

На правах рукописи



Азорин Максим Юрьевич

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

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

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Иркутск – 2024

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

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

Брянцева Ирина Витальевна, доктор экономических наук, профессор, профессор высшей школы менеджмента ФГБОУ ВО «Тихоокеанский государственный университет», г. Хабаровск

Ведущая организация

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Защита диссертации состоится 13 декабря в 10 часов 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 11 октября 2024 г. 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 «___» _____ 2024 года.

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



О.В. Чистякова

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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

Процесс КРТ формирует целый перечень задач по планомерному развитию жилищного фонда и сопутствующей ему инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Само собой, 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 века 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, остаётся 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 КРТ.

Задача научного сообщества, в данном разрезе, состоит в разработке новых и совершенствовании существующих механизмов реализации КРТ. Несомненно, указанные научные изыскания являются крайне актуальными ввиду нарастающих турбулентных макро- и микроэкономических процессов, а также техногенного и антропологического факторов, сопутствующих мало контролируемому разрастанию городских агломераций.

В работе предложен усовершенствованный механизм реализации КРТ, позволяющий в условиях протекающих агломерационных процессов эффективнее реализовать на практике государственную политику в области регулирования развития территорий с точки зрения субсидирования затрат на создание инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, в первую очередь в привязке к жилищному строительству, являющемуся флагманом строительной отрасли в современной России.

Степень разработанности темы исследования. При изучении сущности и подходов к определению «городские агломерации» были исследованы труды таких отечественных авторов как Кипнис Б. А., Шестакова С.С., Власова С.С., Малоян Г.А., Баранова Н.В., Ахмедова А.А., Акопяна К.А., Жук А.В. Учтен опыт и проанализированы труды зарубежных авторов – основателей основных концепций городских агломераций Эбенезера Х., Геддеса П., Фосетта П. Х., Готмана Ж., и др.

При изучении темы КРТ, автор обращался к трудам ученых Ларионовой И. В., Пономарева М. В., Кузиной О. В., Чмыхало Е. Ю., Трутнева Э. К., Загидуллиной Г. М., Рахматуллиной А. И., Мезениной О. Б., Шаповалова Д. А., Михайловой А. Д., Масленниковой С. Ф., Носова А. В., Позубенковой Э. И., Коротченкова В. А., Войтюк М. М., Кирсановой А. Р., Илющенко Н. А, Астафьева С.А., Хомкалова Г.В, Гусевой Г. В., Шульженко С. И.

Так, при рассмотрении общих особенностей и практик реализации проектов КРТ, в том числе сельских территорий были проанализированы труды таких авторов, как Илющенко Н. А, Кузиной О. В., Кирсанова А. Р., Мезениной О. Б., Шаповалова Д. А., Михайловой А. Д., Масленниковой С. Ф., Носова А. В., Позубенкова Э. И, Войтюк М. М.

При изучении моделей и методов оценки эффективности, а также инвестиционной и финансовой составляющей процессов КРТ изучены труды Астафьева С.А., Хомкалова Г.В., Гусевой Г.В., Шульженко, С. И. Коротченкова, В. А., Ларионовой И. В., Загидуллиной Г. М., Рахматуллина А. И.

Анализ правовых аспектов реализации КРТ, а также необходимых реформирований в области государственного и законодательного регулирования основывался на трудах таких ученых как Чмыхало Е. Ю., Трутнева Э. К., Пономарева М. В.,

В настоящем исследовании проанализировано множество нормативно-правовых актов, изданных Правительством РФ в рамках последовательной политики развития вопросов государственного регулирования и поддержки строительной отрасли, в т.ч. федеральный закон № 494-ФЗ от 30.12.2020, ставшего катализатором развития института КРТ в РФ.

Объект исследования – инвестиционные проекты комплексного развития территорий.

Предмет исследования – инструменты и методы реализации КРТ.

Цель диссертационного исследования – разработка методических основ и практических рекомендаций по совершенствованию концепции реализации комплексного развития территорий, в том числе в рамках агломерационных процессов, направленный на решение проблемы повышения качества и комфорта среды проживания.

В диссертационном исследовании для достижения цели определены следующие задачи:

1. Изучить сущность и историю становления понятия «городская агломерация», уточнить и дополнить это понятие, учитывающее тенденции роста социально-экономической и инвестиционной привлекательности территорий.

2. Проанализировать современное состояние института «комплексного развития территорий», в том числе развития сельских территорий, с целью определения основных недостатков, препятствующих эффективной реализации механизмов КРТ в регионах РФ, и на основе полученных данных выдвинуть ряд рекомендаций, направленных на совершенствование настоящего института применительно к сельским территориям, входящим в состав сформированных городских агломераций.

3. Предложить концепцию совершенствования государственного регулирования при реализации проектов комплексного развития территории в рамках федерального проекта «Жилье» на основе передачи функций оператора комплексного развития территории в пользу финансового института развития жилищного строительства на базе универсального ипотечно-строительного банка АО «ДОМ.РФ».

4. Усовершенствовать механизм отбора проектов комплексного развития путем адаптации модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования на основе федерального закона 214-ФЗ применительно к проектам комплексного развития территории и произвести интеграцию модели процессного управления реализации инвестиционных строительных проектов в области жилищного строительства в алгоритм принятия решения о реализации проекта комплексного развития территории.

5. Усовершенствовать методику определения объемов финансирования из консолидированного бюджета на цели реализации проектов комплексного развития территории, принятую в рамках Постановления Правительства РФ № 17101, посредством внедрения кор-

¹ Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1710 // СПС «КонсультантПлюс».

ректирующих коэффициентов и на основе предложенной методики обосновать ее эффективность на примере нескольких проектов комплексного развития территории в границах Иркутской городской агломерации.

Гипотеза исследования состоит в том, что без совершенствования действующей концепции комплексного развития территорий, заключающегося в изменении существующего порядка отбора инвестиционных проектов и определения объемов финансирования для их реализации, утрачивается возможность эффективной реализации комплексного развития территории из-за возникновения совокупности противоречий, препятствующих реализации проектов комплексного развития территорий, приводящих в итоге к неэффективному расходованию бюджетных средств и частных инвестиций, а также снижению интереса у всех задействованных сторон в комплексном развитии территории.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертационное исследование соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика: 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве. 6.15. Государственное регулирование в строительстве. Государственная политика в сфере жилищного строительства. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Теоретической и методологической базой исследования послужили научные изыскания отечественных и зарубежных ученых в части реализации проектов КРТ в разрезе протекаемых агломерационных процессов. В ходе исследования были применены основные общенаучные методы исследования, среди которых анализ, обобщение, описание и сравнение материалов, экспертная оценка, графическое отображение результатов и составление блок-схем. Диссертационная работа выполнена на основе логического и системного подходов.

Информационную базу исследования составили данные федеральных и региональных органов государственной статистики; сайты федеральной службы государственной статистики, фонда развития территории, сайт финансового института развития в жилищной среде (Банк «ДОМ.РФ»), сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации; материалы и литература, содержащиеся в электронных научных библиотеках; данные электронных справочных правовых систем «КонсультантПлюс», «Гарант», «Кодекс» и «ТехЭксперт»; научные труды международных и отечественных баз данных.

Существенные научные результаты, обладающие новизной:

1. Обобщена и дополнена на основе проведенного анализа комплексная трактовка понятия «городская агломерация», позволяющая устранить многозначность, нивелировать различия в толковании в научных кругах и в законодательстве, в том числе в целях включения указанной трактовки в основные законодательные акты, регламентирующие государственную градостроительную политику Правительства РФ (Градостроительный кодекс РФ, тексты Постановления Правительства РФ, тексты положений государственных программ стимулирования жилищного строительства и комплексного развития территорий).

Под городской агломерацией предложено считать систему населенных пунктов, объединённых территориальными, социальными, экономическими, демографическим и производственно-логистическими связями, имеющих собственную структуру соподчинения и административного управления территориями, направленными на согласованное развитие агломерационных процессов в отношении всех населенных пунктов, включенных в состав агломерации в которых действует единая государственная политика в сфере жилищного строительства и оценки эффективности инвестиционных проектов комплексного развития урбанизированных территорий.

