredrus/poidet-li-renovacija-v-regiony.html.

Полянская Н. М. Налоговые доходы и налоговый потенциал региона / Н. М. Полянская // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2014. № 1. С. 92–100.

Попкова А. А. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации / А. А. Попкова, Ю. М. Конев, М. В. Канюков // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. 2023. Т. 16, № 2. С. 38–53.

Поступинский И. А. Ключевые этапы в формировании стратегии компании в области создания и управления недвижимостью / И. А. Поступинский // Инновации и инвестиции. 2020. № 7. С. 89–95.

Присс О. Г. Проектное финансирование в строительстве / О. Г. Присс // Научный вестник НГГТ. 2020. № 1. С. 15–18.

Процессный подход к управлению. Моделирование бизнес-процессов / В. В. Репин, В. Г. Елиферов. Москва : Манн, Иванов и Фербер, 2013. 544 с.

Пухова В. В. Обоснование взаимосвязи темпов продаж, степени готовности объекта и рентабельности застройщика при проектном финансировании / В. В. Пухова, С. А. Астафьев, Е. В. Кашина, А. В. Якубовский // Baikal Research Journal. 2019. Т. 10, № 3.

Реновация // Большой энциклопедический словарь. URL: https://dic.academic.ru/dic.nsf/enc3p/254226.

Реновация немецкого панельного дома. URL: https://zen.yandex.ru/media/imirrude/renovaciia-nemeckogo-panelnogo-doma-foto-processa-5dfd1638dddaf400b041b2ea.

Ресин В. И. Практические аспекты применения законодательства в сфере комплексного развития территорий и инфраструктурного строительства / В. И. Ресин, И. Л. Владимирова, М. Г. Хвесько // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы XII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 8 апр. 2022 г. Москва : РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2022. С. 6–10.

Рогожина Д. Д. Комплексный подход к реновации жилых кварталов / Д. Д. Рогожина, К. Э. Молчанова // Архитектура и дизайн: история, теория, инновации. 2018. № 3. С. 296–299.

Рондинелли Д. А. Кризис урбанизации в Азии: поиск альтернатив росту мегаполисов / Д. А. Рондинелли // Социальные, политические и экономические исследования. 1985. Т. 10, № 1. С. 69–86.

Рудевич И. 4 проекта экогородов, которые уже начали реализовывать / И. Рудевич // Недвижимость. 17 июня 2020 г. URL: https://realty.rbc.ru/news/5ee86e0f9a7947674254ccad.

Русакова Я. Д. Организационно-экономический механизм управления комплексным развитием территории в крупных городах : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Я. Д. Русакова. Москва, 2012.

Сабына Е. Н. Реновация как форма улучшения городского пространства / Е. Н. Сабына, М. Н. Сабына // Интерактивная наука. 2018. № 11 (33). С. 54–56.

Савельева Н. К. Нормативно-правовые проблемы регулирования создания и деятельности агломераций на региональном уровне / Н. К. Савельева, А. А. Созинова, Т. В. Макарова [и др.] // Экономика, предпринимательство и право. 2023. Т. 13, № 3. С. 733–746.

Саенко И. А. Безопасность, надежность, комфортность и доступность как целевые индикаторы управления и развития жилой недвижимости / И. А. Саенко, Л. Р. Ахметова // Международный научный журнал. 2017. № 2. С. 54–59.

Саенко И. А. Обоснование необходимости совершенствования системы индикаторов оценки качества городской среды с учетом обеспечения населения общеобразовательными объектами при комплексном развитии территории на примере г. Севастополь / И. А. Саенко, Н. О. Дмитриева, С. А. Короткова // Московский экономический журнал. 2021. № 6. С. 74–82.

Саенко И. А. Проблемы управления и развития сферы жилищного строительства как фактора формирования комфортной среды проживания / И. А. Саенко // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения : материалы IX междунар. науч.-практ. конф., Красноярск, 2019. Красноярск, 2019. С. 61–69.

Саитов А. В. Интернет вещей: перспективы и угрозы / А. В. Саитов // Технологическая перспектива в рамках Евразийского пространства: новые рынки и точки экономического роста : сб. науч. тр. Иркутск, 2019. С. 253–259.

Сарченко В. И. Методология и методика формирования эффективных инвестиционных программ развития городских территорий с учетом скрытого потенциала : монография / В. И. Сарченко. Красноярск : СФУ, 2017. 384 с.

Сарченк В. И. Методология разработки и реализации инновационных решений по комплексной застройке территорий генплана города со скрытым инвестиционным потенциалом (теория и практика) : учеб. пособие / В. И. Сарченко. Красноярск : ИСИ СФУ, 2014.

Самаруха А. В. Современные условия перехода Сибири на модель устойчивого развития / А. В. Самаруха // Известия Байкальского государственного университета. 2009. № 6 (68). С. 75–79.

Самаруха В. И. Интеграция производственных систем на базе цифровой платформы / В. И. Самаруха, Т. Г. Краснова, А. Н. Дулесов // Известия Байкальского государственного университета. 2020. Т. 30, № 2. С. 309–317.

Самаруха В. И. О необходимости исследований по разработке механизма антикризисного управления социально-экономическим развитием муниципальных образований региона / В. И. Самаруха, Л. В. Гуляева // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2009. № 6. С. 65–69.

Самончик О. А. Комплексное развитие территории — основания для изъятия земельных участков / О. А. Самончик // Аграрное и земельное право. 2019. № 9 (177). С. 15–19. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/kompleksnoe-razvitie-territorii-osnovaniya-dlya-izyatiya-zemelnyh-uchastkov.

Светник Т. В. Стратегические возможности и стратегии организаций-застройщиков в условиях проектного финансирования / Т. В. Светник, Е. В. Федюкович // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32, № 1. С. 89–102.

Свинцова Т. Ю. Особенности реализации проектов комплексного развития территории / Т. Ю. Свинцова, А. С. Нагребельная, А. Г. Подогова // Управление проектами в условиях ESG-трансформации экономики : материалы студ. круглого стола в рамках XIII междунар. науч.-практ. конф., Москва, 14 апр. 2023 г. Москва : РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2023. С. 20–27.

