

На правах рукописи

Гусева Галина Викторовна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА
РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Специальность: 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика
(экономика строительства и операций с недвижимостью)

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Иркутск – 2023

Работа выполнена на кафедре экономики строительства и управления недвижимостью Байкальского государственного университета

Научный руководитель

Астафьев Сергей Александрович, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет», г. Иркутск.

Официальные оппоненты

Овсянникова Татьяна Юрьевна, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», г. Томск.

Саенко Ирина Александровна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», г. Красноярск.

Ведущая организация

ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», г. Тюмень

Защита диссертации состоится 5 декабря 2023 года в 13.00 на заседании диссертационного совета 24.2.271.03, на базе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 11, корпус 2, каб. 2-301, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, корп. 2, ауд. 101 и на сайте <http://dissovet.bgu.ru>.

Автореферат диссертации и сведения о защите размещены 27 сентября 2023 года на сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации (<http://vak.ed.gov.ru/>) и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (<http://dissovet.bgu.ru/>).

Отзывы на автореферат присылать по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, БГУ, ученому секретарю диссертационного совета 24.2.271.03.

Автореферат разослан « ___ » _____ 2023 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,
д.э.н., доцент



О.В. Чистякова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования.

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. Жилые кварталы, запроектированные 50–60 лет назад, не соответствуют современным требованиям эффективного использования городских территорий и комфортного проживания горожан.

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. Государством предусматривается механизм комплексного развития территорий (далее — КРТ) для улучшения качества жизни населения устаревших жилых кварталов.

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 КРТ, в связи с чем необходимо совершенствование существующего механизма КРТ. Также существующий механизм КРТ жилой застройки имеет рамочный характер и не позволяет рационально распределить имеющиеся ограниченные ресурсы бюджета между отдельными проектами КРТ в регионах.

Ввиду этого разработка теоретических и научно-методических положений по совершенствованию действующего механизма реализации КРТ жилой застройки в регионах актуальна.

В диссертации предложен усовершенствованный механизм реализации комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне (на примере Иркутской области) и апробировано его применение на предпроектной стадии выбора региональными властями различных площадок для КРТ по критерию их экономической эффективности как для застройщика, так и для региона.

Степень разработанности темы исследования.

При изучении сущности и подходов к определению «реновации» были исследованы труды таких авторов, как И. Л. Владимирова, Р. К. Горшков, Т. Ю. Овсянникова, Е. В. Соловьева, Г. В. Хомкалов, В. О. Чулков и др.

При изучении российского и зарубежного опыта реновации, автор обращался к трудам таких отечественных и зарубежных ученых, как С. И. Беляков, Н. В. Волович, Л. А. Каверзина, Т. И. Кубасова, С. Н. Максимов, М. Г. Меерович, Т. Ю. Овсянникова, А. Хендрикс и др.

При рассмотрении особенностей и практики реализации проектов развития застроенных территорий в регионах были исследованы труды таких авторов, как С. А. Астафьев, Н. В. Балухина, О. В. Грушина, А. Р. Гибадулина, А. В. Долгов, А. В. Дубровский, Е. Н. Сабина, И. А. Саенко, В. И. Сарченко и др.

При изучении процессного управления проектами КРТ жилой застройки были использованы работы таких отечественных и зарубежных ученых, как С. А. Астафьев, Й. Беккер, Ж. В. Доможилкина, П. Друкер, Р. Каплан, Ю. В. Ляндау, Д. Нортон, М. Е. Портер, И. А. Саенко, Дж. Харрингтон, О. Б. Хохлов и др.

При изучении способов финансирования проектов КРТ, автор обращался к трудам таких ученых, как С. А. Астафьев, Л. А. Каверзина, Н. Ю. Ковалевская, Т. И. Кубасова, В. В. Пухова, К. Э. Филюшина, Т. В. Светник и др.

Интерес ученых к опыту реализации программ реновации в мире, в г. Москве, а также к практике развития застроенных территорий в регионах усилился с принятием Федерального закона № 494-ФЗ¹, который неофициально назвали законом «о комплексном развитии территорий» или «всероссийской реновацией». Наиболее важным является вопрос совершенствования механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне. Однако, в настоящее время многие вопросы, касающиеся специфики реализации КРТ жилой застройки в регионах, не нашли отражения у большинства авторов по причине отсутствия практики реализации таких проектов, что послужило выбором темы диссертационной работы.

Объект исследования — комплексное развитие территорий жилой застройки в регионах.

Предмет исследования — механизм реализации комплексного развития территорий жилой застройки в регионах.

Цель диссертационного исследования — усовершенствовать действующий механизм реализации комплексного развития территорий жилой застройки в регионах, отвечающий интересам стейкхолдеров.

Задачи диссертационного исследования:

1. Изучить сущность категорий «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» и «комплексное развитие территорий», уточнить и дополнить понятие «реновация» с целью определения особенностей реновации, основных принципов и целей КРТ и определения специфики реализации проектов КРТ в регионах.

2. Провести исследование практики реализации программ реновации в мире и г. Москве и существующей практики развития застроенных территорий в регионах РФ, определения угроз и возможностей для основных стейкхолдеров проектов КРТ, способов финансирования, проблем и перспектив реновации с целью определения концептуальных основ КРТ жилой застройки, которые необходимо принять во внимание стейкхолдерам.

3. Предложить направления совершенствования механизма комплексного развития территорий жилой застройки путем внедрения процессного управления проектами КРТ жилой застройки, предусматривающего актуальные потребности регионов, с целью повышения результативности реализации проектов комплексного развития территорий.

4. Обосновать этапы и последовательность реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах, с целью обеспечения вариативности в вопросе расселения собственников недвижимости и наиболее эффективной реализации проектов КРТ стейкхолдерами.

¹ О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ // СЗ РФ. – 2021. – 4 января. – № 1 (часть I). – Ст. 33.

5. Разработать методику определения способов финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах с целью определения доли участия основных стейкхолдеров в реализации данных проектов.

6. Разработать модель реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах с целью определения наиболее эффективных проектов КРТ для основных стейкхолдеров.

Гипотеза исследования заключается в том, что без совершенствования действующего механизма комплексного развития территорий жилой застройки в различных регионах, учитывающего обязательную предпроектную оценку экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и органов власти, реализация планов по КРТ невозможна или неэффективна.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертационное исследование соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика: 6.13. Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда; 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве.

Теоретическая и методологическая база исследования имеет своей основой труды российских и зарубежных авторов в части реализации программ реновации и опыта развития застроенных территорий. В ходе работы применены такие общенаучные и конкретно-научные методы исследования, как анализ, обобщение, описание и сравнение, анкетирование, экспертные оценки, графическое отображение результатов. Работа выполнена на основе логического и системного подходов.

Информационную базу исследования составили данные федеральных и региональных органов статистики; сайты Фонда реновации г. Москвы, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, Фонда содействия реформированию ЖКХ, сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, сайт Министерства строительства Иркутской области; материалы, содержащиеся в электронных научных библиотеках; данные электронных справочных правовых систем; научные труды международных баз данных; данные электронной справочной системы правовой информации «КонсультантПлюс» и «Гарант».

Существенные научные результаты, обладающие новизной, полученные автором:

1. Обобщена и дополнена комплексная трактовка понятия «реновация», позволяющая устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве. Предлагается закрепить следующее толкование: 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. Отличие предложенной трактовки от имеющихся заключается в определении реновации как инструмента, включающего не только модернизацию объектов недвижимости на застроенной территории, как это принято сейчас, но и развитие незастроенных территорий в части нового строительства и подведения инженерной инфраструктуры к зданиям, а также формирование комфортной городской среды за счет создания системы общественных пространств на реновируемой территории (раздел 1.1).

