

# ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

*А.Н. САФЬЯНОВ, кандидат экономических наук, доцент, проректор по научной работе, Пензенский государственный университет архитектуры и строительства  
e-mail: safyanov.an@yandex.ru*

*К.И. СТАРОСТИНА, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, организации и управления производством, Пензенский государственный университет архитектуры и строительства  
e-mail: starostina-kris@yandex.ru*

## Аннотация

Статья посвящена проблемам реализации программ реновации жилья в регионах. Авторы рассматривают экономические аспекты реализации программы реновации с позиции эффективности для компаний-застройщиков, определяют особенности расчета начальной цены контракта на строительство жилья на примере Пензенской области и предлагают пути повышения эффективности реализации региональных программ реновации на основе учета интересов всех участников.

**Ключевые слова:** реновация жилья, программа реновации, жилищный фонд, затраты на строительство, региональная программа.

**DOI:** 10.31429/2224042X\_2021\_64\_29

Перед строительными предприятиями, выполняющими работы по изысканию и проектированию объектов строительства, их введению, расширению, реконструкции, ремонту, стоит сложная задача — привлечение инвестиций, обеспечение финансовой стабильности в сложной конкурентной среде, в условиях удорожания сырья, топлива, электроэнергии, общего увеличения материальных затрат.

По данным территориального органа ФСГС по Пензенской области инвестиции в основной капитал в регионе составили 94 677,9 млн р., из которых 53,2 % направлено на строительство зданий и сооружений, включая жилье [2]. Из числа введенных в эксплуатацию в 2020 г. зданий 93,6 % составляют здания жилого назначения. Однако за 2020 г. отрицательный сальдированный финансовый результат строительных организаций соста-

вил 361,2 млн р. По данным обследования важной причиной этого является низкий показатель обеспеченности заказами (5 месяцев), в результате чего снижается средний уровень использования производственных мощностей (52 %) и средний уровень обеспеченности финансовыми ресурсами (4 месяца) [3].

На рис. 1 можно увидеть результаты опроса руководителей строительных предприятий региона на предмет выявления факторов, сдерживающих деятельность строительных организаций.

Основными факторами во 2-м квартале 2021 г. остаются высокая стоимость материалов, конструкций и изделий (54 %), высокий уровень налогов (54 %), неплатежеспособность заказчиков (36 %) и недостаток финансирования (19 %) [3].

Значимым фактором поддержки темпов строительства жилья в Пензенской области служит принятие и реализация программы реновации жилья. Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» начал действовать в регионах РФ с 2021 г. [5]. Программа реновации жилья предполагает снос панельных жилых строений, которые имеют высокую степень физического и морального износа, и других ветхих (аварийных) домов и выдаче квартиры аналогичной комнатности и большей площади. Механизм комплексного развития территорий должен

