

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

На правах рукописи

УСЕЛИС Ян Викторович

**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА**

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

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание учёной степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук,
профессор
Кошечев Вадим Аркадьевич

Санкт-Петербург - 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ТЕНДЕНЦИИ К РАЗВИТИЮ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ.....	12
1.1. Статистические тренды индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации	12
1.2. Анализ доступности разных типов объектов жилищного строительства..	27
1.3. Влияние типа (этажности) объекта жилищного строительства на особенности реализации инвестиционно-строительного процесса	47
ГЛАВА 2. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ЛЬГОТНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	71
2.1. Стратегические приоритеты развития малоэтажного жилищного строительства в России	71
2.2. Эволюция земельных отношений в России. Анализ зарубежного опыта земельных отношений.....	75
2.3. Модель стимулирования индивидуального жилищного строительства на основе создания нового вида разрешенного использования земли.....	98
2.4. Механизм инфраструктурного обеспечения земельных участков для целевого индивидуального жилищного строительства.....	108
ГЛАВА 3. РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕВОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	123
3.1. Мультипликативные эффекты от активизации малоэтажного строительства.....	123
3.2. Порядок предоставления земельных участков для целевого индивидуального жилищного строительства	151
3.3 Информационное обеспечение реализации стратегии развития малоэтажного жилищного строительства	167
Заключение.....	178
Библиографический список.....	180
Приложение.....	215

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Современное развитие общества характеризуется высоким уровнем концентрации граждан в городах, а как следствие, основных производственных мощностей, центров деловой активности, учебных заведений, социально-культурных и других учреждений на определенных территориях. Уже на протяжении многих лет и даже десятилетий все активнее дают о себе знать отрицательные последствия урбанизации, в числе которых чрезмерно плотная застройка многоэтажных домов, отсутствие рекреационных зон, благоустроенных территорий, дефицит социальных и детских образовательных учреждений, транспортный коллапс. Все это непосредственно отражается на состоянии здоровья жителей городов, их производительности труда, и как следствие, отражается на социально-экономических показателях как определенных регионов, так и страны в целом.

В 2022 году по данным ООН численность населения Земли достигла 8 млрд. человек, за последние 12 лет прирост составил 1 млрд¹. Это означает, что последующий рост городов и увеличение плотности населения на ограниченных территориях приведет лишь к развитию энтропийных процессов в обществе, поведение и стиль жизнедеятельности будет все больше отклоняться от норм, изначально продиктованных природой и социумом. Таким образом, в дальнейшем жилищное строительство должно осуществляться не иначе как на основе малоэтажной застройки.

Данный сегмент недвижимости обладает рядом существенных преимуществ. Грамотная организация градостроительной политики относительно реализации проектов по малоэтажной застройке сможет обеспечить комплексное и равномерное развитие территорий страны, что несомненно приведет к повышению экономических показателей регионов и к определенным мультипликативным эффектам. И в целом жизнедеятельность и

¹ Население Земли. URL:

<https://www.rbc.ru/politics/15/11/2022/63732a4f9a7947bb4475efa5?ysclid=lbt8n7bczp895476215>

пребывание граждан в обустроенных индивидуальных домах за городской чертой положительно отражается на их психическом состоянии и качестве жизни. Во многом данный тезис подтверждается тем, что спрос на объекты малоэтажной недвижимости резко возрос в 2020 году в период пандемии COVID-19, когда граждане на себе начали ощущать последствия социальных ограничений в городах.

Пандемия COVID-19 стала импульсом для развития рынка малоэтажной недвижимости, спрос на которую вырос на 30%, чем годом ранее². Таким образом, впервые за многие годы объемы ввода малоэтажного строительства превысили объемы введенных площадей в многоквартирных домах. Однако такое положение дел на рынке жилищного строительства скорее является исключением, чем правилом. Не исключено, что последующие значения показателей на рынке малоэтажной недвижимости будут сопровождаться спадом ввиду резкого роста цен на индивидуальные дома и земельные участки, снижения доходов и благосостояния граждан, вызванных кризисными тенденциями в экономике страны, завершения ряда льготных ипотечных программ.

Ввиду тенденций роста затрат государственного бюджета, в том числе на оборону, все сложнее становится выделять финансирование на ряд других направлений социально-экономической политики. В данных условиях актуальным становится развитие льготной поддержки граждан не в денежной форме, а в натуральной. Льготное, а также безвозмездное предоставление земельных участков под индивидуальную застройку может стать ярким примером реализации государственной политики в данном направлении.

Вследствие вышеизложенного становится очевидным, что развитие рынка малоэтажной недвижимости является стратегически важным направлением не только для достижения высоких показателей в сфере строительства, но и в социально-экономическом, демографическом и

² <https://www.forbes.ru/biznes/413713-reka-ozero-krasivyy-les-spros-na-zagorodnuyu-nedvizhimost-v-pandemiyu-vyros-na-30-50?ysclid=lbt9zdefln141749767>

региональном развитии страны в целом. В этой связи актуальным является разработка стратегии для повышения доступности объектов индивидуальной жилой недвижимости для граждан.