Семенченко П. И. Концепция интернета вещей: возможности использования в управлении техническими устройствами / П. И. Семенченко // Nauka-rastudent.ru. 2016. № 10 (034).

Собина Н. В. Проблемы и направления развития региональной системы проектного финансирования в России / Н. В. Собина // Муниципалитет: экономика и управление. 2018. № 4 (25). С. 13–20.

Соловьева Е. В. Реновация жилой застройки в городе Краснодаре / Е. В. Соловьева, Е. Ю. Крохмаль // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12, № 5. С. 24.

Сонг Дж. Исследования городов-регионов – обзор региональных экономических основ городского развития / Дж. Сонг // Acta Geographica Sinica. 1980. Т. 4. С. 277–287.

Стандарт комплексного развития территорий // ДОМ.РФ. URL: https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy.

Стерник С. Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов / С. Г. Стерник // Проблемы прогнозирования. 2023. № 2 (197). С. 57–75.

Стратегия социально-экономического развития Иркутской области на период до 2036 года. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6a0ffcdb4a24f5820251593766271a7/irk_obl.pdf.

Сухова Е. А. Организационно-правовое обеспечение экологической безопасности городского развития: международный опыт / Е. А. Сухова, М. А. Алькова // Российская юстиция. 2020. № 5. С. 18–20.

Тагаров Б. Ж. Особенности информационного неравенства в современной экономике / Б. Ж. Тагаров, Ж. З. Тагаров // Креативная экономика. 2018. Т. 12, № 5. С. 543–554.

Теличенко В. И. Реновация – создание современной городской среды / В. И. Теличенко // Вестник МГСУ. 2020. Т. 15, № 1. С. 11.

Теплякова К. Регионы финансируют реновацию в Москве, а сами к ней не готовы. Спецпроект «Взгляд из регионов» / К. Теплякова // Накануне.ru. 7 дек. 2018 г. URL: https://www.nakanune.ru/articles/114663.

Тетиор А. Н. Городская экология : учебник / А. Н. Тетиор. Москва : Феникс, 2008. 336 с.

Тлизамова Н. С. Реновация заброшенных промышленных объектов, расположенных в центре городских территорий / Н. С. Тлизамова, С. Е. Манжилевская // Научный альманах. 2019. № 4-3 (54). С. 225–229.

Турыгин С. О. Экономическая проблема незавершенного строительства в Российской Федерации / С. О. Турыгин, Е. А. Фирсова // Интернаука. 2021. № 5-2 (181). С. 31–32.

Умные города для устойчивого развития // ЕВРОСОФТ STARK ES. 17 окт. 2008 г. URL: https://vk.com/@eurosoft_sapr-umnye-goroda-dlya-ustoichivogo-razvitiya.

Уразова Н. Г. Особенности финансирования инфраструктурных проектов / Н. Г. Уразова, Д. А. Жукова // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 4-2. С. 268–274.

Уткина В. Н. Проблемы и перспективы внедрения технологии информационного моделирования в области строительства в России: проблемы и перспективы внедрения / В. Н. Уткина, С. Ю. Грязнов, Д. Р. Бабушкина // Основы экономики, управления и права. 2019. № 1 (19). С. 57–61.

Файзуллин Р. В. Тенденции внедрения концепции «интернет вещей» для автоматизации производства / Р. В. Файзуллин, Ш. Херинг // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2018. № 4 (35). С. 154–157.

Федченко И. Г. Современные закономерности формообразования жилых планировочных единиц / И. Г. Федченко // Academia. Архитектура и строительство. 2019. № 4. С. 75–82.

Филюшина К. Э. Механизм управления энергоэффективными малоэтажными инвестиционно-строительными проектами на основе государственно-частного партнерства / К. Э. Филюшина // Baikal Research Journal. 2020. Т. 11, № 1. С. 12.

Фомин А. А. Реализация проектного подхода к формированию государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» / А. А. Фомин, Е. В. Черкашина // Московский экономический журнал. 2019. № 11. С. 57.

Фосетт П. Х. Распределение городского населения в Великобритании в 1931 году / П. Х. Фосетт // Географический журнал. 1932. Т. 79, № 2. С. 100–113.

Фридман Дж. Р. Гипотеза мирового города: развитие и изменения / Дж. Р. Фридман // Урбанистические исследования. 1986. Т. 23. № 2. С. 59–137.

Хагерстранд Т. Распространение инноваций как пространственный процесс / Т. Хагерстранд // Чикаго : Изд-во Чикагского университета. 1968.

Хаджиева Л. К. Анализ технологии «интернет вещей» (IoT) и ее роль в «умном доме» / Л. К. Хаджиева, Х. Х. Мальцагов // Вестник ГГНТУ. Технические науки. 2019. Т. 15. № 4 (18). С. 27–32.

Хаммер М. Реинжиниринг корпорации / М. Хаммер, Д. Чампи : пер. с англ. Санкт-Петербург, 1997.

Харрингтон Дж. Оптимизация бизнес-процессов. Документирование, анализ, управление, оптимизация / Дж. Харрингтон, К. С. Эсселинг, Х. В. Нимвеген. Санкт-Петербург : БМикро, 2002. 317 с.

Хаярова О. Р. Проектное финансирование жилищного строительства в России: актуальное состояние и перспективы / О. Р. Хаярова, И. В. Тонкошкуров // Сибирский экономический журнал. 2019. № 8 (8). С. 4–7.

Хендрикс А. Реновация в Восточной Германии: программа поддержки «исчезающих» городов / А. Хендрикс, Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 5 (200). С. 26–42.

Хомкалов Г. В. Применение «воспроизводственного подхода» в целях решения жилищной проблемы в стране / Г. В. Хомкалов, И. Г. Торгашина, К. В. Демьянов // Известия Байкальского государственного университета. 2018. Т. 28, № 1. С. 63–73.

Хохлов О. Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда : дис. … канд. экон. наук : 08.00.05 / О. Б. Хохлов. Томск, 2006. 188 с.

Цифровое строительство – поэтапное внедрение в строительную отрасль / Сметчик РФ. URL: https://www.сметчик.рф/articles/interesnye-1/cifrovoe-stroitelstvo-poetapnoe-vnedrenie-v-stroitelnuyu-otrasl.