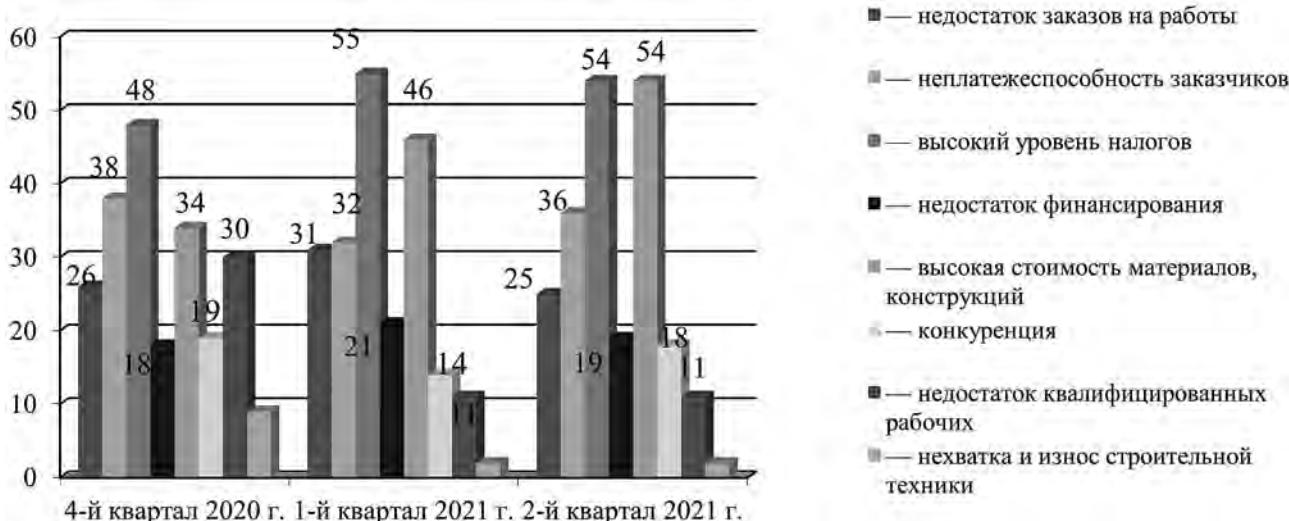


Рис. 1. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций (руководители, отметившие данный фактор, %)

стать мощным инструментом расселения аварийного жилья. С помощью него предполагается отделить финансирование комплексного развития от обычного расселения аварийных домов, привлекать средства инвесторов-застройщиков для расселения территорий и осуществления там же комплексной застройки [7].

Положительное влияние региональных программ реновации жилья на экономику региона и качество жизни горожан проявляется в следующем:

- улучшение внешнего облика городской среды и повышение эффективности использования территорий;
- снижение доли ветхого и аварийного жилья, улучшение жилищных условий горожан;
- достижение экономии на содержании и эксплуатации изношенных объектов жилищного фонда, возможность внедрения энергоэффективных технологий в новых объектах строительства;
- ускоренное развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктур и повышение их территориальной доступности;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;
- формирование городской среды нового формата с учетом интересов различных групп жителей, более социально однородной

по своему качеству;

- возведение на территории реновации новых общественных и культурных объектов.

Замедление темпов строительства и низкие процентные ставки на кредиты привели к глобальному росту цен на недвижимость. В среднем по Российской Федерации прирост составил за 2-й квартал 2021 г. 14,4 % [4]. Спрос на жилье в Пензенском регионе существенно вырос за счет льготной программы ипотеки на покупку квартир в новостройках. Кроме того, с 2020 г. россиянам стали выдавать материнский капитал на первого ребенка, который можно использовать на улучшение жилищных условий.

Маховик раскрутки цен на недвижимость на рынках, характеризуемых как монополистическая конкуренция, автоматически приводит к повышению затрат на строительство жилья. В табл. 1 представлена динамика средней фактической стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади с 2018 г.

С начала текущего года средние затраты на строительство квадратного метра жилья возросли на 5 285 р., что составляет 11,9 %. В ПФО прирост данного показателя составил 21,2 %, а в Пензенской области — 32,3 %. При этом абсолютное значение средней фактической стоимости строительства в области догоняет среднее значение по России. Заметно, что существенный рост затрат на строи-

Таблица 1

Анализ динамики средней фактической стоимости строительства 1  $m^2$  общей площади по регионам Приволжского федерального округа