Уточненная трактовка понятия «городская агломерация» отличается от большинства взглядов ученых отсутствием многозначных определений, не имеющих для уполномоченных органов смысловой нагрузки, а также от трактовки, предложенной в законопроекте о городских агломерациях, ставя во главу угла социально-экономические принципы формирования и функционирования городских агломераций, инвестиционную привлекательность проектов КРТ в рамках агломерации, а не только территориальный признак при определении границ агломерации, что в свою очередь определяет целью функционирования городской агломерации — улучшение социально-экономического благополучия граждан.

2. Предложена система методических рекомендаций по применению основных направлений стимулирования реализации проектов комплексного развития территорий в отношении территорий сельских муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций, предоставляемых в рамках федеральных государственных программ стимулирования жилищного строительства, как предпосылки для ускорения процессов формализации сложившихся городских агломераций в качестве самостоятельных административных единиц.

Новизной является взаимоувязка процессов агломерирования территорий и механизмов стимулирования комплексного развития территории, а также предложение об исключении разделения между направлениями стимулирования комплексного развития городских населенных пунктов и комплексного развития сельских территорий в случае формализации городских агломераций и включения сельских населенных пунктов в состав таковых.

3. Сформирована концепция расширения роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в качестве федерального оператора государственных программ стимулирования реализации проектов комплексного развития территорий в рамках федерального проекта «Жилье» с выдвиганием предложений по передаче полномочий по сбору, обработке, отбору и субсидированию заявленных проектов, предусматривающих реализацию мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках реализации проектов жилищного строительства.

Новизной является обоснование необходимости передачи контролирующих и организационных функций по реализации государственной программы стимулирования реализации проектов комплексного развития территорий в рамках федерального проекта «Жилье» от региональных органов исполнительной власти субъектов РФ, в пользу финансового института развития жилищного строительства на базе универсального ипотечно-строительного банка ДОМ.РФ.

4. Усовершенствован механизм отбора проектов комплексного развития территорий, в отношении которых предполагается выделение субсидий, в рамках реализации федерального проекта «Жилье» («Стимул»), путем интеграции основных элементов модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования, предполагающий оптимизированный порядок рассмотрения заявок на финансирование (субсидирование) мероприятий, связанных с реализацией проектов комплексного развития территории.

Новизной является переход от существующего порядка формального подхода оценивания заявленных мероприятий по реализации проектов комплексного развития территорий, предполагающих выделение средств субсидии из федерального бюджета, к углубленному комплексному анализу заявленных проектов комплексного развития территорий, построенному на принципах отбора проектов жилищного строительства реализуемых в рамках механизма обеспечения проектного финансирования, включающего оценку пара-

метров экономической эффективности, маркетингового и риск-факторного анализа. Усовершенствованный механизм позволит исключить государственную поддержку проектов жилищного строительства не направленных на улучшение качества жизни населения.

5. Усовершенствована методика определения оптимальных объемов необходимого финансирования из консолидированного бюджета на цели реализации проектов комплексного развития территории, путем ввода системы корректирующих коэффициентов, влияющих на объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации конкретного проекта комплексного развития территории.

Новизной является переход от подхода оценивания объема средств на реализацию проекта комплексного развития территории исходя лишь из произведения базовой суммы субсидии на объем вводимого жилья, к комплексной методике формирования бюджетных потребностей на реализацию капиталоемких инвестиционных проектов комплексного развития территорий, базирующейся на предложенном алгоритме применения системы корректирующих коэффициентов, влияющих на объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации проекта комплексного развития территории для населенного пункта, где он реализовывается.

На основе предложенной методики проведена оценка экономической (бюджетной) эффективности от реализации мероприятий в рамках проектов комплексного развития территории на примере нескольких жилищных проектов, представленных для комплексного развития в границах Иркутской городской агломерации, включающей территорию г. Иркутск и Иркутского районного муниципального образования и сделан вывод об эффективности предложенной методики.

Обоснованность и достоверность результатов выполненного исследования подтверждается использованием результатов и достижений научных изысканий ряда отечественных и зарубежных исследователей; нормативно-правовых актов; официальных данных статистики; применением классических общенаучных методов научного исследования; учета современных теоретических наработок, концепций и методических подходов в смежных с темой исследования областях.

Теоретическая значимость работы заключается в обобщении и трактовке определения «городская агломерация», которое может быть использовано для включения в основные нормативно-правовые и законодательных акты, издаваемые органами законодательной и исполнительной власти РФ и её субъектов; в формализации направления развития института КРТ, что вносит вклад в развитие теоретических знаний сферы региональной экономики и государственного управления, организации и управления строительной деятельностью затрагивающей тему КРТ и смежных с ней областей знаний.

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенный усовершенствованный механизм КРТ позволит значительно повысить эффективность реализации института КРТ в Российской Федерации и её субъектов. В том числе позволит в значительной мере обеспечить экономию бюджетных средств, повысить уровень доверия организаций, ведущих свою хозяйственную деятельность в области строительства, являющихся основными участниками реализации проектов КРТ, к данному институту государственного регулирования и стимулирования строительной отрасли.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе по дисциплинам «Экономика строительства», «Основы градостроительной деятельности», «Девелопмент», «Управление инвестициями в строительстве», «Государственное и муниципальное управление» и др. смежными областями знаний, при выполнении

курсовых, научно-квалификационных, дипломных и диссертационных работ обучающихся высших учебных заведений, при научных изысканиях и курсах повышения квалификации всех заинтересованных в реализации проектов КРТ сторон.

Апробация результатов исследования. Основные результаты и положения настоящего диссертационного исследования были представлены для критической оценки научного сообщества и практиков, получили одобрение на четырех международных научно-практических конференциях: VII, IX, X международной научно-практической онлайн-конференции «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития» (Иркутск-Братск-Томск, 2021-2023 гг.); II Всероссийской научно-практической конференции. «Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее» (Красноярск, 2023).

Публикации по теме исследования. По результатам диссертации опубликовано 9 научных работ, общим объемом 4,85 п. л., в т. ч. авторских — 4,51 п. л., включая 5 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ, общим объемом 3,48 п. л., в т. ч. авторских — 3,14 п. л.

Структура и содержание диссертации. Основной текст диссертации изложен на 215 страницах. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников, содержит в основном тексте 13 таблиц, 48 рисунков, 17 формул, количество использованных источников - 135.

Основное содержание работы.

Во введении диссертационного исследования выделена цель, задачи, объект и предмет работы, обоснована актуальность темы исследования, определена степень научной разработанности темы исследования, определены основные задачи, выдвинута гипотеза и изложены существенные научные результаты.

В первой главе «Проблемы теории и практики реализации комплексного развития территории городских агломераций» в первом разделе определена сущность понятия и проанализирован отечественный и зарубежный опыт формирования основных концепций городских агломераций в XIX-XX.

В дальнейшем представлен обзор законодательной инициативы законопроекта «О городских агломерациях» предполагающий интеграцию основных механизмов института городской агломерации в градостроительный кодекс РФ и иные нормативно-правовые акты, а также государственные программы, с изложением формальных сторон развития и функционирования городских агломераций на территории субъектов РФ. Предложена трактовка термина «городская агломерация», включающая действующие определения и устраняющая многозначность термина, не позволяющего произвести интеграцию определения в действующую нормативно-правовую базу РФ

Во втором и третьем разделе главы сформулированы основные тенденции развития института комплексного развития территорий в РФ, в том числе комплексного развития сельских территорий.

Во второй главе «Совершенствование института комплексного развития территории в рамках реализации государственных программ стимулирования жилищного строительства» в первом разделе рассмотрена проблематика текущих перспектив развития администрирования территорий формирующихся городских агломераций на фоне урбанизации населения и разрастания городских пространств, связанных с охватом территорий смежных муниципальных образований в рамках применения механизмов комплексного развития территории.

Рассмотрены практические стороны реализации федерального проекта «Жилье» в составе 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, с изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147² с позиции организации взаимодействия между субъектами комплексного развития территории.