Чистякова О. В. Особенности функционирования предпринимательских структур в условиях цифровой экономики / О. В. Чистякова, А. В. Бабкин // Тенденции развития экономики и промышленности в условиях цифровизации / под ред. А. В. Бабкина. Санкт-Петербург, 2017. С. 132–153.

Чистякова С. Б. Использовании фундаментальных градостроительных исследований рубежа 80-х – начала 90-х годов в современ-

ной проектной деятельности / С. Б. Чистякова // Градостроительство. 2019. № 1 (59). С. 72–72.

Шардаков И. Н. Пределы участия органов публичной власти в реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей / И. Н. Шардаков // Право и государство: теория и практика. 2023. № 6 (222). С. 147–150. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/predely-uchastiya-organov-publichnoy-vlasti-v-realizatsii-kompleksnogo-razvitiya-territorii-po-initsiative-pravoobladateley.

Шашенко А. Б. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» / А. Б. Шашенко, О. В. Шкребтий // Фундаментальная и прикладная наука: состояние и тенденции развития : сб. ст. XXIV междунар. науч.-практ. конф., Петрозаводск, 31 окт. 2022 г. Петрозаводск : Новая наука, 2022. С. 150–155.

Шишкин С. И. Законодательные новеллы о комплексном развитии территорий / С. И. Шишкин // Вековые традиции российского права: история и современность : материалы Всерос. науч.-практ. конф., Иркутск, 28 окт. 2022 г. Иркутск, 2022. С. 104–107.

Эбенезер Х. «Города-сады будущего» / Х. Эбенезер // Swan Sonnenschein & Co. 1902.

Эксперты считают инициативу Хуснуллина о всероссийской программе реновации шагом к монополизации рынка регионов // Московская газета. URL: https://mskgazeta.ru/obshchestvo/eksperty-schitayut-iniciativu-husnullina-o-vserossijskoj-programme-renovacii-shagom-k-monopolizacii-rynka-regionov.html.

Юн Х. Введение в городскую географию / Х. Юн., Ю. Нин // Аньхойская научно-техническая пресса. 1983.

Якубовский А. В. Стратегия развития жилищной отрасли Иркутской области в условиях кризиса за счет реновации ветхого и аварийного жилья / А. В. Якубовский, С. А. Астафьев, А. С. Астафьев // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы Седьмой междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск – Братск – Томск, 14–15 апр. 2020 г. Иркутск : Изд-во БГУ, 2021. С. 392–402.

Якубовский А. В. Формирование механизма реновации застроенных территорий домами массовой жилой застройки 60–70-х. гг. XX века в Иркутской области / А. В. Якубовский, А. Ю. Ширинкина // Экономика строительства. 2020. № 4 (64). С. 3–11.

Artola I. Boosting building renovation: What potential and val-ue for Europe? In Policy Department A: Economic and Scientific Policy / I. Ar-

tola, K. Rademaekers, R. Williams, J. Yearwood. European Parliament : Brussels, Belgium, 2016.

Ascione F. Historical buildings: Multidisciplinary approach to structural/energy diagnosis and performance assessment / F. Ascione, F. Ceroni, R. F. de Masi, F. de Rossi, M. R. Pecce // Applied Energy. 2015. DOI: 10.1016/j.apenergy.2015.11.089.

Ashton K. That «Internet of Things» Thing. In the real world, things matter more than ideas / K. Ashton // RFID Journal. 2009. URL: http://www.rfidjournal.com/articles/view?4986.

De Vita M. Seismic retrofit measures for masonry walls of historical buildings, from an energy saving perspective / M. de Vita, A. Mannella, A. Sabino, A. Marchetti // Sustainability. 2018. No. 10 (4).

Elliott J. J. Design of a product-focused customer-oriented process / J. J. Elliott // Information and Software Technology. 2010. No. 42 (14). Pp. 973–981.

Energy efficient buildings // European Commission. URL: http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings.

Huanga M. The Role of BIM Technology in Energy-saving Reconstruction of Exist-ing Residential Buildings in Rural Areas / M. Huanga, J. Li, Ch. Liao // 7th International Conference on Energy and Environmental Protection (ICEEP 2018) Advances in Engineering Research. 2018. Vol. 170. Pp. 627–631.

Jensen P. A. 10 questions concerning sustainable building renovation / P. A. Jensen, E. Maslesa, J. Brinkø Berg, Ch. Thuesen // Building and Environment. 2018. No. 143. Pp. 130–137.

Jovanovic Popovic M. Energy refurbishment of public buildings under cultural heritage protection in Serbia: Constraints and potentials / M. Jovanovic Popovic, L. Đukanović, M. Nedic // Thermal Science. 2018. Pp. 226–238.

Kass K. Pre-assessment Method for Historic Building Stock Renovation Evaluation / K. Kass, A. Blumberga, D. Blumberga, G. Zogla, A. Kamenders, E. Kamendere // Energy Procedia. 2017. No. 113. Pp. 346–353. URL: https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.04.004.

Kiran D. R. A Comprehensive Approach / D. R. Kiran // Chapter 35 – Internet of Things. 2019. Pp. 495–513.

Loli A. Towards Zero-Emission Refurbishment of Historic Buildings: A Literature Review / A. Loli, C. Bertolin // Buildings. 2018. Vol. 22, no. 8 (2).

Mitropoulos P. Renovation projects: design process problems and improvement mechanisms / P. Mitropoulos, G. A. Howell // Journal of Management in Engineering. 2002. Vol. 18, no. 4. Pp. 179–185.

Monzón-Chavarríasa M. The nZEB concept and its requirements for residential buildings renovation in Southern Europe: The case of multi-family buildings from 1961 to 1980 in Portugal and Spain / M. Monzón-Chavarríasa, B. López-Mesa, J. Resende, H. Corvachob // Journal of Building Engineering. 2021. Vol. 34.

Okitasari M. The new urban agenda, the international circulation of urban policies and challenges of a humane urbanism in the global south / M. Okitasari // Architecture&ENVIRONMENT. 2016. Vol. 15, no. 2. Pp. 71–88.

Porter M. E. The Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance / M. E. Porter. New York, 1985. 540 p.