Страна / регион	2018 г.	2019 г.	Тр. % 2019— 2018 гг.	2020 г.	Тр. % 2020— 2019 гг.	I кв. 2021 г.	Тр. % I кв. 2021— 2020 гг.	II кв. 2021 г.	Тр. % II кв. 2021 г. — I кв. 2020 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>41 358</b>	<b>42 551</b>	<b>102,9</b>	<b>44 142</b>	<b>103,7</b>	<b>46 322</b>	<b>104,9</b>	<b>49 427</b>	<b>106,7</b>
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>37 979</b>	<b>38 644</b>	<b>101,8</b>	<b>41 358</b>	<b>107,0</b>	<b>43 777</b>	<b>105,8</b>	<b>50 157</b>	<b>114,6</b>
Республика Башкортостан	35 728	37 773	105,7	39 549	104,7	42 917	108,5	50 907	118,6
Республика Марий Эл	32 088	33 729	105,1	31 537	93,5	27 805	88,2	61 957	222,8
Республика Мордовия	40 271	32 094	79,7	38 391	119,6	39 402	102,6	39 073	99,2
Республика Татарстан	43 275	46 772	108,1	50 114	107,1	52 134	104,0	51 024	97,9
Удмуртская Республика	38 138	39 810	104,4	41 058	103,1	38 683	94,2	42 729	110,5
Чувашская Республика — Чувашия	35 297	34 130	96,7	36 548	107,1	38 874	106,4	35 658	91,7
Пермский край	40 209	38 727	96,3	41 035	106,0	38 449	93,7	38 338	99,7
Кировская область	31 119	31 159	100,1	30 321	97,3	34 837	114,9	39 663	113,9
Нижегородская область	46 301	48 240	104,2	53 163	110,2	56 462	106,2	84 700	150,0
Оренбургская область	29 741	27 742	93,3	27 156	97,9	27 054	99,6	40 124	148,3
<b>Пензенская область</b>	<b>34 838</b>	<b>35 561</b>	<b>102,1</b>	<b>34 877</b>	<b>98,1</b>	<b>35 559</b>	<b>102,0</b>	<b>46 106</b>	<b>129,7</b>
Самарская область	35 734	28 444	79,6	32 313	113,6	34 568	107,0	42 083	121,7
Саратовская область	26 395	27 939	105,8	35 526	127,2	35 000	98,5	37 005	105,7
Ульяновская область	32 409	33 473	103,3	31 864	95,2	36 871	115,7	37 414	101,5

Примечание: таблица составлена авторами по данным ЕМИСС [5].

тельство приходится на 2-й квартал 2021 г. Из 14 субъектов РФ, входящих в ПФО, 10 регионов демонстрировали прирост стоимости строительства, в том числе 8 из них — выше среднего по стране (более 6,7 %).

Логично, что рост цен на жилье и затрат при строительстве жилья оказывают влияние на экономику проектов, реализуемых по программам реновации жилья. Для начала рассмотрим порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки (реконструкции), установленный Градостроительным кодексом РФ [1]. Он представлен на рис. 2.

После сложного многоэтапного процесса принятия решения о реконструкции возникает не менее важный и ответственный момент определения цены строительства и компании-застройщика.

Далее представлен пример обоснования начальной (максимальной) цены на выполнение работ по объекту «Строительство домов

для переселения граждан из аварийного жилья в г. Пенза». Общая площадь трех строений по проекту составляет 7 841  $m^2$ .

Начальная цена контракта рассчитывается на основании положений Федерального закона №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд» от 22 марта 2013 г., приказа Минстроя России от 23 декабря 2019 г. №841/пр «Об утверждении Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и «Методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства»».