В качестве возможного решения одного из существующих противоречий, связанного с недостаточным уровнем вовлеченности профильных органов исполнительной власти субъектов РФ, ответственных за реализацию программы «Стимул», в инвестиционный процесс реализации жилищных проектов, и как следствие образованию дисбаланса позиций Министерств и застройщиков-инвесторов по порядку и срокам предоставления субсидии, предложено расширить роль финансового института развития жилищного строительства - АО «ДОМ.РФ», посредством передачи функции региональных министерств строительства по оперативному контролю и первичному сбору заявок и части функций Министерства строительства РФ по непосредственному отбору и субсидированию проектов комплексного развития территории на федеральном уровне.

В третьей главе «Совершенствование существующих механизмов комплексного развития территории» рассматриваются практические вопросы организации отбора и определения необходимых объемов субсидирования проектов комплексного развития территории, исходя из предложенных в предыдущей главе концепций расширения роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в порядке реализации государственной программы развития и стимулирования жилищного строительства («Стимул»).

В первом разделе третьей главы рассматривается возможность интеграции усовершенствованного механизма отбора проектов комплексного развития территорий, реализуемых в рамках проектов жилищного строительства путём интеграции модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в рамках федерального закона 214-ФЗ, реализуемого банковскими структурами и в том числе универсальным ипотечно-строительным банком АО «Банк ДОМ.РФ». Указанный механизм отбора построен на принципах углубленного комплексного анализа основных технико-экономических показателей проекта комплексного развития территории, риск-факторного анализа, и оценки степени влияния от его реализации на социально-экономическую и градостроительную ситуацию как в отдельно взятом населенном пункте, так и в пределах городской агломерации.

Во втором разделе третьей главы рассматривается вопрос совершенствования методики определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инфраструктуры. Предложенная усовершенствованная методика определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инфраструктуры.

В третьем разделе проводится апробация предложенной методики на примере нескольких комплексных проектов застройки в Иркутской агломерации.

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

² О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147 // СПС «КонсультантПлюс».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обобщена и дополнена на основе проведенного анализа комплексная трактовка понятия «городская агломерация», позволяющая устранить многозначность, нивелировать различия в толковании в научных кругах и в законодательстве, учитывающая тенденции роста социально-экономической и инвестиционной привлекательности территорий.

Современная городская агломерация – это самый сложный комплекс экономических, культурных, производственных и социально-бытовых институтов, требующих внимательного и повсеместного изучения как научным сообществом, так и профильными специалистами, осуществляющих свою деятельность в области урбанистики и градостроительства.

Действующая нормативно-правовая база в Российской Федерации, несмотря на множество развивающихся и уже сформированных в её границах городских агломераций, по-прежнему не апеллирует данным термином в процессе администрирования территории, во многом ввиду многозначности предложенных научным сообществом трактовок данного понятия, зачастую включающие положения и определения, ни коим образом не соотносимые с существующим понятийным аппаратом используемым в основных кодифицированных законодательных актах и не несущих должной смысловой нагрузки для её применения в градостроительной деятельности.

На основе анализа опыта зарубежных и отечественных исследователей, а также ознакомления с основными терминами и понятиями, фигурирующими в нормативно-правовых актах регламентирующей административное деление и градостроительную политику в Российской Федерации, предлагается закрепить следующую трактовку: *городская агломерация это система населенных пунктов, объединенных территориальными, социальными, экономическими, демографическим и производственно-логистическими связями, имеющих собственную структуру соподчинения и административного управления территориями, направленными на согласованное развитие агломерационных процессов в отношении всех населенных пунктов, включенных в состав агломерации, в которых действует единая государственная политика в сфере жилищного строительства и оценки эффективности инвестиционных проектов комплексного развития урбанизированных территорий.*

В свою очередь, внедрение термина «городская агломерация» потребует существенных изменений во множество норм и сфер права, в том числе внесение изменений в большинство кодифицированных НПА, в том числе градостроительный, земельный и бюджетный кодекс РФ, а также такие основополагающие федеральные законы, как ФЗ-131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Оперируя определением «городская агломерация», включающим основные понятия необходимые для формирования новых административных единиц, законодатель сможет закрепить основные требования, определяющие возможности и критерии её образования, а также формализовать основные организационно-структурные и процессно-ориентированные связи, определяющий цели и порядок её функционирования. В общем виде развитие и интеграцию данного института можно представить в виде следующей схемы (рис 1).

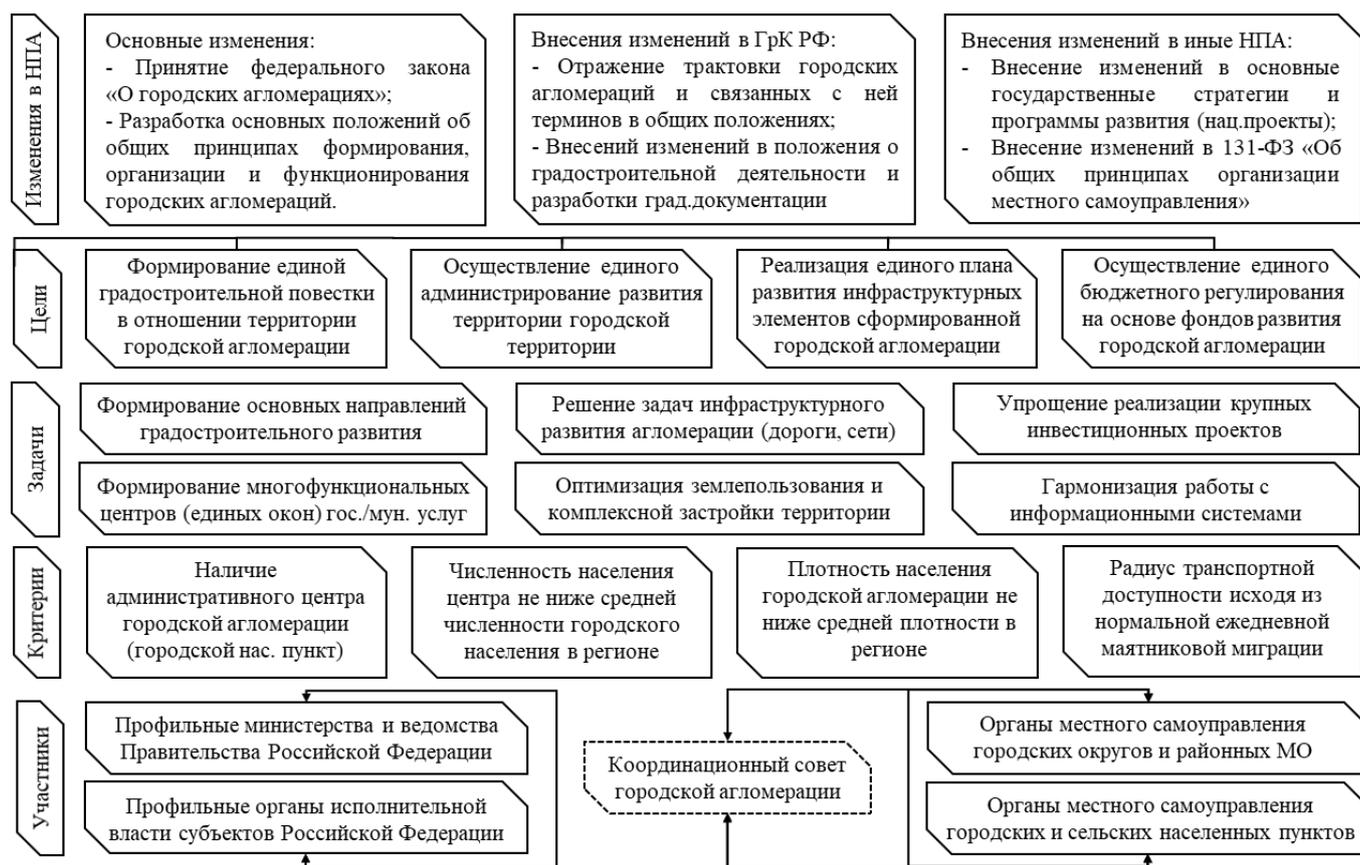


Рис. 1. Схема развития и интеграции института городской агломерации (составлено автором)

В случае реализации указанных мероприятий, в системе местного самоуправления территориями в РФ появится новая формально определённая административная единица, которая в свою очередь позволит более полно раскрыть потенциал института КРТ с позиции реализации крупных инвестиционных проектов, направленных на формирование комфортной городской среды в границах не одного муниципалитета, а целой агломерации.