Rose J. Refurbishing blocks of flats to very low or nearly zero energy level-technical and financial results plus co-benefits / J. Rose, K. E. Thomsen, O. C. Mørck, M. S. M. Gutierrez, S. Ø. Jensen // Energy and Buildings. 2019. Vol. 184. Pp. 1–7.

Rusong W. Eco-city Development in China / W. Rusong, Y. E. Yaping // A journal of the human Environment. 2004. No. 33 (6). Pp. 341–342.

Škorňa D. The usage of integrated approaches in development of territories / D. Škorňa // Regionální studia, Prague University of Economics and Business. 2011. Pp. 58–70.

Staniaszek D. Building renovation strategies under the spot-light delivering the energy efficiency directive article 4 – survey-based recommen-dations / D. Staniaszek, J. Volt // Buildings Performance Institute Europe (BPIE). 2016. 33 p.

Subacchi P. Building growth in Europe: innovative financing for infrastructure / P. Subacchi, S. Pickford, D. Tentori, H. Huang // Investing in long-term Europe relaunching fixed, network and social infrastructure. 2015. Pp. 145–149.

Tang Sh. A review of building information modeling (BIM) and the internet of things (IoT) devices integration: Present status and future trends / Sh. Tang, D. R. Shelden, Ch. M. Eastman, P. Pishdad-Bozorgi, X. Gao // Automation in Construction. 2019. Vol. 101. Pp. 127–139.

Tao F. Digital Twin Driven Smart Manufac-turing / F. Tao, M. Zhang, A. Y. C. Nee // Chapter 12 – Digital Twin, Cyber-Physical System, and Internet of Things. 2019. Pp. 243–256.

Thuvander L. Unveiling the Process of Sustainable Renovation / L. Thuvander, P. Femenías, K. Mjörnell, P. Meiling // Sustainability. 2012. No. 4 (6). Pp. 1188–1213.

Tiberi M. Comparing energy improvements and financial costs of retrofitting interventions in a historical building / M. Tiberi, E. Carbonara // Energy Procedia. 2016. No. 101. Pp. 995–1001.

Trachte S. Sustainable Renovation of Non Residential Buildings, a Response to Lowering the Environmental Impact of the Building Sector in Europe / S. Trachte, F. Salvesen // Energy Procedia. 2014. Vol. 48.

Virtudes A. ICT Method for Evaluation of Heritage Buildings Conservation / A. Virtudes, F. Almeida // Procedia Engineering. 2016. No. 161. Pp. 1910–1914.

Wang Zh. Research on green building materials management system based on BIM technology / Zh. Wang, L. Wang, P. Gao, X. Chen // Building Economy. 2015. No. 4. Pp. 83–86.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Проект устава Иркутского областного фонда комплексного развития территорий

«Утверждено»
Решением собрания учредителей
протоколом № ___от «___» _____г.

Устав
унитарной некоммерческой организации
в организационно-правовой форме фонда
«Иркутский областной фонд комплексного развития территорий»

г. Иркутск, 202Х

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда «Иркутский областной фонд содействия комплексному развитию территорий» (далее – Фонд) является унитарной некоммерческой организацией, учрежденной в организационно-правовой форме фонда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», постановлением Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 г. № 293-пп «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Иркутской области»,_____ и преследующей общественно полезные цели.

1.2. Фонд, реализуя уставные цели, действует на основании Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», иных федеральных законов, указов и распоряжений Президента Российской Федерации, постановлений и распоряжений Правительства Российской Федерации, законов Иркутской области, постановлений и распоряжений Правительства Иркутской области, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Иркутской области, а также настоящего Устава.

1.3. Учредителем Фонда является Правительство Иркутской области.

Полномочия единственного учредителя осуществляются Министерством строительства Иркутской области (основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1083808001122, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3808172165) (далее – Учредитель).

1.4. Полное наименование Фонда на русском языке – унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда «Иркутский областной фонд содействия комплексному развитию территорий».

1.5. Сокращенное наименование Фонда на русском языке – Фонд КРТ.

1.6. Место нахождения Фонда – Иркутская область, г. Иркутск. Адрес места нахождения Фонда, по которому находится единоличный исполнительный орган Фонда и осуществляется связь с Фондом, указывается в Едином государственном реестре юридических лиц.

1.7. Фонд считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет в собственности обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.8. Фонд создается без ограничения срока деятельности.

1.9. Фонд имеет самостоятельный баланс.

1.10. Фонд вправе открывать банковские счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.11. Фонд вправе формировать резервный фонд и иные целевые фонды.

1.12. Фонд вправе использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц.

1.13. Фонд имеет право создавать филиалы и (или) открывать свои представительства.

1.14. Фонд имеет право создавать хозяйственные общества, иные коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, иных коммерческих и некоммерческих организаций.

1.15. Фонд вправе совершать иные сделки, связанные с обеспечением текущей деятельности Фонда.

1.16. Фонд вправе осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено настоящим Уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и, если это соответствует таким целям.

1.17. Для осуществления приносящей доход деятельности Фонд должен иметь достаточное для осуществления указанной деятельности имущество в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.18. Фонд не отвечает по обязательствам Иркутской области и органов государственной власти Иркутской области, а Иркутская область и органы государственной власти Иркутской области не отвечают по обязательствам Фонда.

1.19. Фонд имеет печать со своим полным наименованием, штампы и бланки, а также вправе иметь собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ, ФУНКЦИИ И ПОЛНОМОЧИЯ, ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Предметом деятельности Фонда является осуществление функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом_____, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2.2. Целями деятельности Фонда являются:

– создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;

– содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий;

– обеспечение сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

– содействие обновлению среды жизнедеятельности, общественного пространства в Иркутской области, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства в рамках комплексного развития территории;

– содействие обеспечению сбалансированного и устойчивого развития городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Иркутской области путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства в рамках комплексного развития территории;

– содействие организации деятельности по осуществлению комплексного развития территории;

– содействие в повышении эффективности использования территорий городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Иркутской области, в том числе формированию комфортной городской среды в рамках комплексного развития территории;

– создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий в рамках комплексного развития территории;

– содействие методическому и информационному обеспечению мероприятий, связанных с реализацией решений о развитии территории Иркутской области;

– приобретение земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества в рамках комплексного развития территории;

– содействие реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений;

– иные определенные Правительством Российской Федерации и Правительством Иркутской области цели, связанные с обеспечением устойчивого развития территорий, созданием комфортных и благоприятных условий проживания граждан, защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства.