2. Сформирована концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ

жилой застройки, применение которой позволит достичь целей, поставленных перед комплексным развитием территорий. Новизна предлагаемой концепции заключается 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 (раздел 1.2–2.1).

3. Усовершенствован механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, отличающийся от имеющегося включением в субъекты реализации КРТ предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ, функционирующего на основе актуализированных принципов КРТ, заключающихся в проведении оценки экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и региона, а также социальной значимости проекта КРТ для населения (раздел 2.1, 2.3–3.1).

4. Предложен алгоритм реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах, определяющий этапы реализации таких проектов и позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости с учетом применения различных методов КРТ: снос, капитальный ремонт, реконструкция, новое строительство и др. Отличие предложенного алгоритма реализации проектов КРТ от существующего заключается в закреплении ведущей роли по исполнению проектов КРТ за Региональным Фондом КРТ как по вопросам принятия управленческих решений, так и по вопросам финансирования проектов КРТ из различных источников (раздел 2.1).

5. Разработана комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующаяся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов. В основе методики лежат идеи государственно-частного партнерства и осуществления Региональным Фондом КРТ функций по аккумулярованию и перераспределению денежных средств на реализацию проектов КРТ (раздел 2.3–3.1). Методика предусматривает необходимость разработки пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку на этапе планирования КРТ региональными органами власти. Использование метода имитационного моделирования, адаптированного к методике, позволяет рассчитать экономическую эффективность для каждого участника проекта за счет изменения доли финансирования проекта регионом (раздел 2.2).

6. Разработана пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, действующая на основе предложенного алгоритма пространственно-экономического моделирования. Ориентируясь на предложенный алгоритм и задачи пространственно-экономического моделирования в рамках реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки, становится очевидна главная цель пространственно-экономического моделирования — достижение баланса между градостроительными (пространственными) решениями и экономической эффективностью проекта для всех его участников. Новизна предлагаемой пространственно-экономической модели заключается как в возможности принятия экономически обоснованных решений о выборе территорий для КРТ, так и в сравнении экономических эффектов от реализации проекта для основных его участников на основе учета баланса интересов как застройщиков, так и региона (раздел 3.2–3.3).

На основе предложенной модели проведена оценка экономической эффективности нескольких территорий, представленных для комплексного развития в г. Иркутске и сделан вывод о наиболее эффективной территории для реализации КРТ жилой застройки (раздел 3.3).

Обоснованность и достоверность результатов выполненного исследования подтверждается использованием значительного количества трудов российских и зарубежных авторов, нормативно-правовых документов, официальных статистических данных; применением общенаучных и конкретно-научных методов исследования; учетом современных экономических теорий, концепций и методических подходов, и методов исследования.

Теоретическая значимость работы заключается в уточнении понятия «реновация», которое может быть использовано в дальнейших научных исследованиях; в формализации усовершенствованного механизма комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, что вносит вклад в развитие теоретических положений экономики, организации и управления строительством, в частности в процесс реализации КРТ.

Практическая значимость исследования заключается в том, что усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки, алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки, алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов, алгоритм пространственно-экономического моделирования, пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, предложения по внедрению процессного управления проектами комплексного развития территорий жилой застройки в регионе и по реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки в регионе можно использовать в финансово-хозяйственной и организационной деятельности строительных организаций с целью обеспечения эффективной реализации проектов КРТ. Полученные результаты могут быть использованы в организациях науки, бизнеса и органов государственной власти, заинтересованных в повышении результативности реализации проектов КРТ в регионах, определении перспектив роста национальной экономики и увеличения экономического потенциала регионов. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе по таким дисциплинам, как «Инновации в строительстве», «Основы градостроительства», «Организация, планирование, прогнозирование и оптимизация деятельности организации», «Девелопмент» и др., при выполнении раздела выпускной квалификационной работы обучающихся высших учебных заведений, связанного с экономическими расчетами в строительстве; при повышении квалификации сотрудников компаний застройщиков.

Апробация и внедрение результатов исследования. Результаты и основные положения диссертационного исследования были представлены для критической оценки научного сообщества и получили одобрение на пяти международных научно-практических конференциях: ежегодная Международная научно-практическая онлайн-конференция «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития» (Иркутск, Братск, Томск, 2020-2022 гг.); Международная научно-практическая конференция «Социально-правовые регуляторы общественных отношений и вызовы современности» (Иркутск, 2021 г.); Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы становления и развития государства и права: история и современность» (Иркутск, 2022 г.).

Результаты настоящего диссертационного исследования использованы в деятельности АО Специализированный застройщик «Финансово-строительная компания «Новый город» и Министерства строительства Иркутской области, а также внедрены в учебный процесс Института народного хозяйства ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (справки о внедрении).

Публикации по теме исследования. По результатам диссертации опубликовано 13 научных работ, общим объемом 8 п. л., в т. ч. авторских — 6,488 п. л., включая 8 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерством науки и высшего образования РФ, общим объемом 5,627 п. л., в т. ч. авторских — 4,387 п. л.

Структура и содержание диссертации. Основной текст диссертации изложен на 198 страницах, на 17 страницах представлено 4 приложения. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников, содержит в основном тексте 22 таблицы, 46 рисунков, 11 формул, список использованных источников включает 203 источника.

Основное содержание работы.

Во **введении** диссертационного исследования выделена цель, задачи, объект и предмет работы, обоснована актуальность темы исследования.

В первой главе «Проблемы теории и практики реализации программ развития городских территорий» рассмотрена нормативная основа развития городских территорий в России, проанализированы такие экономико-правовые категории, как «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» и актуальное сегодня «комплексное развитие территорий», изучены действующие виды КРТ и реализуемая Программа реновации в г. Москве. Уточнено понятие «реновация», актуальное в контексте реализации проектов КРТ в регионах. Исходя из научной точки зрения на реновацию и практико-ориентированных представлений, сформулировано дерево целей реновации, отражающее генеральную цель, 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. В главе сформулированы проблемы и тенденции реализации проектов комплексного развития территорий в регионах, основанные на анализе мирового опыта реновации, практики реализации Программы реновации г. Москвы и накопленного регионами опыта развития застроенных территорий, а также на исследовании международной практики расселения жильцов из реновируемых домов и опыта расселения собственников жилой недвижимости в домах, включенных в Программу реновации в г. Москве, с учетом социологического исследования, проведенного в Иркутской области с целью определения удовлетворенности населения строительством в регионе, которые необходимо принять во внимание регионам, и устранение которых должно явиться основополагающей целью управления проектами КРТ жилой застройки.

Во второй главе «Формирование концепции реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки» сформирована концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, 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, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки. В главе усовершенствован механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, который 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 с учетом особенностей различных территорий. Предложен алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах, определяющий этапы реализации таких проектов в регионах и позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости. Обосновывается возможность предоставления помещения в малоэтажных застройках. Разработана комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующая-

ся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов. Методика предусматривает создание пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку. Обоснована необходимость создания Регионального Фонда КРТ — аналога Фонда реновации г. Москвы на региональном уровне, основной функцией которого станет — реализация проектов КРТ в регионах, обеспечение, в рамках своих полномочий, выполнения мероприятий, предусмотренных КРТ, и требований, установленных действующим законодательством, что делает возможным реализацию проектов КРТ путем внедрения процессного подхода и системы сбалансированных показателей.