2. Предложена система методических рекомендаций по применению основных направлений стимулирования реализации проектов КРТ в отношении территорий сельских муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций.

В целях взаимоувязки вопросов формирования агломерационных процессов и применения в отношении них механизмов КРТ, на основе обобщённых и систематизированных данных об инструментах, принципах, методах и формах регулирования основных видов и направлений КРТ как городских, так и сельских территорий, реализуемых в рамках государственной политики в области стимулирования жилищного строительства, а также программа поддержки развития сельских территорий в субъектах РФ, предложена система практических рекомендаций применения основных направлений стимулирования реализации проектов КРТ в отношении территории сельских муниципальных образований, входящих в состав формирующихся городских агломераций. В общем виде система практических рекомендаций может быть представлена на рис. 2.

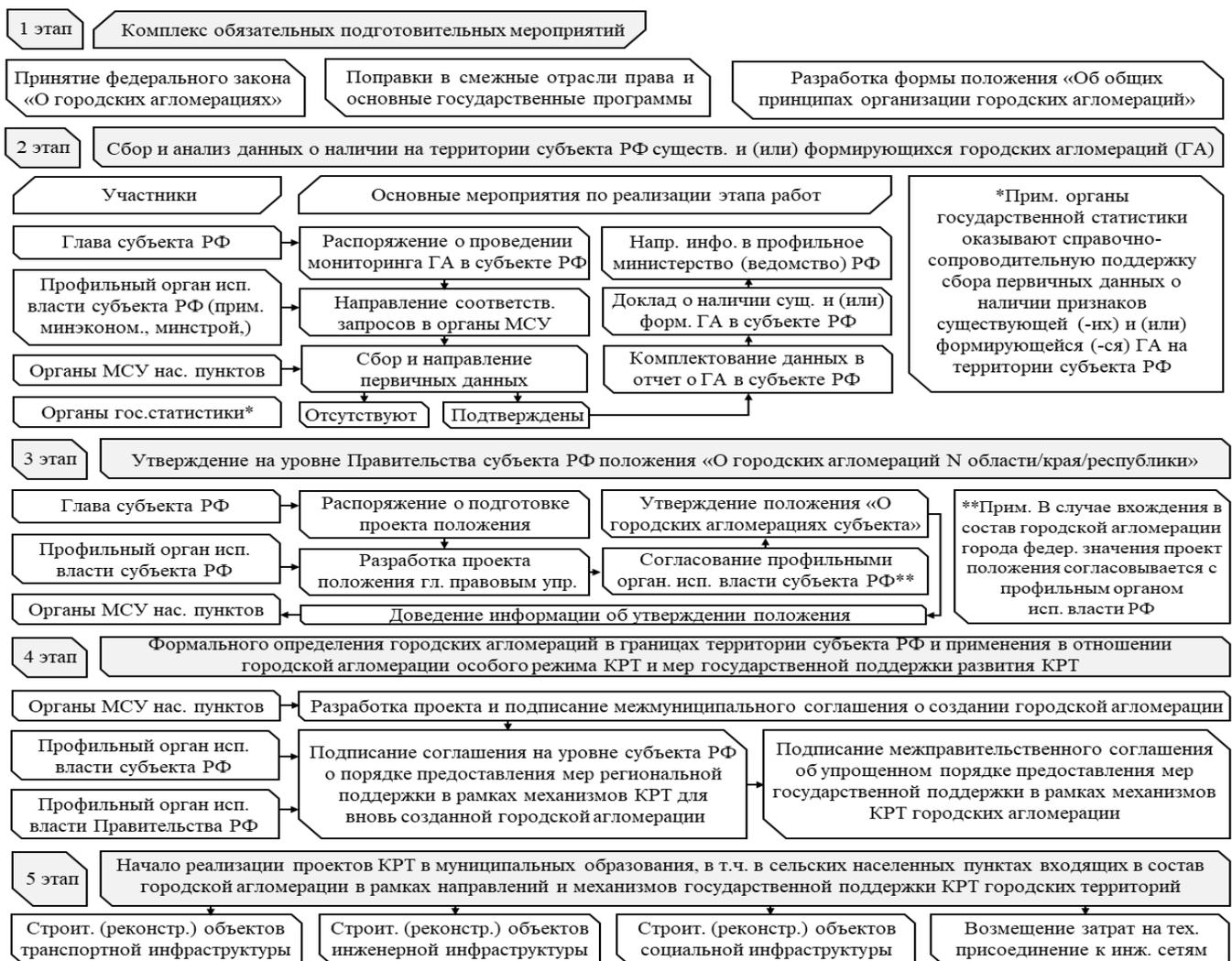


Рис. 2. Система методических рекомендаций реализации основных направлений КРТ в отношении населенных пунктов в составе городской агломерации (разработано автором)

Предложенная система методических рекомендаций, во-первых, в состоянии обеспечить ускорение процедур формализации существующих агломераций, ввиду заинтересованности органов местной власти сельских муниципальных образований быть включенным в перечень населенных пунктов, входящих в новообразованную административную единицу, а во-вторых предоставит возможность реализации крупных инвестиционных проектов по комплексному развитию территорий таковых муниципальных образований, а, следовательно, обеспечит качественный прирост уровня жизни и создание комфортной городской среды даже за пределами крупных городских населенных пунктов, что в свою очередь, обеспечит закрепление населения, проживающего в сельской местности, и замедлит темпы оттока населения с сельских территорий. В-третьих, сможет изменить сложившуюся тенденцию оттока населения из сельских населенных пунктов и повлиять на неконтролируемый рост численности и бессистемное разрастание городских пространств без учета специфики пространственного развития территорий, как следствие приводящих к возрастанию нагрузки на существующие коммуникации и дорожную сеть, не прошедшую должной модернизации или реконструкции.

Рассматривая же взаимосвязь между институтами городских агломераций и КРТ с позиции целеполагания и решаемых градостроительных задач посредством реализации направлений комплексного развития городских территории, складывающаяся система взаимодействия выглядит следующим образом (рис. 3).



Рис. 3. Взаимосвязь целей и задач в рамках института городских агломерация и направлений комплексного развития территорий (составлено автором)

Таким образом можно увидеть, что использование предложенной системы практических рекомендаций применения основных направлений стимулирования реализации проектов комплексного развития территорий в отношении сельских муниципальных образований, входящих в состав формирующихся городских агломераций позволяет добиться достижения основных целей организации деятельности городских агломераций и одновременно с тем обеспечивает решение ряда градостроительных задач, возникающих перед административным органом (координационным советом) городской агломерации посредством применяя существующих механизмов государственного субсидирования затрат на реализацию мероприятий по КРТ как отдельно взятых населенных пунктов, так и всей городской агломерации в целом, посредством единого функционала и инструментария, предусмотренного законодателем.

3. Предложена авторская концепция усовершенствования государственного регулирования при реализации проектов КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ».

Первичной задачей КРТ является обеспечение комплексного подхода к застраиванию территорий, исходя из необходимости создания (реконструкции) инфраструктуры, отвечающей требованиям комфортной и качественной городской среды для вновь застраиваемой или первично осваиваемой территории.

Вместе с тем, ввиду заложенных в порядке взаимодействия задействованных в процессах отбора, обработки и реализации КРТ субъектов, в том числе профильных органов исполнительной власти и застройщиков-инвесторов противоречий, возникает ряд препятствий, не позволяющих полноценно раскрыть весь заложенный потенциал механизма КРТ.

Действующая концепция регулирования реализации проектов КРТ в рамках существующих программ государственной поддержки жилищного строительства, предусматривает, что ее оператором выступает министерство строительства и ЖКХ Российской Фе-

дерации, а также региональные органы исполнительные власти в лице профильных министерств, реализующие отбор и определяющие ключевые показатели КРТ, в том числе объемы государственного субсидирования затрат на создание объектов инфраструктуры, определяемые путём произведения фиксированной величины компенсации за 1 кв. м. на объем заявленного ко вводу жилого фонда.