Степень разработанности научной проблемы. Различные аспекты, касаемые выявления концептуальных проблем функционирования инвестиционно-строительного процесса лежат в поле зрения таких отечественных ученых, как В. В. Асаул, Д. Н. Силка, Е.А. Ткаченко, И.В. Дроздова, М.Н. Юденко, Л.М. Каплан, Ю.П. Панибратов, В.С. Чекалин, Г.Ф. Токунова, В.А. Кошечев, Н.Ю. Яськова и других.

Высоких научных результатов в решении проблем развития различных сегментов недвижимости достигли такие исследователи, как А. Н. Асаул, П.Г. Грабовый, С.Н. Максимов, К.Ю. Кулаков, В.А. Лукинов., М.А. Любарская., М.А. Луняков и другие.

Вопросам анализа состояния и тенденций развития жилищного строительства посвящены исследования А.Н. Ларионова, В.В. Бузырева, Н.Ю. Власова, В.А. Горемыкина, Л.Г. Селютиной, А.М. Платонова, И.В. Федосеева и других

Однако при всем том, что в отечественных и зарубежных трудах значительное внимание уделено анализу и совершенствованию различных организационно-экономических механизмов жилищного строительства, не в полной мере исследован потенциал развития такого сегмента, как малоэтажное индивидуальное жилищное строительство, его роль в пространственно-территориальном и социально-экономическом развитии регионов и повышении как экономической приемлемости, так и качества жилья. В ранее сформированных концепциях обсуждались проблемы обеспечения доступности граждан жильем, но не так активно была рассмотрена возможность предоставления льгот не в денежной форме, а в натуральной, например, посредством безвозмездной передачи земельных участков под ИЖС. В научной среде недостаточно разносторонне раскрыт вопрос обеспечения доступности объектов недвижимости, в частности

малоэтажных домов, развитию льгот для граждан при строительстве индивидуального жилья. Таким образом, еще раз подчеркивается актуальность и методическая значимость темы настоящей диссертации.

Цель диссертационной работы заключается в разработке методического подхода к развитию сегмента малоэтажного строительства и повышению доступности жилья для граждан.

Для достижения заявленной в данной диссертации цели были поставлены и поэтапно решены следующие **задачи**:

1) сформулировать концепцию концентрации ресурсов при возведении жилых объектов разной этажности;

2) обосновать необходимость создания нового вида разрешенного использования земельных участков (для целевого индивидуального жилищного строительства) и разработать модель стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки;

3) предложить механизм инженерного обеспечения земельных участков, которые предназначены для возведения на них объектов индивидуального жилищного строительства;

4) сформировать порядок обеспечения граждан земельными участками для ИЖС на льготных условиях;

5) разработать предложения по информационному обеспечению программы обеспечения граждан земельными участками для ИЖС на льготных условиях.

Объектом исследования выступают участники инвестиционно-строительного процесса в сегменте малоэтажной недвижимости.

Предметом исследования являются управленческие отношения, возникающие в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов в сфере малоэтажной недвижимости.

Теоретической основой исследования стали научные труды в области развития отношений по повышению эффективности использования земельных

участков для строительства жилья, социально-экономического обоснования развития сегмента малоэтажной недвижимости.

Методологическая основа исследования построена на исследованиях ведущих ученых и научных школ в области экономики строительства, в т.ч. жилищного строительства и рынка малоэтажной недвижимости. Применялись такие научные методы, как анализ и синтез информации, математическое моделирование экономических процессов, организационно-экономическое моделирование связей и процессов относительно объекта исследования, применение методов статистики при обработке данных.

Информационной базой исследования послужили такие нормативно-правовые акты Российской Федерации, как Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, другие профильные Федеральные законы, Постановления Правительства и Распоряжения Правительства. В исследовании автором собраны и обработаны первичные оригинальные данные, предоставленные Федеральной службой государственной статистики, данные, содержащиеся в едином реестре застройщиков единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ, а также информационной системы ГИС ЖКХ. В работе применялась информация, содержащаяся в аналитических отчетах международных консалтинговых компаний, исследовательских организаций и некоммерческих объединений, к примеру, ALMA Development, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Высшая школа экономики, НОСТРОЙ. Вместе с тем исследование строилось на основе информации, предоставленный такими ведомствами, как Министерство строительства и ЖКХ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Счетная палата Российской Федерации.

Обоснованность результатов диссертации обеспечивается анализом фундаментальных и прикладных трудов как отечественных, так и зарубежных ученых, а также их применение в процессе исследования. Вместе с тем

обоснованность подтверждается обработкой и применением в исследовании первичной информации, полученной автором.

Достоверность результатов, достигнутых в исследовании результатов подтверждается использованием объективных методов научного исследования, принципов системного подхода, экономико-математическим моделированием. При обосновании научных результатов в процессе исследования применялись численные данные официальных источников о ценах на различные объекты недвижимости, доходах граждан, состоянии рынка жилищного строительства в регионах Российской Федерации.