2.3. Для достижения предусмотренных п. 2.2 настоящего Устава целей Фонд осуществляет следующие функции и полномочия:

– функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства;

– функции и полномочия, связанные с содействием модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечением сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

– функции и полномочия, связанные с содействием в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан;

– обеспечивает в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, предусмотренных решением о комплексном развитии территории (далее – КРТ);

– осуществляет приобретение в собственность недвижимого имущества и продажу недвижимого имущества, находящегося в собственности Фонда в целях реализации решения о КРТ;

– проводит обследование технического состояния объектов с целью дальнейшей оценки рыночной стоимости объектов;

– оказывает содействие в подготовке документации по планировке территории; проводит анализ и выявление потенциальных территорий КРТ;

– проводит мероприятия по выявлению правообладателей в предполагаемых границах КРТ;

– осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления, правообладателями, застройщиками;

– осуществляет подготовку предложений о совершенствовании законодательных и иных нормативных правовых актов по вопросам деятельности Фонда.

– обеспечивает в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, связанных с реализацией решений о КРТ;

– оказывает содействие в подготовке документации по планировке территории; оказывает содействие в обеспечении территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в целях реализации решений о КРТ, объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктур;

– передает Иркутской области, уполномоченному органу исполнительной власти Иркутской области движимое имущество, принадлежащее Фонду на праве собственности, в том числе безвозмездно передает такое имущество в виде пожертвования;

– передает Иркутской области, уполномоченному органу исполнительной власти Иркутской области, объекты недвижимого имущества, земельные участки, принадлежащие Фонду на праве собственности, в том числе безвозмездно в виде пожертвования;

– осуществляет методическое, организационное, экспертно-аналитическое, информационное решение о КРТ;

– организует выполнение научно-исследовательских и иных работ в целях реализации программ, конструкторских и технологических рено-

вации- в целях реализации решений о КРТ, заключает договоры по распоряжению принадлежащим Фонду имуществом;

– проводит семинары, конференции и иные мероприятия по вопросам, связанным с целями и деятельностью Фонда;

– иные функции и полномочия, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Иркутской области и настоящим Уставом.

2.4. Для достижения предусмотренных п. 2.2 настоящего Устава целей и осуществления предусмотренных п. 2.3 настоящего Устава функций и полномочий основными видами деятельности Фонда являются:

2.4.1. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

2.4.2. Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

2.4.3. Исследование конъюнктуры рынка.

2.4.4. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

2.4.5. Деятельность в области архитектуры.

2.4.6. Деятельность в области ландшафтной архитектуры.

2.4.7. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

2.4.8. Приобретение в собственность недвижимого и движимого имущества и продажа недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Фонда, в том числе построенного за счет средств бюджета Иркутской области, в целях реализации решений о КРТ.

2.4.9. Оказание содействия в организации и осуществлении переселения граждан в порядке, установленном решениями о КРТ.

2.4.10. Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

2.4.11. Управление инвестиционными проектами на договорной основе.

2.4.12. Передача Иркутской области жилых помещений, земельных участков и движимого имущества, принадлежащих Фонду на праве собственности, в том числе безвозмездная передача таких жилых помещений в виде пожертвования.

2.4.13. Осуществление деятельности в области права.

2.4.14. Осуществление деятельности в области информационных технологий.

2.4.15. Осуществление деятельности по определению оптимального способа финансирования проектов КРТ и созданию условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий в рамках КРТ.

2.4.16. Осуществление деятельности бухгалтерского учета.

2.4.17. Осуществление деятельности по проведению финансового аудита.

2.4.18. Осуществление деятельности по налоговому консультированию.

2.4.19. Разработка территориальных сметных нормативов.

2.4.20. Выполнение технических испытаний, исследований, анализа и сертификации.

2.4.21. Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения.

2.4.22. Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

2.4.23. Разборка и снос зданий, подготовка строительного участка.

2.4.24. Иные виды деятельности, реализация которых необходима для достижения целей Фонда, предусмотренных настоящим Уставом.

2.5. Фонд вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан и которая соответствует целям, предусмотренным п. 2.2 настоящего Устава.

2.6. Фонд вправе осуществлять свою деятельность с использованием сведений, отнесенных к государственной тайне, при условии соблюдения законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

2.7. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Фонд может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии) или членства в саморегулируемой организации.

Право Фонда осуществлять деятельность, для занятия которой необходимо получение специального разрешения (лицензии) или членство в саморегулируемой организации возникает с момента получения такого разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок либо с момента вступления Фонда в саморегулируемую организацию и прекращается при прекращении действия разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации.

3. ИМУЩЕСТВО ФОНДА

3.1. Имущество, переданное Фонду его учредителем, является собственностью Фонда. Учредитель Фонда не имеет имущественных прав в отношении созданного ими Фонда и не отвечает по его обязательствам, а Фонд не отвечает по обязательствам своего Учредителя.

3.2. Фонд отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

3.3. Источниками формирования имущества Фонда являются:

3.3.1. Собственные средства Фонда.

3.3.2. Добровольные имущественные взносы и пожертвования иных лиц.

3.3.3. Доходы и имущество, полученные Фондом от осуществления своей деятельности.

3.3.4. Имущественный взнос Иркутской области, включая:

– средства бюджета Иркутской области, предоставленные Фонду в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации;

– иное имущество Иркутской области, предоставленное Фонду в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Иркутской области.

3.4. Другие, не запрещенные законодательством Российской Федерации, поступления.

4. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ФОНДА

4.1. Органами управления Фонда являются Совет Фонда и Генеральный директор.

Совет фонда является высшим коллегиальным органом Фонда.

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Фонда.

Попечительский совет Фонда является органом Фонда и осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием другими органами Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства, а также иные функции, предусмотренные действующим законодательством и Уставом Фонда.