Как показала практика, существующая модель реализации отбора проектов КРТ включает в себе множество противоречий, не учитывающих специфику формирования инвестиционной стадии реализации проектов жилищного строительства, в первую очередь связанного с недостаточным уровнем вовлеченности профильных органов исполнительной власти субъектов РФ, ответственных за реализацию программы «Стимул», в инвестиционный процесс реализации жилищных проектов, и как следствие образованию дисбаланса позиций Министерств и застройщиков-инвесторов по порядку и срокам предоставления субсидии, по целому ряду направлений, будь то:

- затянутые сроки рассмотрения заявок и предоставления субсидии, не соответствующие основным производственным циклам реализации проектов жилищного строительства и ряду нормативных сроков, связанных с ними;

- ничтожная роль застройщика-инвестора в сопровождении заявки при высоком уровне коммерческих рисков от взятых обязательств по обеспечению заявки.

В работе предложена авторская концепция совершенствования государственного регулирования при реализации проектов КРТ, с привлечением существующего финансового института развития в жилищной сфере (ДОМ.РФ), общая схема которой может быть представлена следующим образом (рис. 4). Она призвана разрешить ряд представленных противоречий и обеспечить систематизированный подход к реализации КРТ на практике.

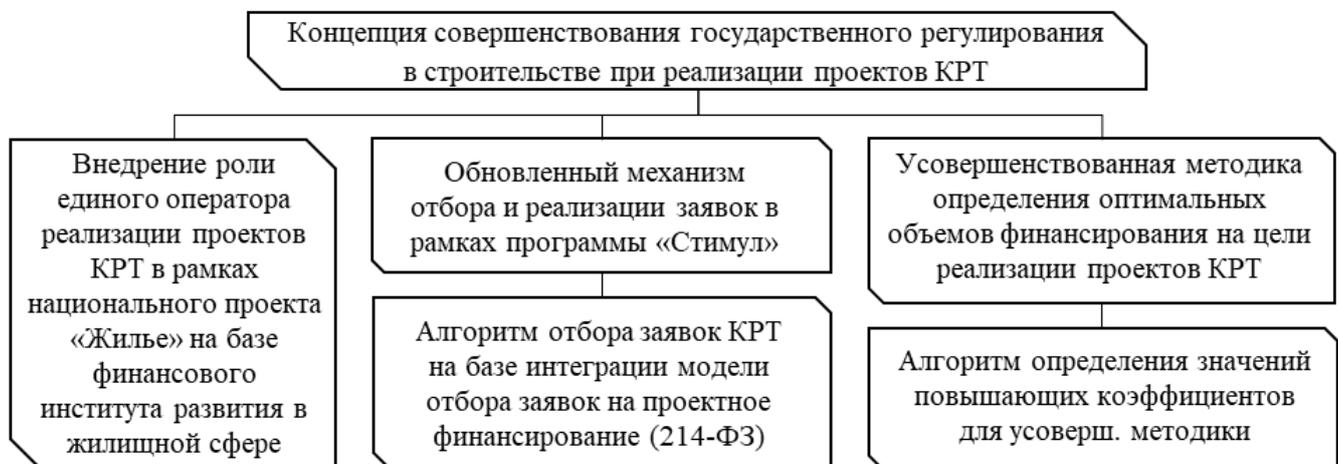


Рис. 4. Усовершенствованная концепция государственного регулирования при реализации проектов КРТ на основе существующего финансового института развития в жилищной сфере (разработано автором)

На наш взгляд, решением сложившейся ситуации является реализация концепции создания единого оператора проектов КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ», взамен уполномоченных на то органов исполнительной власти в лице региональных министерств строительства субъектов РФ, посредством передачи ему большинства функции по оперативному контролю и первичному сбору заявок и части функций Министерства строительства РФ по непосредственному отбору и субсидированию проектов комплексного развитию территории.

Всвязи с этим, сформированная концепция заключается в первую очередь во внедрении функции (роли) единого оператора реализации проектов КРТ, призванного обеспечить эффективное взаимодействие всех заинтересованных и вовлеченных в процессы КРТ сторон на всех её стадиях, и консолидации их усилий на достижение заявленных целевых показателей с учетом интересов каждой из сторон. Во-вторых, концепция предполагает внедрение обновленного механизма отбора и реализации заявок в рамках программы «Стимул», устраняющая ряд выявленных противоречий и сокращающая сроки обработки и финансирования заявок на КРТ, вместе с усовершенствованной методикой определения оптимальных объемов финансирования на цели реализации проектов КРТ. Концепция позволяет обеспечить дифференцированный подход к бюджетированию крупных инвестиционных проектов КРТ, одновременно с тем отсекая проекты жилищного строительства не соответствующие комплексному подходу к развитию территории, позволяя на наш взгляд разрешить ряд вышеприведенных предпосылок, препятствующих раскрытию потенциала института КРТ и обеспечить системный подход в его реализации.

Наработанный опыт работы с основными участниками строительного рынка и отличное понимание специфики реализации проектов жилищного строительства позволит АО «ДОМ.РФ» обеспечить более высокий уровень организации взаимодействия между частными коммерческими структурами (застройщиками-инвесторами) и окологосударственного аппарата в процессе реализации проектов КРТ, в рамках программы «Стимул», и позволит добиться целого ряда существенных положительных изменений, как-то:

- возможность круглогодичной подачи и существенное сокращение сроков обработки первичной заявки инвестора-застройщика (7 дней, вместо фиксированного месяца 1 раз в год);
- ускоренный порядок принятия решения о выделении субсидирования заявленных мероприятий (45 дней, вместо 3-4 месяцев);
- активное участие инвестора-застройщика в обосновании заявленных мероприятий и защите проекта перед финансовым комитетом АО «ДОМ.РФ»;
- обеспечение недискриминационного доступа к участию в проекте вне зависимости от бюджетных возможностей муниципального образования (отмена обязательства бюджетного софинансирования 4%) и как следствие несение обязательств заказчика и прохождения государственной экспертизы;

В общем виде, интеграция структуры АО «ДОМ.РФ» в механизм отбора и реализации программы «Стимул» может быть представлена следующим образом (рис. 5)

Помимо этого, значительные финансовые ресурсы, аккумулируемые финансовым подразделением АО «ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») могут быть направлены не только на цели непосредственного субсидирования направлений, связанных с реализацией проектов КРТ, но и на обеспечение финансирования предпроектных работ, необходимых для участия в рамках программы «Стимул», при этом куда большая мобильность перераспределения финансовых средств, не связанных бременем положений Бюджетного кодекса РФ, позволяли бы существенно снизить сроки обеспечения субсидирования, тем самым обеспечив гармонизацию инвестиционной стадии реализации проекта с учетом интересов застройщиков-инвесторов, являющихся основными экономическими агентами задействованными в настоящем механизме государственной поддержки жилищного строительства.

Таким образом, расширение роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в качестве федерального оператора государственной программы стимулирования реализации проектов КРТ в рамках федерального проекта «Жилье» («Стимул») является одним из перспективных способов исключения сложившихся противоречий относительно порядка и сроков реализации данной программы.