В третьей главе «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки с учетом процессного управления проектами» предлагается внедрение процессного управления проектами комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, предусматривающее реализацию системы бизнес-процессов КРТ жилой застройки. В главе сформирована пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, действующая на основе предложенного алгоритма пространственно-экономического моделирования. Ориентируясь на предложенный алгоритм и задачи пространственно-экономического моделирования в рамках реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки, становится очевидна главная цель пространственно-экономического моделирования — достижение баланса между градостроительными (пространственными) решениями и инвестиционной эффективностью проекта для всех его участников. Сформированы пространственно-экономические модели проектов комплексного развития территорий жилой застройки на примере районов г. Иркутска: территория I (предместье Рабочее) и территория II (микрорайон Ново-Ленино). Доказана экономическая эффективность проекта КРТ жилой застройки в предместье Рабочее по сравнению с проектом КРТ жилой застройки в Ново-Ленино.

В заключении сформулированы основные выводы по результатам исследования в соответствии с поставленной целью и задачами ее достижения.

В приложениях представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обобщена и дополнена комплексная трактовка понятия «реновация», позволяющая устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве, с привязкой к принципам, целям и задачам реновации, предусмотренным действующим законодательством с отражением интересов всех участников реновации. Отличие предложенной трактовки от имеющихся заключается в определении реновации как инструмента, включающего не только модернизацию объектов недвижимости на застроенной территории, как это принято сейчас, но и развитие незастроенных территорий в части нового строительства и подведения инженерной инфраструктуры к зданиям, а также формирование комфортной городской среды за счет создания системы общественных пространств на реновируемой территории.

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

Определенные сложности возникают в связи с неоднозначностью подходов к трактовке термина «реновация». Научное сообщество изучает «реновацию» с различных точек зрения. 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. Легального определения «реновации» на федеральном уровне мы не встретим, но данная дефиниция используется в законодательстве г. Москвы. Являясь нормой регионального законодательства, такое толкование предусматривает потребности столицы и распространяется только на застроенные территории.

Очевидно, что «реновация» носит системный многоцелевой характер. Ряд ученых, изучающих реновацию, как с научной точки зрения, так и практико-ориентированно, выделяют различные цели реновации. Сформировано Дерево целей реновации (рис. 1.), предусматривающее 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.

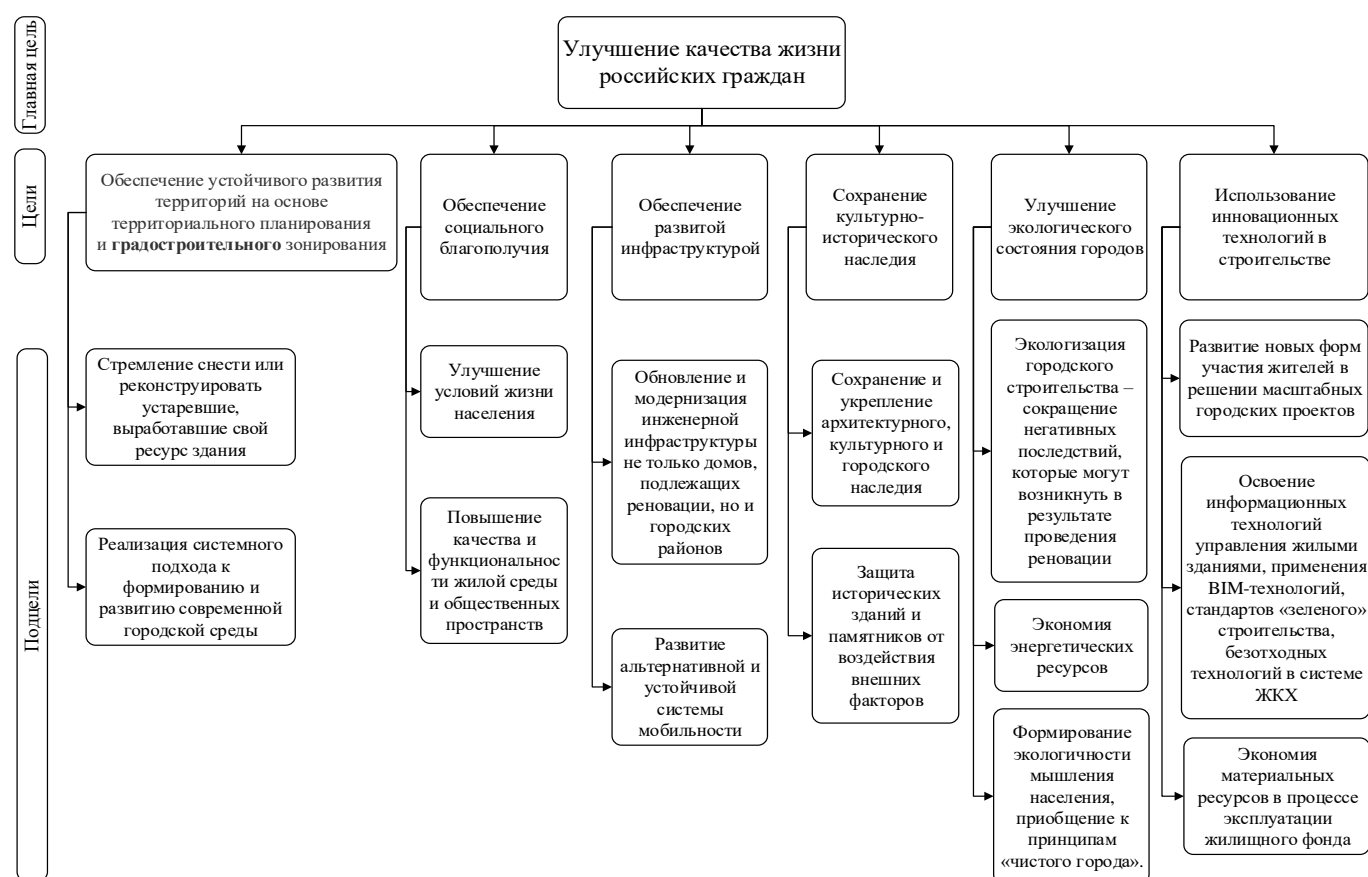


Рис. 1. Дерево целей реновации (составлено автором)

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

Уточнение понятия «реновация» позволило предложить усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе. Исследование опыта реновации за рубежом, проблем и тенденций реализации программ реновации в г. Москве позволило определить основных стейкхолдеров и их возможные финансовые и нефинансовые выгоды при реализации проектов КРТ в регионах.

2. Сформирована концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки, применение которой позволит достичь целей, поставленных перед комплексным развитием территорий. Новизна предлагаемой концепции заключается 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 целях определения направлений совершенствования механизма КРТ жилой застройки на региональном уровне систематизированы подходы к реновации в РФ и Европе. Анализ показал, что во многих странах отсутствует возможность достаточного финансирования реновации, также уделяется большое внимание экологичности и озеленению.

В работе проанализированы проблемы и препятствия реализации проектов КРТ в регионах РФ, к которым относятся: необходимость учета культурно-исторических особенностей реновируемых территорий, потребность в оценке экологической обстановки и определении необходимых экологических мероприятий, исходя из специфики местности, необходимость определения оптимальных способов финансирования проектов, проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов комплексного развития территории, затягивание сроков проведения работ, удорожание проектов, сложности в коммуникации участников проектов, которые возникают зачастую из-за отсутствия эффективных бизнес-процессов и необходимой информационно-технической базы.

Предложена концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, представляющая конкретный план действий для целесообразного проведения КРТ жилой застройки в регионах, предусматривающий собой комплекс методик, механизмов и алгоритмов, применение которых позволит достичь целей, поставленных перед КРТ (рис. 2).