Срок полномочий совета Фонда и срок полномочий Попечительского совета составляют пять лет.

4.2. Совет Фонда.

4.2.1. Совет Фонда является высшим коллегиальным органом управления Фонда.

4.2.2. Основная функция Совета Фонда – обеспечение соблюдения Фондом целей, в интересах которых он был создан, соблюдения Фондом законодательства Российской Федерации.

4.2.3. Персональный состав Совета Фонда определяется распоряжением Правительства Иркутской области.

4.2.4. В состав Совета Фонда могут входить лица, замещающие государственные должности, и лица, замещающие должности государственной гражданской службы. В случае, если в состав Совета Фонда входят лица, замещающие государственные должности, и лица, замещающие должности государственной гражданской службы, такие лица осуществляют свою деятельность на общественных началах.

4.2.5. Председатель Совета руководит работой Совета Фонда. Заседания Совета Фонда проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

4.2.6. Заседание Совета Фонда может быть созвано по инициативе Попечительского совета Фонда, любого члена Совета Фонда, Генерального директора.

4.2.7. Заседание Совета Фонда считается правомочным, если на нем присутствует более половины его состава.

4.2.8. Повестка дня заседания Совета Фонда формируется его Председателем с учетом предложений Генерального директора Фонда и/или лица, инициирующего проведение заседания.

4.2.9. Сообщение о созыве и повестке дня заседания направляется членам Совета его Председателем не позднее, чем за пять дней до даты его проведения.

4.2.10. Каждый член Совета имеет один голос. Решение Совета Фонда по вопросам, не относящимся к исключительной компетенции Совета, принимается простым большинством голосов членов Совета, присутствующих на заседании. При равном количестве голосов, решение принимает председатель Совета.

4.2.11. Решение Совета по вопросам исключительной компетенции принимается квалифицированным большинством голосов не менее 2/3 голосов членов Совета, присутствующих на заседании. Решение по вопросу, предусмотренному п. 6.2. настоящего Устава принимается квалифицированным большинством голосов не менее 2/3 голосов всех не заинтересованных в сделке членов Совета Фонда. Решение оформляется протоколом, подписываемым председательствующим.

4.3. Совет Фонда осуществляет следующие полномочия:

4.3.1. Определяет приоритетные направления деятельности Фонда, принципов образования и использования его имущества.

4.3.2. Утверждает стратегию развития Фонда, содержащую, в том числе, цели, приоритетные направления деятельности Фонда, ключевые показатели эффективности и ожидаемые результаты деятельности Фонда, и после утверждения направляет ее на одобрение в Попечительский совет Фонда.

4.3.3. Утверждает план деятельности Фонда, содержащий перечни мероприятий на текущий период и на определяемый Фондом плановый период деятельности Фонда, и после утверждения направляет его на одобрение в Попечительский совет Фонда.

4.3.4. Утверждает смету административно-хозяйственных расходов на текущий период и на определяемый Фондом плановый период деятельности Фонда.

4.3.5. Утверждает годовой отчет о деятельности Фонда и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда и после утверждения направляет их на одобрение в Попечительский совет Фонда.

4.3.6. Ежегодно утверждает отобранную по результатам конкурса аудиторскую организацию для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Фонда и размер вознаграждения указанной организации.

4.3.7. Принимает решения об образовании других органов Фонда, кроме Генерального директора, и досрочном прекращении их полномочий.

4.3.8. Принимает решения о создании Фондом хозяйственных обществ и иных юридических лиц и (или) об участии в них Фонда в целях, предусмотренных п. 2.1 настоящего Устава.

4.3.9. Принимает решения об изменении устава Фонда.

4.3.10. Принимает решения о создании филиалов и (или) об открытии представительств Фонда.

4.3.11. Одобряет совершаемые Фондом сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также сделки, цена которых превышает 10 000 000 (десять миллионов) р.

4.3.12. Утверждает Положение о закупках Фонда.

4.3.13. Утверждает состав и Положение о ревизионной комиссии Фонда.

4.3.14. Утверждает иные документы, регламентирующие деятельность Фонда; предусмотренные нормативными правовыми актами Иркутской области.

4.3.15. Утверждает условия трудового договора с Генеральным директором Фонда.

4.3.16. Определяет порядок приема в состав учредителей Фонда.

Полномочия, предусмотренные п. 4.3.1–4.3.16 относятся к исключительной компетенции Совета.

4.4. Порядок работы Совета Фонда определяется в соответствии с регламентом, утвержденным Советом Фонда и одобренным Попечительским советом Фонда.

4.5. Попечительский совет.

4.5.1. Общее количество членов Попечительского совета Фонда не может превышать 11 (одиннадцать) человек. Персональный состав Попечительского совета Фонда определяется распоряжением Правительства Иркутской области.

4.5.2. Попечительский совет Фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах. В состав Попечительского совета Фонда могут входить лица, замещающие государственные должности, и лица, замещающие должности государственной гражданской службы.

4.5.3. Председатель Попечительского совета руководит работой Попечительского совета.

4.5.4. Заседания Попечительского совета проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Заседание Попечительского совета может быть созвано по инициативе Председателя Попечительского совета Фонда, заместителя Председателя Попечительского совета Фонда, Совета Фонда, Генерального директора.

4.5.5. Заседание Попечительского совета считается правомочным, если на нем присутствует более половины его членов.

4.5.6. Повестка дня заседания Попечительского совета формируется его Председателем с учетом предложений Генерального директора Фонда и (или) лица, инициирующего проведение заседания.

4.5.7. Сообщение о созыве и повестке дня заседания направляется членам Попечительского совета его Председателем не позднее, чем за пять дней до даты его проведения.

4.5.8. Каждый член Попечительского совета имеет один голос. Решение Попечительского совета принимается простым большинством голосов членов Попечительского совета, присутствующих на заседании, и оформляется протоколом, подписываемым председательствующим. При равном количестве голосов, решение принимает председатель Попечительского совета.

4.6. Попечительский совет осуществляет одобрение утвержденных Советом Фонда:

4.6.1. Стратегии развития Фонда, содержащей в том числе цели, приоритетные направления деятельности Фонда, ключевые показатели эффективности и ожидаемые результаты деятельности Фонда.