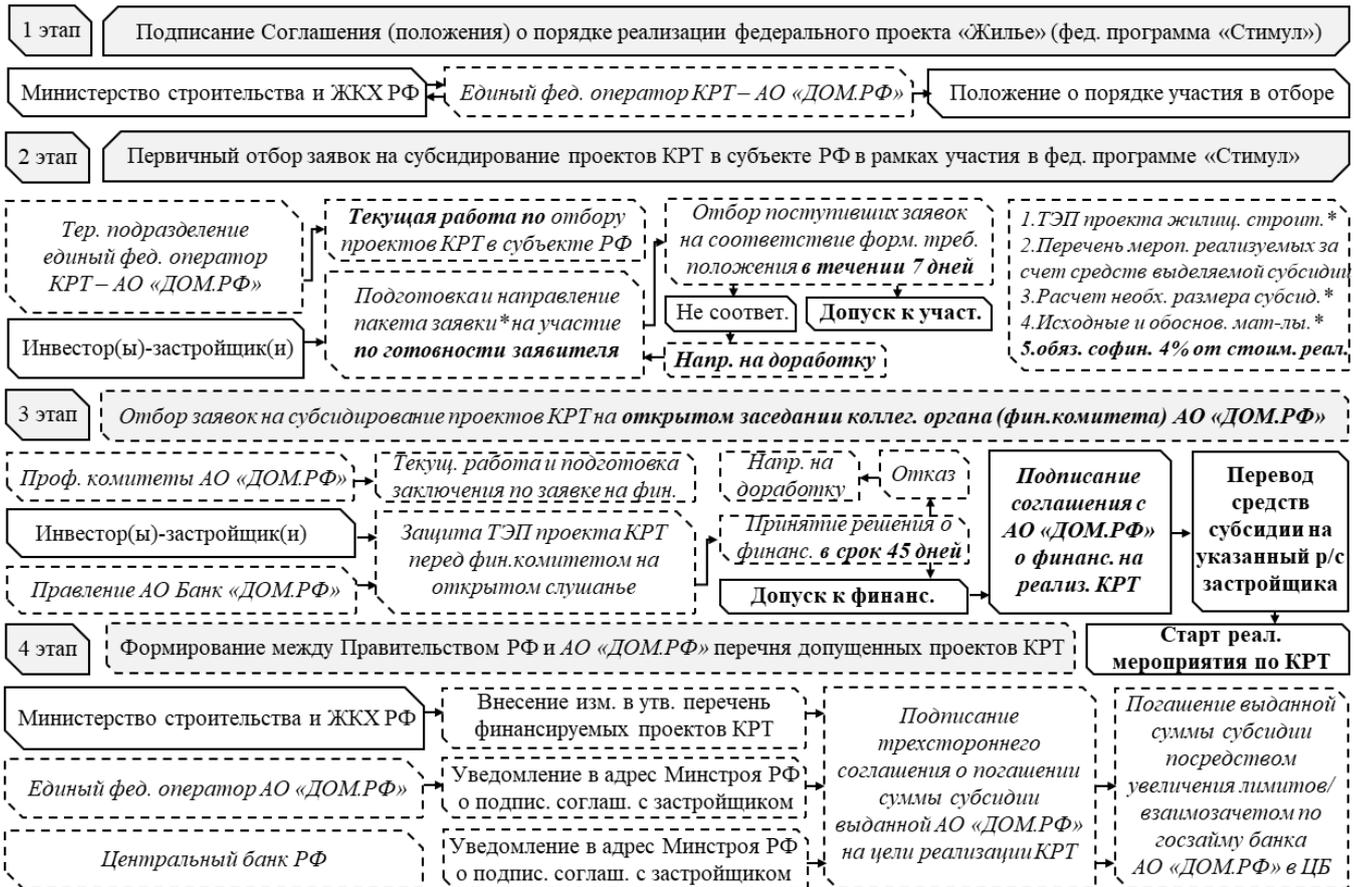


Рис. 5. Обновленный механизм отбора и реализации программы «Стимул» на основе интеграции структур АО «ДОМ.РФ» (разработано автором)

4. Усовершенствован механизм отбора проектов КРТ, в отношении которых предполагается выделение субсидий, в рамках реализации федерального проекта «Жилье» («Стимул»), путём интеграции основных элементов модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования.

Основная идея, выдвигаемая в рамках данного раздела, состоит в адаптации модели производства отбора проектов жилищного строительства в рамках проектного финансирования реализуемого большинством банковских учреждений в рамках 214-ФЗ, в том числе универсальным ипотечно-строительным АО «ДОМ.РФ», применительно к процедуре отбора заявок на получение государственной субсидии на цели реализации мероприятий по КРТ, что в свою очередь позволит обеспечить более комплексный анализ заявок на государственное субсидирование проектов КРТ, в том числе включающий оценку основных технико-экономических показателей проекта, бюджетной эффективности, риск-факторного анализа, оценки значимости реализации проекта для муниципального образования и (или) городской агломерации, в границах которой планируется его реализация.

К основным положительным эффектам от реализации предложенного усовершенствованного механизма отбора проектов КРТ относятся: углублённый анализ основных характеристик заявленных проектов КРТ, позволяющий не допустить до участия проекты не соответствующие основным параметрам комплексности развития территории, или обладающих существенными коммерческим рисками, а как следствие, нерационального расходования средств субсидии; значительное ускорение сроков принятия решения о предоставлении субсидии; существенное расширение роли инвестора-застройщика в сопровождении и

защите поданной заявки на включение проекта КРТ в программу государственной поддержки перед единым оператором в лице коллегиального органа и профильных комитетов.

Наиболее наглядно, указанное нововведение может быть продемонстрировано на примере модернизации модели отбора проектов КРТ реализуемой в рамках субсидирования затрат на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения (рис. 6).

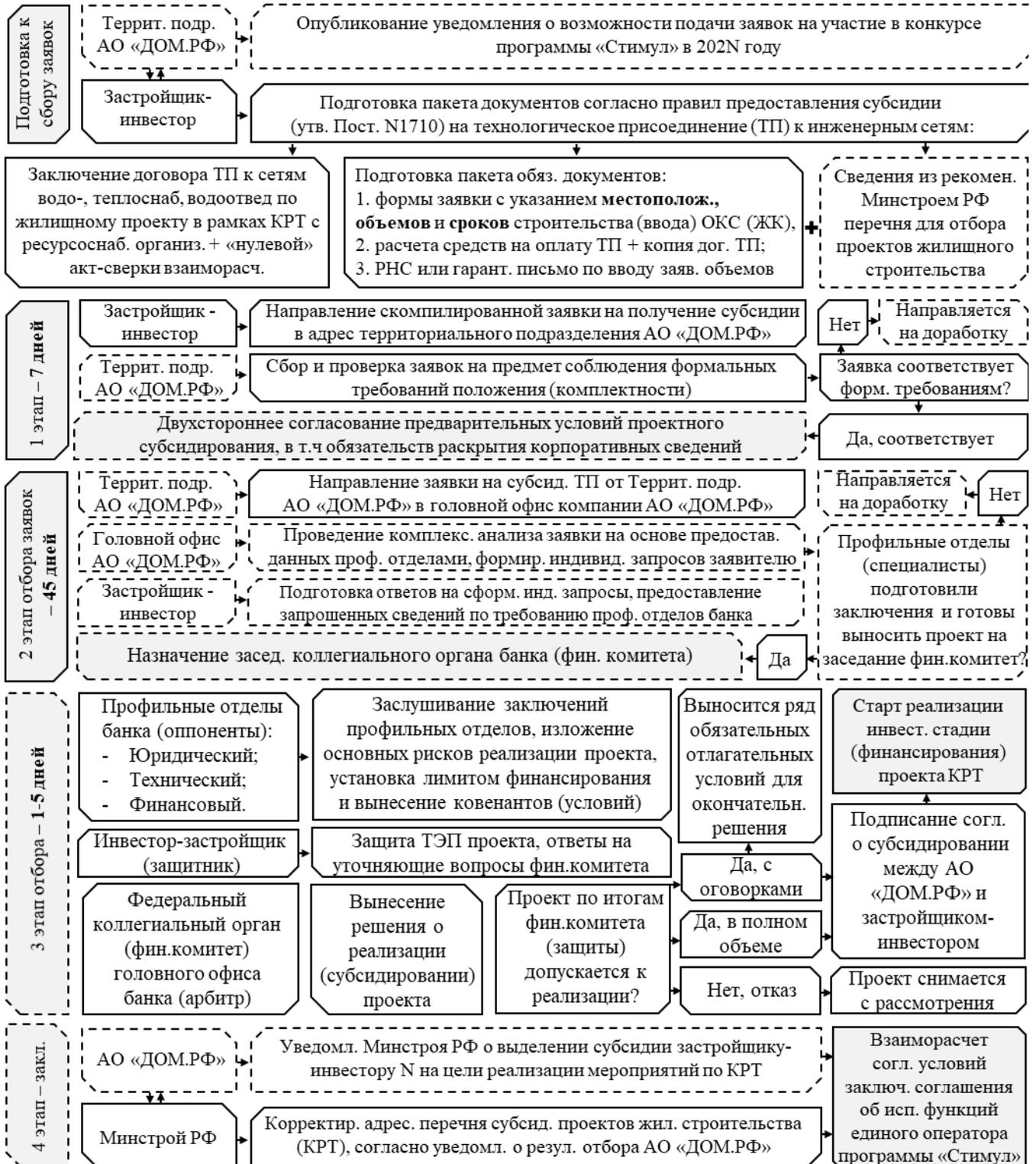


Рис. 6 Интеграция элементов модели отбора проектов жилищного строительства в обновлённый механизм отбора проектов КРТ на примере субсидирования затрат на технологическое присоединение (разработано автором)

5. Усовершенствована методика определения объемов финансирования на цели реализации проектов КРТ, путем ввода системы повышающих коэффициентов, влияющих на объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации проектов КРТ.