Методика расчета цены включает определение стоимости строительства в базовых

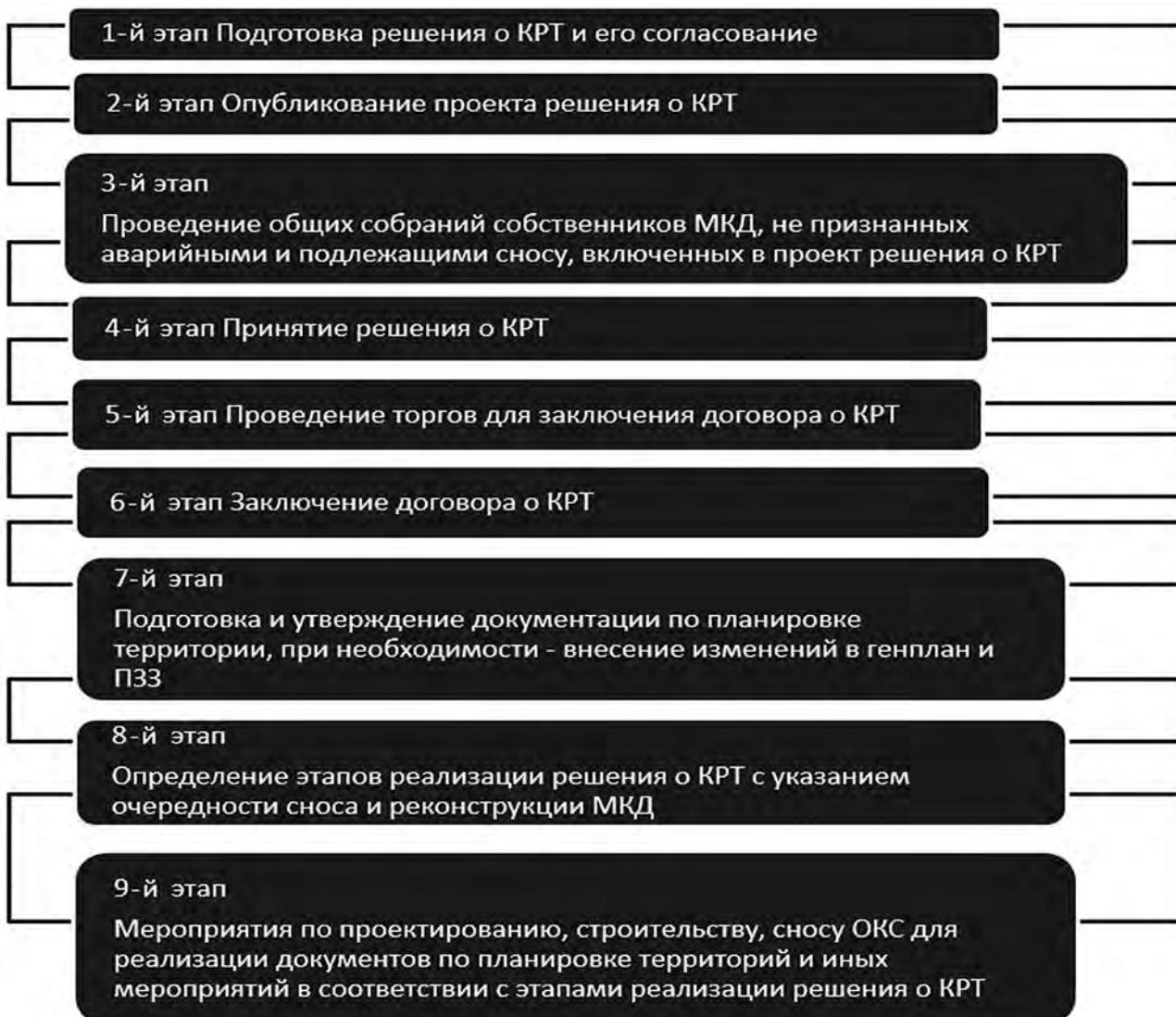


Рис. 2. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки (реконструкции)

ценах 2001 г. и применении ряда коэффициентов, сущность которых дана в описании формулы расчета.

$$\text{Цена} = (\Pi_{\text{смр}2001} \cdot K_{\text{рын}} \cdot K_{\text{вр.}} \cdot K_{\text{з.у.}} + \Pi_{\text{об2001}} \times \times K_{\text{рын}}) \cdot K_{\text{непр}} \cdot \text{НДС} \cdot K_{\text{инфл1}} \cdot K_{\text{инфл2}} \cdot K_{\text{пониж}},$$

где  $\Pi_{\text{смр}2001}$  — стоимость строительно-монтажных работ в базовых ценах 2001 г., тыс. р.;

$\Pi_{\text{об2001}}$  — стоимость оборудования в базовых ценах 2001 г., тыс. р.;

$K_{\text{рын}}$  — коэффициент пересчета базовой цены 2001 г. в текущие цены;

$K_{\text{вр.}}$  — норма дополнительных затрат при производстве строительных работ на време-

менные здания и сооружения;

$K_{\text{з.у.}}$  — норма дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ на зимнее удорожание;

$K_{\text{непр}}$  — коэффициент, учитывающий не-предвиденные расходы и затраты;

НДС — налог на добавленную стоимость, 20 %;

$K_{\text{инфл1}}$  — коэффициент инфляции на момент составления начальной (максимальной) цены на выполнение работ по объекту;

$K_{\text{инфл2}}$  — коэффициент инфляции прогнозный на момент выполнения работ по объекту;