4.6.2. Плана деятельности Фонда, содержащего перечни мероприятий на текущий период и на определяемый Фондом плановый период деятельности Фонда, в соответствии с решениями о КРТ.

4.6.3. Годового отчета о деятельности Фонда и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда.

4.6.4. Иных документов по инициативе Совета Фонда.

4.7. Генеральный директор.

4.7.1. Генеральный директор Фонда назначается на должность и освобождается от должности распоряжением Учредителя Фонда.

4.7.2. Трудовой договор с Генеральным директором Фонда заключает Председатель Совета Фонда.

4.7.3. Генеральный директор Фонда осуществляет руководство текущей деятельностью Фонда.

4.8. Генеральный директор осуществляет следующие полномочия:

4.8.1. Действует от имени Фонда и представляет без доверенности его интересы в отношениях с федеральными органами государственной вла-

сти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Фонда.

4.8.2. Организует исполнение решений Попечительского совета и Совета Фонда.

4.8.3. Издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности Фонда, утверждает (принимает) инструкции, локальные нормативные акты и иные внутренние документы, регламентирующие деятельность Фонда по вопросам его компетенции, за исключением документов, утверждение которых отнесено к полномочиям Совета Фонда.

4.8.4. Назначает на должность и освобождает от должности работников Фонда.

4.8.5. Распределяет обязанности между своими заместителями.

4.8.6. Организует подготовку материалов для осуществления Попечительским советом и Советом Фонда своих полномочий, а также решает иные вопросы, связанные с обеспечением деятельности указанных органов Фонда.

4.8.7. Разрабатывает и ежегодно представляет на утверждение Совета Фонда план деятельности Фонда, содержащий перечни мероприятий на текущий период и на определяемый Фондом плановый период деятельности Фонда.

4.8.8. Разрабатывает и ежегодно представляет на утверждение Совета Фонда смету административно-хозяйственных расходов на текущий период и на определяемый Фондом плановый период деятельности Фонда.

4.8.9. Разрабатывает и ежегодно представляет на утверждение Совета Фонда годовой отчет о деятельности Фонда и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

4.8.9. Распоряжается имуществом и средствами Фонда в порядке, установленном настоящим Уставом.

4.8.10. Руководит работой Фонда, его структурными подразделениями и контролирует их деятельность.

4.8.11. Совершает сделки в пределах полномочий, установленных законодательством, иными правовыми актами РФ и настоящим Уставом, иными юридическими актами, не превышающие размер 10 000 000 р., выдает доверенности для совершения операций со средствами, полученными Фондом из бюджета Иркутской области, иными средствами, открывает счет в финансовом органе; назначает лиц, обладающих правом первой и (или) второй финансовой подписи.

4.8.12. В целях получения кредитных денежных средств открывает банковские счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.8.13. Организует бухгалтерский учет и отчетность в Фонде.

4.8.14. Принимает решения по вопросам, отнесенным к компетенции Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Попечительного совета Фонда и Совета Фонда.

4.9. Генеральный директор Фонда несет персональную ответственность за:

– создание условий и организацию, обеспечивающих защиту сведений, составляющих государственную тайну;

– создание условий, при которых должностное лицо или гражданин знакомятся только с теми сведениями, составляющими государственную тайну, и в таких объемах, которые необходимы ему для выполнения его должностных (функциональных) обязанностей;

– несоблюдение установленных ограничений по ознакомлению со сведениями, составляющими государственную тайну.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ФОНДА

5.1. Фонд ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.2. Фонд обязан ежегодно размещать отчет об использовании имущества Фонда на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

5.3. Фонд предоставляет информацию о своей деятельности:

5.3.1. Органам государственной статистики и налоговым органам.

5.3.2. Иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

5.4. Для проверки и подтверждения правильности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонд должен привлекать отобранную по результатам конкурса аудиторскую организацию, имеющую лицензию на осуществление аудиторской деятельности и не связанную имущественными интересами с Фондом.

5.5. Генеральный директор предоставляет на утверждение Совета Фонда годовой отчет о деятельности Фонда не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным, и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность не позднее десяти календарных дней с момента завершения аудиторской проверки годовой бухгалтерской отчетности и получения аудиторского заключения.

5.6. Утверждение отчета о деятельности Фонда осуществляется Советом Фонда не позднее одного месяца после предоставления годового отчета о деятельности Фонда.

5.7. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда осуществляется Советом Фонда не позднее двух месяцев с момента завершения аудиторской проверки годовой бухгалтерской отчетности и получения аудиторского заключения.

5.8. После утверждения Советом Фонда Фонд размещает годовой отчет о своей деятельности на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не позднее 31 июля года, следующего за отчетным.

5.9. Органом внутреннего финансового контроля Фонда является ревизионная комиссия Фонда, которая осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным советом Фонда.

Фонд создает систему внутреннего контроля, направленную:

1) на обеспечение эффективности и результативности деятельности Фонда, соответствия такой деятельности Фонда документам, определяющим цели и планы деятельности Фонда;

2) на обеспечение эффективности управления имуществом Фонда, в том числе денежными средствами;

3) на соблюдение целевого использования средств Фонда;

4) на обеспечение эффективности управления рисками;

5) на обеспечение достоверности, полноты, объективности годового отчета Фонда, своевременности его составления и представления;

6) на достижение целевых показателей в соответствии с годовым финансовым планом (бюджетом) Фонда и иными документами, определяющими планы деятельности Фонда.

В целях обеспечения надлежащего уровня надежности внутреннего контроля, оценки его эффективности и проверки соответствия деятельности Фонда законодательству Российской Федерации, настоящему Уставу, положениям иных внутренних организационно-распорядительных документов Фонд организует внутренний финансовый аудит, для чего создается субъект внутреннего финансового аудита без образования структурного подразделения путем наделения должностного лица Фонда полномочиями по осуществлению внутреннего финансового аудита (далее – уполномоченное должностное лицо).

Для уполномоченного должностного лица совмещение должностей в Фонде не допускается. Уполномоченное должностное лицо, ранее занимавшее должности в других подразделениях Фонда, может участвовать в проверке деятельности этих структурных подразделений по истечении 12 (двенадцать) месяцев со дня окончания работы в этих подразделениях.