На текущий момент, базовым показателем, на основании которого производится расчет объема предоставляемой субсидии, согласно утвержденных правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на развития жилищного строительства является заявленный показатель ввода м² жилья.

Таким образом, расчет объёма предоставляемой субсидии на настоящие цели осуществляется по следующей формуле:

$$Q_i = V_i \times C, \quad (1)$$

где Q_i – объем выделяемой субсидии i проекта КРТ, тыс. руб;

V_i – общий объем заявленной к вводу общей жилой площади i проекта жилищного строительства, кв. м;

C – фиксированная базовая ставка субсидии на 1 кв. м вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. руб.

На наш взгляд, столь примитивный порядок определения объемов необходимого финансирования на цели реализации проектов КРТ абсолютно не соответствует социальной значимости настоящего инструмента государственного стимулирования жилищного строительства, а кроме того не способен обеспечить реализацию комплексного подхода к застраиванию территорий в рамках реализации заявленных проектов жилищного строительства в рамках механизмов КРТ.

В основе усовершенствованной методики лежит идея дифференцированного подхода к оцениванию объемов потребного финансирования для проектов КРТ на основе внедрения повышающих коэффициентов (далее – ПК) базовой суммы субсидии, исходя из степени социально-экономической значимости реализации проекта КРТ и достижения показателей комплексности развития территории, основной перечень которых был определен на основе опроса 39 респондентов из числа экспертов (рис. 7).



Рис. 7. Модель оценки значения ПК развития территории с расчетными значениями повышающих коэффициентов базового тарифа (разработано автором)

В основном тексте работы подробно описан процесс анализа и обработки полученных данных опроса, необходимый для возможности применения предложенной методики в абсолютном большинстве субъектов РФ.

Так, в частности, помимо определения показателей комплексности развития территории, на основе анализа данных опроса были сформированы индивидуальные значения ПК для каждого из них. Альтернативным вариантом определения значения повышающих коэффициентов является директивное решение уполномоченного органа исполнительной власти в лице профильного министерства субъекта РФ.

Последующий процесс оценивания совокупного ПК базовой ставки субсидии, строится на оценивании соответствия заявленных мероприятий КРТ в рамках проекта жилищного строительства каждому из показателей и расчете его среднего геометрического:

$$kt = \sqrt[m]{ka * kv * kn * kp * kr * ks} \quad (2)$$

где, kt (total) - значение совокупного ПК базовой ставки субсидии;

ka (agglomeration) – значение ПК исходя из расположения застраиваемой территории за пределами городских территорий (в границах городской агломерации);

kv (volume) – значение ПК исходя из объемов заявленной к строительству общей площади жилья;

kn (nature) – значение ПК исходя из заявленных к устройству в границах застраиваемой территории объектов рекреационного значения (парков, скверов, бульваров и т.п);

kp (public) – значение ПК исходя из заявленных к устройству внеплощадочных проездов, дорог и размещения объектов транспортной инфраструктуры;

kr (reserve) – значение ПК исходя из заявленных мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры;

ks (social) – значение ПК исходя из заявленных мероприятий по строительству (реконструкции) социально назначения, в том числе детских садов, школ, поликлиник и т.д.;

m – количество задействованных в расчете индивидуальных показателей.

Кроме того, необходимо также откорректировать существующую основную формулу расчета объема предоставляемой субсидии на цели реализации мероприятий по КРТ, добавив в неё значения расчетного совокупного корректирующего коэффициента:

$$Q_i = V_i \times C \times k_t \quad (3)$$

где Q_i – объем выделяемой субсидии i проекта КРТ, тыс. руб;

V_i – общий объем заявленной к вводу общей жилой площади i проекта жилищного строительства, кв. м;

C – фиксированная базовая ставка субсидии на 1 кв. м вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. руб;

kt (total) - значение совокупного корректирующего коэффициента базовой ставки субсидии.

Кроме внедрения повышающих коэффициентов базовой ставки субсидии, вторым важным элементом совершенствование методики определения обоснованных объемов необходимого финансирования на цели КРТ является возможность внедрения фиксированного порогового значения совокупного повышающего коэффициента, допускающего возможности участия в отборе проектов в рамках государственной программы субсидирования затрат на цели КРТ, и призванного обеспечить отсеб тех жилищных проектов, что не в полной мере соответствуют параметрам комплексности развития территории.

Так, в частности, на основе простой формулы расчета (4) может быть определено

фиксированное пороговое значение порогового корректирующего коэффициента, допускающего возможность участия в отборе проектов КРТ;

$$k_{t \text{ порог}} = \sqrt[m]{\frac{(k_a \text{ max} * k_v \text{ max} * k_n \text{ max} * k_p \text{ max} * k_r \text{ max} * k_s \text{ max})}{2}} \quad (4)$$

где $k_{t \text{ порог}}$ – фиксированное значение порогового повышающего коэффициента, допускающего возможность участия в отборе проектов комплексного развития территории;

$k_{a,v,n,p,r,s \text{ max}}$ – максимальное значение каждого из применяемых в рамках методики повышающего коэффициента базовой ставки субсидии.

m – количество задействованных в расчете индивидуальных ПК.

В итоге, с применением вышеизложенной скорректированной методики решается сразу несколько задач градостроительной политики государства в рамках механизмов КРТ.

Во-первых, таким образом вводятся предпосылки для стимулирования застройщиков к обеспечению действительно комплексного подхода к развитию территории, в том числе предполагающего создания соответствующей сопутствующей инфраструктуры, помимо жилых домов, как-то инженерной, транспортной или социальной инфраструктуры, ввиду значительного увеличения доводимых сумм субсидии.

Во-вторых, посредством введения порогового значения коэффициента комплексности развития территории, предоставляется возможность исключения в результате отбора тех проектов жилищного строительства, что не обеспечивают комплексный подход к развитию территории, зачастую представленных сугубо точечной коммерческой застройкой, но и позволит более эффективно осваивать расходовать государственный бюджет, на цели субсидирования затрат на реализацию мероприятий по КРТ.

В качестве демонстрации эффективности предлагаемой усовершенствованной методики, произведем расчет размера выделяемой субсидии на основе существующей и усовершенствованной методики в отношении нескольких примеров застройки территорий в границах Иркутской городской агломерации, уже реализованных в период 2021-2024 гг.

Так, при заданных основных показателях и заявленных мероприятиях по КРТ каждого из жилищных проектов, составим сводную таблицу данных (табл. 1)

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели и значения индивидуальных повышающих коэффициентов показателей КРТ проектов жилищного строительства

№	Наименование показателя / заявленному мероприятию по КРТ	Наименование проекта жилищного строительства (проекта комплексного развития территории)					
		ЖК «Авиатор»		ЖК «Символ»		ЖК «Ботаника»	
		Знач. показ. КРТ	Знач. повыш. коэф.	Знач. показ. КРТ	Знач. повыш. коэф.	Знач. показ. КРТ	Знач. повыш. коэф.
1	Местоположение жилого комплекса (k_a)	город Иркутск	1.0	город Иркутск	1.0	р.п. Маркова	1.33
2	Общая жилая площадь, тыс. кв. м (k_v)	252	1.59	98	1.0	113	1.29
3	Планы по устройству рекреационного объекта (парка, сквера, бульвара) (k_n)	нет	1.0	нет	1.0	да	1.25
4	Планы по устройству внеплощ. дорог (проездов) (k_p)	да	1.0	нет	1.0	да	1.18
5	Планы по строительству внепл. инженерных сетей (k_r)	нет	1.33	нет	1.33	да	1.33
6	Планы по строительству ОКС соц.быт назнач. в рамках КРТ (ДОУ, СОШ) (k_s)	да	1.24	нет	1.0	да	1.24

Прежде всего произведём расчет порогового значения повышающего коэффициента, допускающего возможность участия в государственной программе субсидирования затрат на КРТ, на основе ранее приведенной формулы (см. 4)

$$k_{t \max} = \sqrt[6]{(1.33 * 1.59 * 1.25 * 1.18 * 1.33 * 1.24)} = 1.314 \quad (5)$$

где $k_{t \max}$ (total) – максимальное значение совокупного ПК базовой ставки субсидии.

$$k_{t \text{ порог}} = \sqrt[6]{\frac{(1.33 * 1.59 * 1.25 * 1.18 * 1.33 * 1.24)}{2}} = 1.170 \quad (6)$$

где $k_{t \text{ порог}}$ – фиксированное значение порогового ПК, допускающего возможность участия в отборе проектов КРТ.