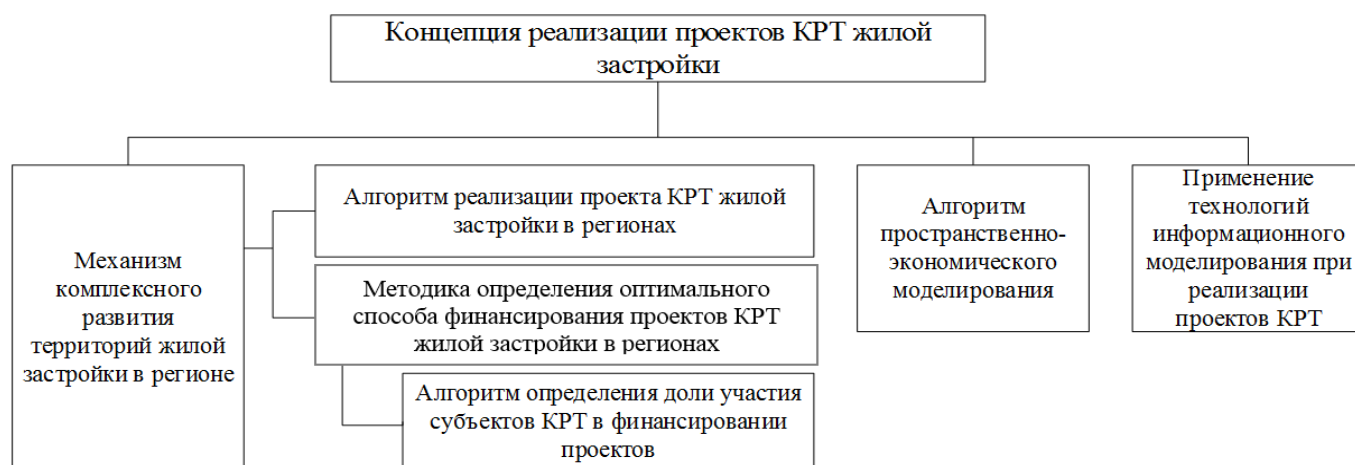


Рис. 2. Концепция реализации проектов КРТ жилой застройки (составлено автором)

В таблице 1 также представлены цели, характеристики и особенности применения каждого из элементов концепции.

Таблица 1

Элементы концепции реализации проектов КРТ жилой застройки: цели, характеристики, применение (составлено автором)

Методы / мероприятия / действия	Цель и характеристика	Необходимость применения
1. Механизм комплексного развития территорий 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

3. Усовершенствован механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе (рис. 3.) на основе анализа действующих инструментов, принципов, методов и форм регулирования КРТ жилой застройки. Новизна заключается в формализации механизма КРТ жилой застройки; в выделении актуальных принципов КРТ жилой застройки на региональном уровне, предусматривающих проведение оценки экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и региона, а также социальной значимости проекта КРТ для населения; в учреждении Регионального Фонда КРТ как единой управляющей структуры, реализующего мероприятия по КРТ жилой застройки в регионах и осуществляющего проведение ранжирования очередности реализации проектов КРТ с точки зрения их социально-экономического потенциала.

Концепция реализации проектов КРТ жилой застройки должна, в первую очередь, базироваться на механизме комплексного развития территорий жилой застройки в регионе.

Существующий механизм основывается на нормах Градостроительного кодекса, № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», Стандарта комплексного развития территорий и предлагаемых ранее в науке механизмах РЗТ и КРТ, однако во многом имеет рамочный характер.

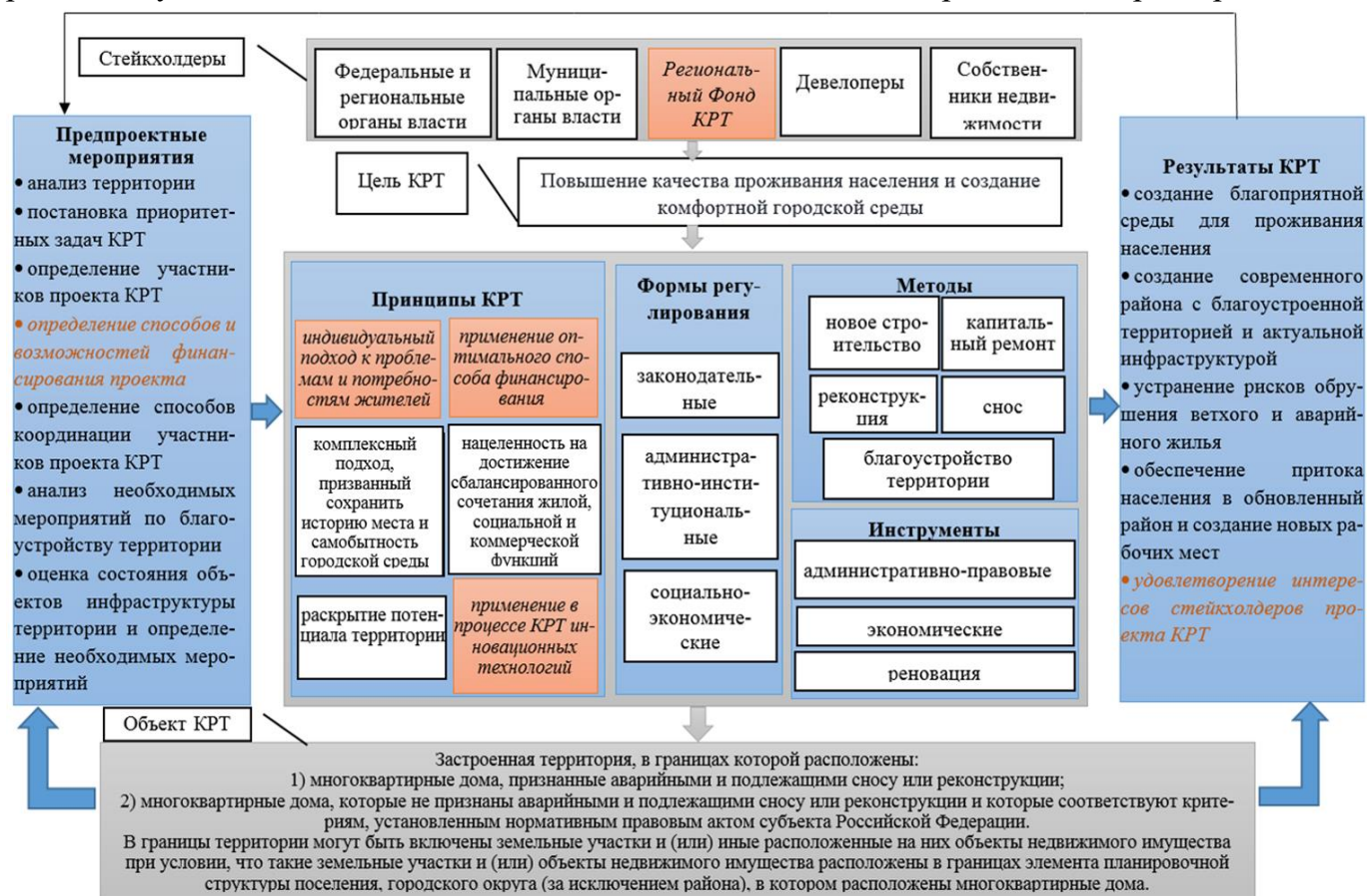


Рис. 3. Усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе (предложен автором)

Так, КРТ жилой застройки в регионах, исходя из существующего механизма, сталкивается со следующими главными проблемами: отсутствие источников финансирования проектов и условий для привлечения средств, а также действующей методики расчета доли уча-

ствия субъектов финансирования в проектах КРТ в регионах; отсутствие единой управляющей структуры, реализующей мероприятия по КРТ жилой застройки в регионах; отсутствие на уровне регионов условий для соблюдения норм федерального законодательства в процессе КРТ жилой застройки.