1. Уполномоченное должностное лицо осуществляет следующие полномочия:

1) подготавливает предложения о формировании системы внутреннего контроля Фонда, а также обеспечивает эффективность ее функционирования;

2) проверяет соответствие деятельности Фонда законодательству Российской Федерации, настоящему Уставу, положениям иных внутренних организационно-распорядительных документов Фонда;

3) осуществляет анализ причин выявленных по результатам проверок нарушений и недостатков в деятельности Фонда;

4) вырабатывает рекомендации по предупреждению нарушений и недостатков в деятельности Фонда;

5) осуществляет оценку целесообразности и эффективности совершенных сделок;

6) осуществляет проверку обеспечения сохранности активов Фонда.

2. Уполномоченное должностное лицо вправе:

1) осуществлять проверки по всем направлениям деятельности Фонда, включая деятельность его филиалов и (или) представительств при их наличии, а также любого подразделения и (или) работника Фонда;

2) получать от руководителей и работников подразделений Фонда документы, материалы и информацию, необходимые для осуществления своих полномочий.

3. Уполномоченное должностное лицо обязано:

1) обеспечивать сохранность полученных от подразделений Фонда документов и материалов, а при необходимости обеспечить возврат таких документов и материалов;

2) соблюдать конфиденциальность информации, полученной при осуществлении своих полномочий;

3) информировать обо всех случаях выявления по результатам проверок нарушений и недостатков в деятельности Совета Фонда, Генерального директора Фонда, а также руководителя подразделения Фонда, в котором выявлены соответствующие нарушения и недостатки;

4) осуществлять контроль за принятием мер по устранению выявленных нарушений и недостатков в деятельности Фонда и соблюдением рекомендованных службой внутреннего аудита мер по предупреждению аналогичных нарушений и недостатков.

4. По результатам проведенных проверок уполномоченное должностное лицо составляет квартальные отчеты и годовые отчеты, которые представляются Генеральному директору Фонда, в Совет Фонда, Попечительский совет Фонда и Учредителю.

5. В случае выявления по результатам проверок нарушений в виде принятия Генеральным директором Фонда решений по вопросам, отнесенным к компетенции Совета Фонда, уполномоченное должностное лицо уведомляет в письменной форме об этом членов Совета Фонда в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня выявления таких нарушений.

По запросу органов государственного финансового контроля Фонд обязан представлять отчеты уполномоченного должностного лица.

6. ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ФОНДОМ СДЕЛОК, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

6.1. Генеральный директор Фонда, члены Совета Фонда обязаны довести до сведения Председателя Совета Фонда и службы внутреннего аудита информацию:

1) о юридических лицах, в которых они владеют самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) 20 % и более голосующих акций (долей, паев);

2) о юридических лицах, в органах управления которых они занимают должности;

3) об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.

6.2. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Советом Фонда квалифицированным большинством голосов не менее 2/3 голосов всех не заинтересованных в сделке членов Совета Фонда.

6.3. В решении об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной, выгодоприобретателем, цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, может содержать указание на одобрение совершения ряда аналогичных сделок, а также иные условия, в том числе срок, в течение которого действительно такое решение. В случае если этот срок в решении не указан, решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, действует в течение одного года с даты его принятия, за исключением случаев, если иной срок вытекает из существа и условий сделки, в совершении которой имеется заинтересованность и в отношении которой было принято решение о ее одобрении, либо обстоятельств, при которых было принято решение об одобрении сделки.

7. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

7.1. Для целей настоящего Устава заинтересованными в совершении Фондом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями и гражданами (далее – заинтересованные лица), признаются члены Совета Фонда, Попечительского совета и Генеральный директор Фонда (его заместители), если указанные лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций, либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом

указанные организации или граждане являются поставщиками товаров (услуг), производимых Фондом, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано Фондом, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом Фонда.

7.2. Заинтересованность в совершении Фондом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и Фонда.

7.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Фонда, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности Фонда или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

Под термином «возможности Фонда» в целях настоящей статьи понимаются принадлежащее Фонду имущество, имущественные или неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, информация о деятельности и планах Фонда, имеющие для него ценность.

7.4. В случае если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Фонд, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и Фонда в отношении существующей или предполагаемой сделки:

7.4.1. Оно обязано сообщить о своей заинтересованности Совету Фонда до момента принятия решения о заключении сделки.

7.4.2. Сделка должна быть одобрена Советом Фонда.

7.4.3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной.

7.4.4. Заинтересованное лицо несет перед Фондом ответственность в размере убытков, причиненных им Фонду. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Фондом является солидарной.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА, ЛИКВИДАЦИИ ФОНДА

8.1. Устав Фонда может быть изменен по решению Совета Фонда.

8.2. Изменения Устава Фонда приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации.

8.3. Ликвидация Фонда производится в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.4. Решение о ликвидации Фонда может принять только суд по заявлению Учредителя, а также других заинтересованных лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. Фонд может быть ликвидирован:

8.5.1. Если имущества Фонда недостаточно для осуществления его целей и вероятность получения необходимого имущества нереальна.

8.5.2. Если цели Фонда не могут быть достигнуты, а необходимые изменения целей Фонда не могут быть произведены.

8.5.3. В случае уклонения Фонда в своей деятельности от целей, предусмотренных настоящим Уставом.

8.5.4. В других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.6. При ликвидации Фонда оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено действующим законодательством, направляется в соответствии с учредительными документами Фонда на цели, в интересах которых он был создан, и (или) на благотворительные цели.

Научное издание

Астафьев Сергей Александрович
Азорин Максим Юрьевич
Гусева Галина Викторовна

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Корректор Т. И. Кочульская
Оригинал-макет подготовлен К. М. Рыбновым
Дизайн обложки А. С. Евсиковой

ИД № 06318 от 26.11.01.
Подписано в печать 23.12.25. Формат 60×90 1/16.
Бумага офсетная. Печать цифровая. Усл. печ. л. 22,5.
Тираж 500 экз. Заказ .

Издательский дом ФГБОУ ВО «БГУ».
Отпечатано в ИПО ФГБОУ ВО «БГУ».
664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.
https://bgu.ru.