Теперь, произведем расчет потенциальных сумм субсидий на цели КРТ на базе и усовершенствованной методики расчета объемов субсидии на основе вышеприведенных формул (см. 1, 2, 3) и проанализируем полученные значения, отразив их в удобной для восприятия форме (табл. 2)

Таблица 2

Данные расчета потенциальных сумм субсидий на цели КРТ на базе действующей и усовершенствованной методики расчета объемов субсидирования (составлено автором)

№	Наименование полученных значений / показателей	Наименование проекта жилищного строительства			
		ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»	Итого
1	Сумма потенциальной субсидии тыс. руб.				
1.1	На основе базовой методики	2 016 000	784 000	904 000	3 704 000
1.2	На основе усоверш. методики	2 367 385	822 416 (исключен)	1 147 176	3 514 561
2	Значение порогового повышающего коэф.	1.174 > 1.170	1.049 < 1.170	1.269 > 1.170	
3	Абс. прирост значения потенциальной суммы субсидии от применения новой методики, тыс. руб. / %	351 385 / +17.43%	38 416 / +4.9% (исключен)	243 176 / +26,9%	594 561 / +16%
4	Относ. значение субсидии к единице ввода объема жилья, тыс. руб. / кв. м	9,176	8,39 (исключен)	10,152	
5	Количество выполненных условий комплексности развития территории	2	1	6	
6	Объем сэкономленных средств бюджета на цели субсидирования проектов жилищного строительства	- 351 385	+ 784 000	- 243 176	+ 189 439 / +5.1%

Приведенные расчеты красноречиво свидетельствует о том, что предложенная усовершенствованная методика определения объема субсидии решает сразу несколько задач. Во-первых, посредством внедрения повышающих коэффициентов существенно увеличивается объем субсидии (+16%) для тех проектов жилищного строительства, что включают наибольшее количество мероприятий по КРТ, тем самым стимулируя застройщиков к реализации наибольшего количества мероприятий по КРТ в рамках своих жилищных проектов. Во-вторых, обеспечивается исключение проектов жилищного строительства не обеспечивающих комплексный подход к развитию территории, тем самым позволяя более рационально распределить государственные средства субсидии, а в отдельных случаях, даже добиться их существенной экономии (+5.1% или 189 439 тыс.руб).

Таким образом, посредством внедрения настоящей усовершенствованной методики у государства появляется дополнительный механизм поддержки добросовестных застройщиков (девелоперов) ответственно подходящих к вопросу комплексного развития территории, а также существенным образом увеличивается эффективность бюджетирования государственных программ стимулирования жилищного строительства

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Решена задача формирования комплексной трактовка понятия «городская агломерация», позволяющая устранить многозначность, нивелировать различия в толковании в научных кругах и в законодательстве, направленная на усиление роли социально-экономического развития территорий и привлекательности их инвестиционного развития посредством реализации проектов КРТ;

2. Решена задача по взаимопривязке института городских агломераций и института комплексного развития территории на основе предложенной системы практических рекомендаций применения основных направлений стимулирования реализации проектов КРТ в отношении территории сельских муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций, предоставляемых в рамках федеральных государственных программ стимулирования жилищного строительства, как предпосылки для ускорения процессов формализации сложившихся городских агломераций в качестве самостоятельных административных единиц.

3. Решена задача устранения существующих противоречий в процесс реализации государственной программы «Стимул» путем внедрения усовершенствованной концепции государственного регулирования при реализации проектов комплексного развития территории за счет расширения роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в качестве федерального оператора государственных программ стимулирования реализации проектов КРТ в рамках федерального проекта «Жилье» с выдвиганием предложений по передаче полномочий по сбору, обработке, отбору и субсидированию заявленных проектов предусматривающих реализацию мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках реализации проектов жилищного строительства.

4. Решена задача усовершенствования механизма отбора проектов КРТ, в отношении которых предполагается выделение субсидий, в рамках реализации федерального проекта «Жилье» («Стимул»), путём интеграции основных элементов модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования, реализуемого универсальным ипотечно-строительным банком АО «Банк ДОМ.РФ», предполагающий первоочередный порядок рассмотрения заявок на финансирование (субсидирование) мероприятий связанных с реализацией проектов комплексного развития территории.

5. Решена задача установления дифференцированной ставки на основе усовершенствованной методики определения объемов необходимого финансирования из консолидированного бюджета на цели реализации проектов КРТ, базирующаяся на системе корректирующих коэффициентов, влияющих на объем лимитов выделяемого бюджетного финансирования исходя из степени социально-экономической значимости реализации проекта комплексного развития территории.

IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

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

1. Азорин М.Ю. Опыт развития различных концепций градостроительства и моделей городских агломераций / М.Ю. Азорин // *Baikal Research Journal*. – 2022. – Т. 13, № 3. – DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(3).21. – EDN KLPIUG.
2. 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. – DOI 10.18101/2304-4446-2023-3-3-12. - EDN OWNHGT.
3. 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. – DOI 10.18324/2224-1833-2023-3-6-13. – EDN YQVURY.
4. Азорин М.Ю. Астафьев С.А. Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий / М.Ю. Азорин, С.А. Астафьев // *Социально-экономический и гуманитарный журнал*. – 2023. – № 4(30). – С. 32-45. – DOI 10.36718/2500-1825-2023-4-32-45. – EDN SYAFUM.
5. 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. - DOI 10.17150/2500-2759.2023.33(4).744-754. – EDN TIGFTV.

б) статьи в материалах международных конференций:

1. Азорин М.Ю., Батоева Э.В. Развитие механизма изъятия земель для государственных и муниципальных нужд под строительство организаций и предприятий обслуживания населения города / М.Ю. Азорин, Э.В. Батоева // *Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы Седьмой международной научно-практической онлайн-конференции, Иркутск-Братск-Томск, 14–15 апреля 2020 года*. – Иркутск: Байкальский государственный университет, 2021. – С. 49-57. – EDN BSZLZA.
2. Азорин М.Ю. Реализация института комплексного развития территории в вопросах обеспечения инженерной инфраструктуры. Проблемы и вызовы / М.Ю. Азорин // *Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы IX on-line Международной научно-практической конференции, Братск, 28–29 апреля 2022 года*. – Братск: Братский государственный университет, 2022. – С. 25-35. – EDN UTRFUB.
3. Азорин М.Ю. Актуальные проблемы реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки / М.Ю. Азорин // *Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее: сборник научных статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции, Красноярск, 18–20 октября 2023 года*. – Красноярск. Сибирский федеральный университет, 2023. - 144-148. - EDN USDJCN.
4. 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 Международной научно-практической онлайн-конференции, Иркутск-Братск-Томск, 26–27 апреля 2023 года*. - Иркутск: Байкальский государственный университет, 2023. – С. 48-52. – EDN BDWHCH.
5. Азорин М.Ю. Анализ практики реализации проектов комплексного развития территории / М.Ю. Азорин // *Научные исследования молодых учёных : сборник статей XXVIII Международной научно-практической конференции, Пенза, 27 июня 2024 года*. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2024. – С. 116-118 – ISBN 978-5-00236-437-4. – EDN TLSMCZ.

АЗОРИН МАКСИМ ЮРЬЕВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 11.10.2024 г. Формат 60х90. 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