Предлагается усовершенствованный актуальный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, который 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 с учетом особенностей различных территорий.

Реализация предложенного усовершенствованного механизма явится основой создания условий для привлечения средств на осуществление комплексного развития территорий жилой застройки с использованием предложенной методики расчета доли участия субъектов финансирования, а также позволит адаптировать нормы федерального законодательства к региональному уровню.

4. Предложен алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах (рис. 4), определяющий этапы реализации проекта КРТ в регионах и позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости с учетом применения различных методов КРТ: снос, капитальный ремонт, реконструкция, новое строительство и др. Отличие предложенного алгоритма реализации проектов КРТ от существующего заключается в закреплении ведущей роли по исполнению проектов КРТ за Региональным Фондом КРТ как в принятии управленческих решений, так и по руководству финансированием проектов КРТ из различных источников.

Механизм комплексного развития территорий жилой застройки реализуется в соответствии с принципами КРТ, одним из которых является индивидуальный подход к проблемам и потребностям жителей. Интересы жителей реновируемой территории в первую очередь должны предусматриваться при реализации проектов КРТ жилой застройки. Опыт реновации г. Москвы, а также мировая практика демонстрируют большое количество возможностей, предоставляемых собственникам реновируемой недвижимости. Речь идет, как о качестве предоставляемого альтернативного жилья, так и о возможностях выбора, учете интересов собственников жилья.

В настоящее время 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. Также возможность предоставления помещения в малоэтажных застройках в границах другого (более отдаленного) населенного пункта, где (и если) себестоимость квадратного метра ниже, позволит увеличить площади жилых помещений гражданам при переселении их из ветхого и аварийного жилищного фонда, сохранив показатели рентабельности проекта для застройщика. Так, создается возможность обеспечить минимальную отдаленность от территории реновации, но улучшить жилищные условия собственников.

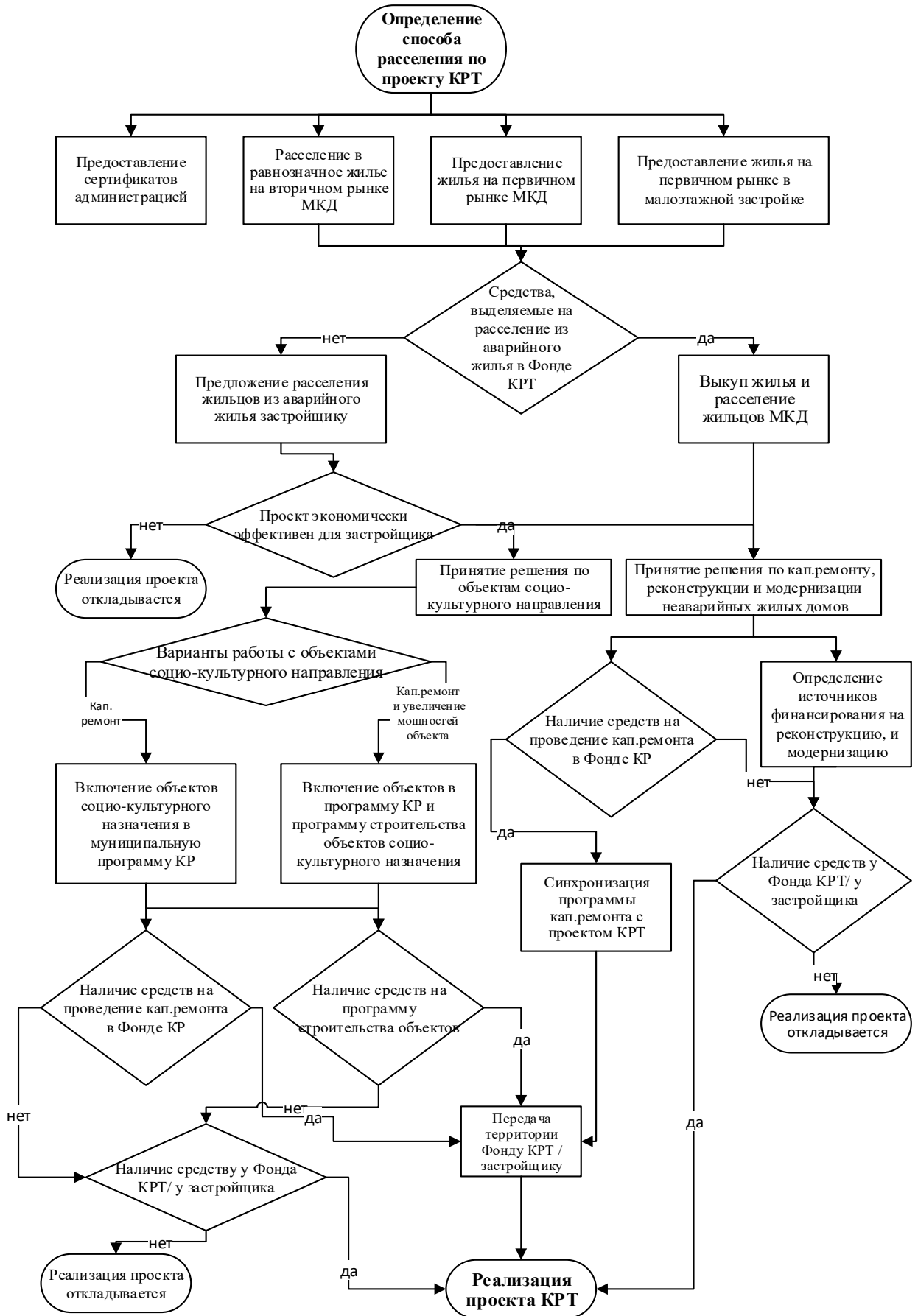


Рис. 4. Алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах (разработан автором)

5. Разработана комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующаяся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов (рис. 5.). В основе методики лежат идеи государственно-частного партнерства и осуществления Региональным Фондом КРТ функций по аккумулярованию и перераспределению денежных средств на реализацию проектов КРТ. Методика предусматривает необходимость разработки пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку на этапе планирования КРТ региональными органами власти.

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 разработана таблица 2.

Таблица 2

Классификация территорий по уровню развития с целью реализации проектов КРТ
(разработана автором)

Показатели состояния территории	Уровень развития, баллы (от 1 до 5)	Тип территории КРТ
1. Плотность населения на реновируемой территории	0 — предельный.	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	1 — высокий. 2 — средний.	
3. Сейсмичность площадки	3 — умеренный.	
4. Наличие объектов культурного наследия или особо ценных объектов на территории	4 — низкий. 5 — отсутствует	
5. Привлекательность района	0 — отсутствует.	
6. Экологичность территории	1 — незначительный.	
7. Состояние социальной инфраструктуры	2 — умеренный.	
8. Состояние инженерной инфраструктуры	3 — средний.	
9. Состояние транспортной инфраструктуры	4 — значительный.	
10. Состояние культурной, рекреационной, спортивно-оздоровительной инфраструктуры	5 — высокий	

Каждому показателю состояния территории экспертным путем присваиваются балльные оценки, а тип территории определяется по формуле (1):

$$\text{Тип территории для КРТ} = \text{сумме баллов, присвоенных каждому показателю состояния территории} \quad (1)$$

Так, предложенная типология территорий, определяющая их уровень 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 территории). Исходя из типа территории, следует заключение о приоритетных проектах КРТ и потребности в привлечении к финансированию государственных средств (табл. 3).

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.