$K_{\text{пониж}}$  — коэффициент понижения началь-

Таблица 2

## Расчет начальной (максимальной) цены контракта

Строение	Расчет	Начальная (максимальная) цена, тыс. р.
3	$(95814,24 \cdot 6,03 \cdot 1,011 \cdot 1,0252 + 393,49 \cdot 4,75) \cdot 1,01 \cdot 1,2 \cdot 1,0 \cdot 1,0317 \cdot 0,93562523$	44 700,30
4	$(35424,06 \cdot 6,13 \cdot 1,011 \cdot 1,0252 + 1258,70 \cdot 4,75) \cdot 1,01 \cdot 1,2 \cdot 1,0 \cdot 1,0317 \cdot 0,91012495$	262 943,10
5	$(5704,93 \cdot 6,06 \cdot 1,011 \cdot 1,0252 + 391,41 \cdot 4,75) \cdot 1,01 \cdot 1,2 \cdot 1,0 \cdot 1,023 \cdot 0,86421354$	40 731,30
<i>Итого</i>		348 374,70

ной (максимальной) цены до доведенных бюджетных лимитов.

Расчет начальной цены по трем строениям представлен в табл. 2.

Итого начальная цена по объектам строительства общей площадью 7 841  $m^2$  составила 348 374,70 тыс. р., начальная цена строительства квадратного метра жилья — 44 427 р.

Показывает ли данная сумма затраты застройщика с минимальной ставкой эффективности? Очевидно, что при применении заниженных коэффициентов инфляции 2,3 % и понижающих коэффициентов бюджетных лимитов программа реновации становится неэффективной. В результате опционы проводят с одним участником, с которым в итоге и заключается договор подряда по решению комиссии. Это главный отрицательный момент и особенность региональных программ по реновации жилищного фонда. Не менее важный отрицательный фактор — то, что концентрация большого административного ресурса в руках заказчика может привести к изменению сложившейся структуры строительного рынка и непредвиденным колебаниям цен на жилье.

На наш взгляд, возможность повышения эффективности программ реновации для застройщиков кроется в расширении продуктовой линейки квартир, которые могут быть реализованы в рамках программ реновации и выделения части квартир для коммерческой реализации, что, с одной стороны, увеличит прибыль застройщика, а с другой — более полно удовлетворит потребности населения.

В этом случае продуктовая линейка застройщика, участвующего в реновации, разрабатывается на основе потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении характеристик жилых объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них — на спрос и цену. Авторы предлагают следовать принципу многовариантности при классификации жилых объектов путем дифференциации классов жилья на подклассы, и использовать полученные варианты в зависимости от решаемой бизнес-задачи.

Далее представлена возможная продуктовая линейка застройщика (подрядчика) по классам жилья и условия распределения квартирного фонда при проектировании жилищных комплексов, которые будут строиться по программам реновации:

— «эконом» — для переселенцев с типовой архитектурой и стандартной отделкой — доля определяется муниципальным контрактом;

— «эконом» — для свободной реализации на рынке с типовой архитектурой и стандартной отделкой — доля определяется конъюнктурой рынка;

— «эконом» — для свободной реализации на рынке с типовой архитектурой без отделки — доля определяется спросом на рынке жилья;

— «комфорт» — для переселенцев с большим разнообразием архитектурных опций и улучшенной отделкой — доля определяется муниципальным контрактом;

— «комфорт» — для свободной реализации на рынке с большим разнообразием архитек-

турных опций и улучшенной отделкой — доля определяется конъюнктурой рынка;

— «комфорт» — для свободной реализации на рынке с большим разнообразием архитектурных опций без отделки — доля определяется спросом на рынке жилья.

Таким образом, сформируется продукт, который будет удовлетворять требованиям широкой целевой аудитории и современного рынка, а баланс возводимых площадей будет определяться рыночной среднесрочной конъюнктурой.

### Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021) // СПС «КонсультантПлюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/).

2. Инвестиции в основной капитал. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. URL: <https://pnz.gks.ru/investments>.

3. Итоги развития строительного комплекса Пензенской области в 2020 г. Аналитическая записка. Пенза, 2021.

4. Новые меры господдержки подстегнули рост цен на жилье в России // Интерфакс. URL: <https://www.interfax.ru/russia/790180>.

5. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ // СПС «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372677/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/).

6. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях без пристроек, надстроек и встроенных помещений // ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/43242>.

7. Фонд ЖКХ рассказал о новых механизмах расселения аварийных домов // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2021/10/21/fond-zhkh-rasskal-o-novyh-mehanizmakh-rasseleniya-avarijnyh-domov.html>.