Приоритетность проектов КРТ и уровень участия государства в проектах КРТ в зависимости от типа территории (разработана автором)

Тип территории для КРТ	Описание территории	Потребность в КРТ	Участие государства	Перспектива реализации проекта КРТ
Развитый	Территория полностью обеспечена элементами инфраструктуры \ обременений нет	Минимальная потребность в реновации и КРТ	Минимальное	Долгосрочная
Обеспеченный	Территория преимущественно обеспечена элементами инфраструктуры \ незначительные обременения	Незначительная потребность в реновации и КРТ	Минимальное	Долгосрочная
Умеренно обеспеченный	Территория недостаточно обеспечена элементами инфраструктуры \ на территории присутствуют обременения	Умеренная потребность в реновации и КРТ	Вариативное	Среднесрочная
Малообеспеченный	Территория малообеспечена элементами инфраструктуры на территории присутствуют избыточные обременения	Острая потребность в реновации и КРТ	Максимальное	Краткосрочная
Кризисный	Территория не обеспечена элементами инфраструктуры \ критичная степень обременения на территории	Критическая потребность в реновации и КРТ	Максимальное	Краткосрочная

По результатам комплексного анализа территорий в рамках предпроектной деятельности происходит условное разведение финансовых потоков проектов КРТ в регионе на по-проектный и межпроектный (формула 2):

$$F = F_1 + F_2 \quad (2),$$

где F – финансирование программы реновации, F_1 – финансирование жилищного фонда (попроектно), F_2 – финансирование объектов инфраструктуры (межпроектно).

Проект не будет реализован в случае отсутствия экономического эффекта от эксплуатации реновируемой территории хотя бы для одной группы стейкхолдеров (формулы 3, 4).

$$EE_0 < EE_{\Delta} \quad (3)$$

$$EE_{\Delta} = EE_{\Delta f} + EE_{\Delta r} + EE_{\Delta d}, EE_{\Delta f} > EE_{0f}, EE_{\Delta r} > EE_{0r}, EE_{\Delta d} > EE_{0d} \quad (4),$$

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, где r – регион, f – государство, d – девелоперы; $EE_{\Delta f}, EE_{\Delta r}, EE_{\Delta d}$ – экономический эффект от эксплуатации территории каждого стейкхолдера после реализации проекта, где r – регион, f – государство, d – девелоперы.

Так, основным условием реализации проекта реновации является обеспечение минимально приемлемых выгод стейкхолдеров — участников финансирования.

Доля участия частного партнера и государства (региона) при реализации проекта реновации может быть различной и занимать от 0 до 100 %. Использование метода имитационного моделирования позволяет рассчитать экономическую эффективность для каждого участника проекта за счет изменения доли финансирования проекта одним из стейкхолдеров.

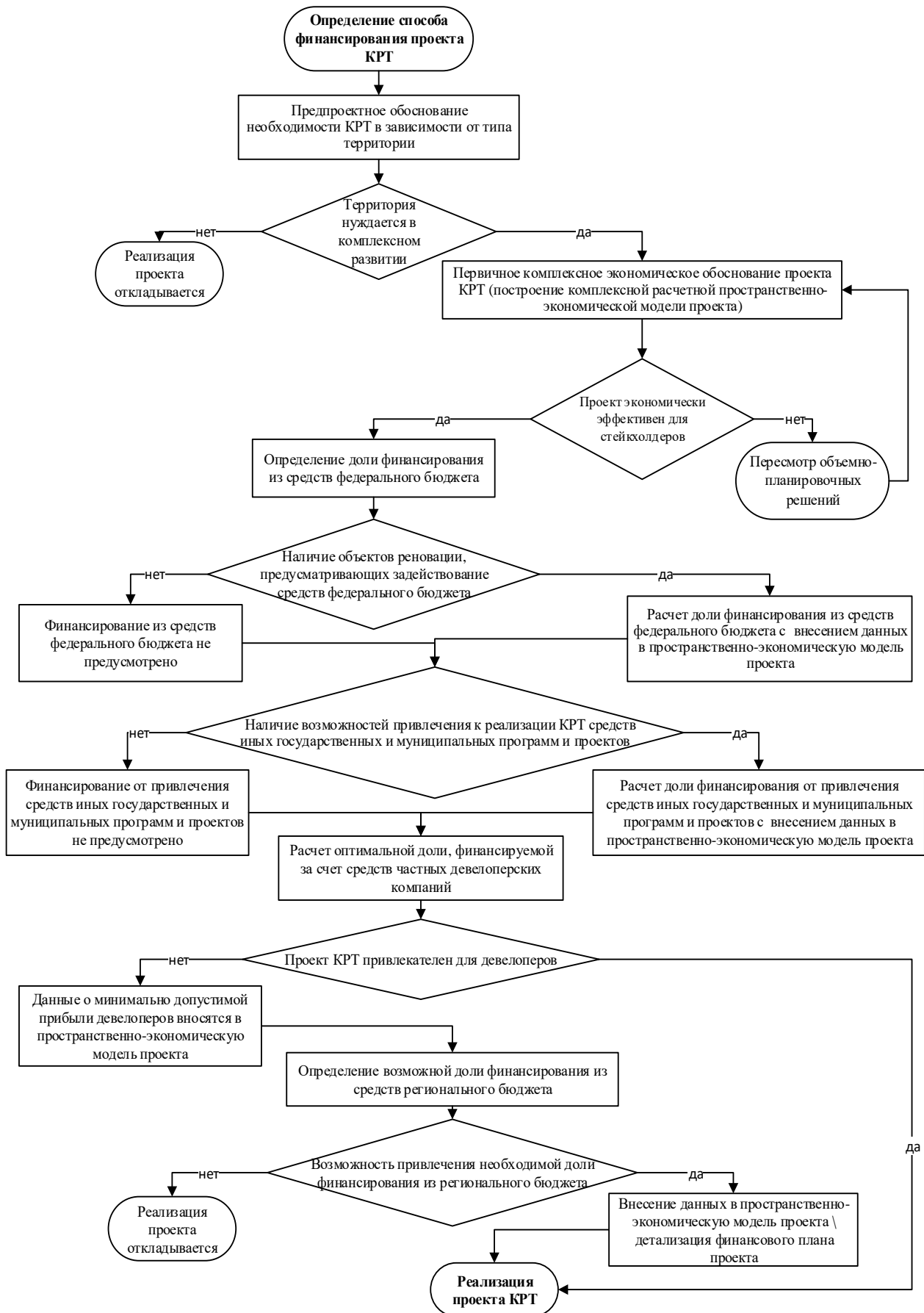


Рис. 5. Алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов (составлено автором)

Чтобы проект для частного инвестора был эффективным должно быть выдержано следующее равенство (формулы 5, 6) и соблюдено следующее неравенство (формула 7):

$$\frac{P_{\min_d}}{Z_d} = \frac{P_{\text{ап}}}{Z_{\text{ап}}} \quad (5)$$

$$P_{\min_d} = \frac{P_{\text{ап}} * Z_d}{Z_{\text{ап}}} \quad (6)$$

$$\frac{P_{\text{пр}}}{P_{\min_d}} \geq 1 \quad (7),$$

где $P_{\text{пр}}$ – планируемая прибыль от реализации проекта КРТ, тыс. руб.; P_{\min_d} – минимально допустимая прибыль девелопера от реализации проекта КРТ, тыс. руб.; Z_d – затраты в себестоимости, взятые на себя девелопером, тыс. руб.; $P_{\text{ап}}$ – прибыль девелопера от реализации альтернативного проекта жилой застройки вне программы КРТ в среднерыночных ценах, тыс. руб.; $Z_{\text{ап}}$ – затраты девелопера на реализацию альтернативного проекта жилой застройки вне программы КРТ в среднерыночных ценах, тыс. руб.

Несоблюдение данного соотношения (формула 7) указывает на отсутствие привлекательности проекта для девелоперов, что, в свою очередь, приводит к невозможности реализации проекта КРТ.

Поэтапное внесение корректировок в пространственно-экономическую модель способствует реализации наиболее детальных и точных расчетов на стадии планирования финансирования проектов.

6. Разработана пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, действующая на основе предложенного алгоритма пространственно-экономического моделирования (рис. 6). Новизна предлагаемой пространственно-экономической модели заключается как в возможности принятия экономически обоснованных решений о выборе территорий для КРТ, так и в сравнении экономических эффектов от реализации проекта для основных его участников на основе учета баланса интересов как застройщиков, так и региона.

На основе предложенной модели проведена оценка экономической эффективности нескольких территорий, представленных для комплексного развития в г. Иркутске и сделан вывод о наиболее эффективной территории для реализации КРТ жилой застройки.

В России сегодня большое внимание уделяется созданию благоприятной среды для внедрения современных технологий информационного моделирования в строительной отрасли, в частности в процессе реализации проектов КРТ. Пространственно-экономическое моделирование позволяет спланировать реализацию проекта КРТ от и до, максимально оперативно корректировать проектную (архитектурно-строительную) составляющую и вносить данные в экономический блок модели. В пространственно-экономическую модель должны вноситься данные и корректирующие показатели в рамках каждого процесса КРТ.

Для синхронизации градостроительного (пространственного) и экономического блоков модели предложен алгоритм пространственно-экономического моделирования. Ориентируясь на предложенный алгоритм и задачи пространственно-экономического моделирования в рамках реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки, становится очевидна главная цель пространственно-экономического моделирования — достижение баланса между градостроительными (пространственными) решениями и инвестиционной эффективностью проекта для всех его участников.

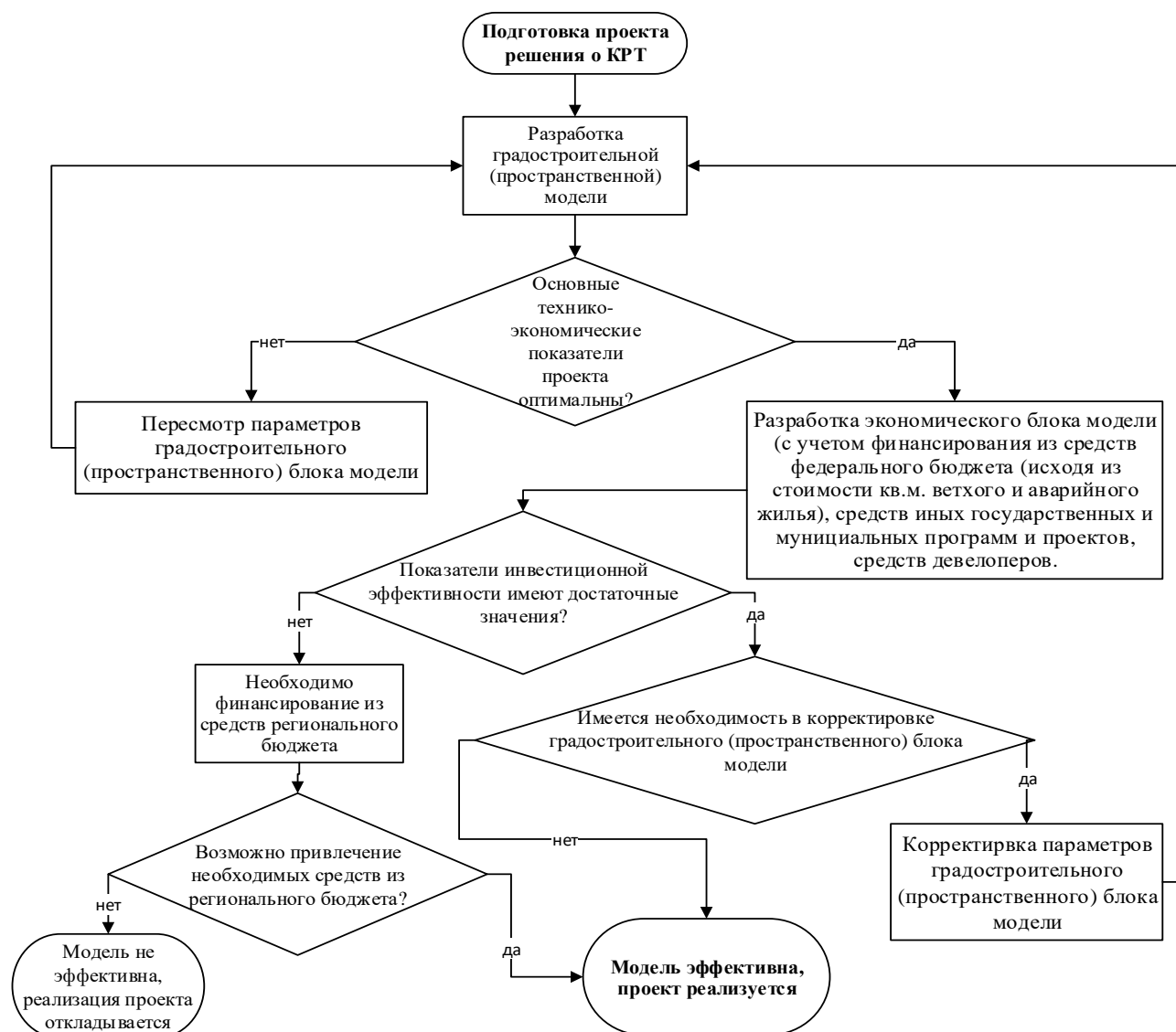


Рис.6. Алгоритм пространственно-экономического моделирования (составлено автором)

На основе предложенной модели, разработанной в среде MS Excel, проведена оценка экономической эффективности нескольких территорий под КРТ в двух районах г. Иркутска.

Проведена оценка приоритетности проектов КРТ и необходимости участия государства в проектах КРТ в зависимости от типа территории. Территория I (Предместье Рабочее) умеренно нуждается в реновации, допускает вариативное участие государства в финансировании, проект необходимо реализовать в среднесрочной перспективе. Территория II (Ново-Ленино) остро нуждается в реновации, должно предусматриваться максимальное участие государства в финансировании, проект необходимо реализовать в краткосрочной перспективе.

В диссертационной работе более подробно представлен пространственный графический блок двух рассматриваемых моделей. Но, поскольку пространственная часть модели не является предметом защиты, остановимся только на ее экономической части. На рис. 7 представлен заполненный блок «Исходные данные» пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки в Предместье Рабочее, разработанный в табличном редакторе MS Excel, который в рамках моделирования может быть скорректирован. На рис. 8 представлен блок «Прогнозные значения» пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки в Предместье Рабочее, также разработанный в табличном редакторе MS Excel.

	A	B	C
1	Входящая информация (изменяемая)		
2			
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			

Рис. 7. Пространственно-экономическая модель проекта КРТ жилой застройки.
Блок «Исходные данные». Предместье Рабочее (Иркутск)
(разработано автором в компьютерной среде MS Excel)

Прогноз объемов СМР в Проекте реновации, млн. руб.																
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	ИТОГО	
4	Снос и реконструкция, млн.руб															
5	Снос	1	1	1	2											5
6	Реконструкция					60										60
7	Строительство, млн руб.															
8	Проектные работы	50														50
9	Берегоукрепление															
10	Строительство д/с, 2 шт. на 280 чел															0
11																
12	Строительство школы, 1 шт. по 1275 чел.		1500													1500
13	Реализация излишков жилой и коммерческой недвижимости	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714	1799,185714						12594,3
14	Стоимость компенсации государством сносимой недвижимости	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429	40,28571429						282
15	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	50,96142857	50,96142857						356,73
16	Затраты застройщика на выкуп коммерческой недвижимости	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
17	Себестоимость строительства	0,029637415	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714	1359,285714						9515,0296
18	Прибыль застройщика до налогообложения	441,0710143	441,0710143	441,0710143	440,0410143	442,1010143	442,1010143	442,1010143	442,1010143	442,1010143						3089,5571
19	Налог на прибыль	88,21420286	88,21420286	88,21420286	88,00820286	88,42020286	88,42020286	88,42020286	88,42020286	88,42020286						617,91142
20	Чистая прибыль	352,8568114	352,8568114	352,8568114	352,0328114	353,6808114	353,6808114	353,6808114	353,6808114	353,6808114						2471,6457
21	Рентабельность, %	19,18	19,18	19,18	19,14	19,23	19,23	19,23	19,23	19,23						
22	Затраты на СМР	50,0296374	1360,28571	1360,28571	1360,28571	1361,28571	1419,28571	1359,28571	1359,28571	1359,28571						9630,0296
23	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	5029,35714	0	0	0	0	0	35631,11
24																
25	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		
26	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		

Рис. 8. Пространственно-экономическая модель проекта КРТ жилой застройки.
Блок «Прогнозные значения». Предместье Рабочее (Иркутск)
(разработано автором в компьютерной среде MS Excel)

Основные технико-экономические показатели по сравниваемым проектам представлены в таблице 4. При помощи пространственно-экономической модели, разработанной ав-

тором, доказана экономическая эффективность проекта КРТ в Предместье Рабочее по сравнению с проектом КРТ в Ново-Ленино как для застройщика, так и для региона.

Таблица 4

Технико-экономические показатели реализации проектов КРТ:
сравнительная таблица (составлена автором)

Показатель	Проект КРТ «Ново-Ленино»	Проект КРТ «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. руб.	22 799,1	12 594,3
Площадь жилой недвижимости, подлежащей возмещению, м ²	157 320	5 640
Себестоимость строительства, млн. руб.	27 016,99	9 515
Чистая прибыль в среднем в год, млн. руб.	11,58	353,1
Рентабельность, %	0,6	19,2
Вложения регионального бюджета в дополнение к федеральному на 1 м ² , руб./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, руб.	77,7	415,63
Поступление налогов в региональный бюджет на 1 м ² в год, руб.	59,64	319,91

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 «Ново-Ленино» региону потребуется в дополнение к средствам из федерального бюджета на 1 м² вложить 50 тыс. руб., 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 м² построенного жилья, а именно 415,6 руб./м² (из них в региональный бюджет — 319,91 руб./м²) по сравнению с 77,7 руб./м² (из них в региональный бюджет — 59,64 руб./м²) по проекту «Ново-Ленино». Таким образом, и для регионального бюджета проект «Рабочее» так же является наиболее эффективным. По проекту КРТ в микрорайоне Ново-Ленино, исходя из данных модели, требуется пересмотр параметров градостроительного (пространственного) блока модели, и его реализация может быть возможна только с задействованием значительных средств из регионального бюджета.

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Решение задачи изучения сущности категорий «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» и «комплексное развитие территорий», уточнения и дополнения понятия «реновация» позволило определить особенности инструмента реновации при КРТ, основные принципы и цели КРТ жилой застройки (сформулировать дерево целей реновации), а также обозначить специфику реализации проектов в

регионах.

2. Решение задачи по исследованию практики реализации программ реновации в мире и г. Москве и существующей практики развития застроенных территорий в регионах РФ, определению угроз и возможностей для основных стейкхолдеров проектов КРТ, способов финансирования, проблем и перспектив реновации позволило сформировать концепцию реализации проектов КРТ жилой застройки, направленную на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки, применение которой позволит достичь целей комплексного развития территорий.

3. Решение задачи определения направлений совершенствования механизма КРТ жилой застройки, путем разработки концепции реализации проектов КРТ жилой застройки, предусматривающей актуальные потребности регионов, позволило предусмотреть возможные мероприятия по повышению результативности реализации проектов комплексного развития территорий и усовершенствовать механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе. Усовершенствованный механизм КРТ жилой застройки отличается от имеющегося включением в субъекты реализации КРТ предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ, функционирующего на основе актуализированных принципов КРТ, заключающихся в проведении оценки экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и региона, а также социальной значимости проекта КРТ для населения.

4. Решение задачи по обозначению и обоснованию этапов и последовательности реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах позволило разработать алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах, определяющий этапы реализации таких проектов в регионах и позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости и наибольшую эффективность реализации проектов КРТ.

5. Решение задачи по разработке методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах позволило определить возможное участие в реализации проектов основных стейкхолдеров. В основе методики лежат идеи государственно-частного партнерства, создания Регионального Фонда КРТ и условного разведения финансовых потоков проектов КРТ в регионе на попроектный и межпроектный. Методика предусматривает создание пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку.

6. Решение задачи по разработке модели реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах позволило сформировать пространственно-экономическую модель проектов КРТ жилой застройки, состоящую из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, действующую на основе предложенного алгоритма пространственно-экономического моделирования. С помощью данной модели проведен анализ территорий двух районов г. Иркутска. Доказана экономическая эффективность проекта КРТ жилой застройки одной территории по сравнению с другой как для застройщика, так и для региона.

IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

а) Статьи в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ:

1. Гусева Г. В. Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Известия Байкальского государственного университета. – 2022. – Т. 32, № 1. – С. 113-125. (0,813 печ.л.)

2. 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. (0,313 печ.л.)

3. Гусева Г. В. О роли регионального Фонда комплексного развития территорий во «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 5 (часть 1). – С. 17-23. (0,438 печ.л.)

4. Гусева Г. В. Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов комплексного развития территории / С. А. Астафьев, Г. В. Гусева // Жилищные стратегии. – 2022. – Т. 9, № 3. – DOI: 10.18334/zhs.9.3.115252. (1,125 печ.л., в т.ч. авторские 0,9 печ.л.)

5. Гусева Г. В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь / Г. В. Гусева // Baikal Research Journal. – 2023. – Т. 14, № 1. – С. 72-81. – DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(1).9.72-81. (0,625 печ.л.)

6. 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. (0,813 печ.л., в т.ч. авторские 0,65 печ.л.)

б) статьи в материалах международных конференций:

7. Гусева Г. В. Проблемы реализации «всероссийской реновации»: экономико-правовой аспект // Социально-правовые регуляторы общественных отношений и вызовы современности: Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию со дня рождения доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста РФ Владимира Ильича Нижечека. / отв. ред. И. В. Архипкин, С. В. Корнакова, М. А. Осипова. – Иркутск, 2021. – С. 24-29. (0,375 печ.л.)

8. 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 международной научно-практической онлайн-конференции. – Иркутск, 2021. – С. 144-149. (0,375 печ.л.)

9. 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 on-line международной научно-практической конференции. – Томск, 2021. – С. 125-136. (0,75 печ.л., в т.ч. авторские 0,25 печ.л.)

10. 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 on-line Международной научно-практической конференции. – Братск, 2022. – С. 185-191. (0,438 печ.л.)

ГУСЕВА ГАЛИНА ВИКТОРОВНА
АВТОРЕФЕРАТ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА
РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Подписано в печать 27.09.2023 Формат 60x90. 1/16. Бумага офсетная.

Печать трафаретная. Усл. печ. л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ №____

Издательство Байкальского государственного университета.

664003, ул. Ленина, 11. Отпечатано в ИПО БГУ