Соответствие диссертационного исследования паспорту научной специальности:

5.2.3 - Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью), 6.8. Анализ состояния и основных тенденций развития инвестиционно-строительного рынка и рынка недвижимости, 6.9. Теоретические и методологические основы управления недвижимостью, 6.7. Анализ состояния и основных тенденций развития рынка недвижимости и его сегментов, 6.13. Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда.

Научная новизна исследования заключается в разработке теоретических положений и методических подходов к развитию рынка малоэтажной недвижимости, основанных на сформированной автором стратегии развития сегмента малоэтажного строительства и детализированных мероприятиях по ее реализации. Основным драйвером реализации стратегии стало льготное предоставление земельных участков под целевое индивидуальное жилищное строительство в условиях снижения ценовой доступности жилья для граждан и необходимости развития территорий.

Наиболее существенные результаты исследования, обладающие научной новизной и полученные лично соискателем:

1. Сформирована **концепция, отражающая уровень концентрации ресурсов при возведении жилой недвижимости разной этажности**, в основе которой лежит сравнение объемов ресурсов и площадей земельных участков, необходимых для строительства сопоставимых жилых площадей посредством реализации инвестиционно-строительных проектов многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов.

2. Разработана **модель стимулирования индивидуального жилищного строительства на основе предоставления льгот гражданам**. Льготная составляющая заключается в безвозмездной передаче земельного участка для строительства малоэтажного дома. Предлагается выделить новый вид разрешенного использования земли – участки для **целевой индивидуальной жилой застройки (ЦИЖС)**.

3. Разработан **механизм инженерного обеспечения земельных участков для ЦИЖС**, включающий в себя 4 составляющие: планирование, организацию, реализацию и мотивацию. Механизм основан на дифференциации земельных участков в зависимости от технологической возможности и экономической целесообразности создания инженерных сетей различного уровня (магистральные, локальные, индивидуальные) и вида (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение).

4. Предложен **метод формирования очередности предоставления участков для ЦИЖС гражданам, состоящий из следующих этапов**: вычисление уровня доступности ИЖС, формирование земельного банка участков для ЦИЖС, правила предоставления участков (определение допустимой площади участков, обязательный срок владения участком, срок освоения участка, особенности сделок с участком).

5. Предложены **информационное наполнение и порядок интеграции в сеть Интернет программы ЦИЖС**, основанные на принципах открытости, прозрачности, доступности, функциональности, снижения транзакционных издержек, безопасности. Данные мероприятия позволят обеспечить

интерактивное представление информации о доступных земельных участках на различных профильных информационных платформах, таких как официальные порталы субъектов РФ, единая информационная система жилищного строительства, портал госуслуг, официальный сайт Министерства строительства и ЖКХ РФ.

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в обосновании необходимости создания нового вида разрешенного использования земли, предназначенного для целевого индивидуального жилищного строительства, что, в свою очередь, станет значительным стимулом для развития данного сегмента строительства.

Практическая значимость полученных в ходе исследования результатов сводится к возможности применения разработанных методических рекомендаций для реализации социально-экономической политики в области стимулирования малоэтажного строительства путем формирования документов стратегического планирования.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования автора докладывались на различных научно-практических конференциях: VIII Международная научно-практическая конференция «Управление социально-экономическими системами: теория, методология, практика» 27 декабря 2020 г., II Межвузовская ежегодная научно-практическая конференция «Экономика и управление: тенденции и перспективы» 1–2 марта 2021, LXXIV Научно-практическая конференция студентов, аспирантов и молодых учёных «Актуальные проблемы современного строительства» 5–9 апреля 2021 г., Вторая национальная научная конференция «Актуальные проблемы строительной отрасли и образования-2021» 8 декабря 2021 года, III Межвузовская ежегодная научно-практическая конференция «Экономика и управление: тенденции и перспективы» 2–3 марта 2022 г., Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее» 19-21 октября 2022 г., Всероссийская научно-практическая конференция «Фундаментальные и прикладные исследования в области

управления, экономики и торговли» 17 мая 2024 г. Авторские разработки в области стимулирования развития малоэтажного строительства применены в ООО «Институт географических информационных технологий».

Публикации результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования опубликованы в 12 научных работах общим объемом 22,9 п.л. (авторский вклад – 20,0 п.л.), в том числе 7 статей – в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией (перечень ВАК).

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ТЕНДЕНЦИИ К РАЗВИТИЮ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

1.1. Статистические тренды индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

Российские застройщики приобретают рекордные объемы земельных участков в областях, некоторые из них начинают развивать ИЖС как направление деятельности [52]. Причиной этому стал повышенный спрос на ИЖС со стороны граждан, поведенческие мотивы которого далее планируется раскрыть.

В целом по РФ граждане в качестве выбора объекта инвестирования средств в 2020 и 2022 гг. выбирают жилищную площадь (50% и 49% соответственно) и земельный участок (17% и 21% соответственно), [215, 235] что также сказалось на спросе на индивидуальное строительство.

Исследование Всероссийского центра исследования общественного мнения (ВЦИОМ) и ДОМ.РФ, посвященное анализу отношения граждан РФ к индивидуальному жилью, показало, что 68% семей выбрали его в качестве предпочтительного [192, 215]. В качестве основополагающих критериев оценки привлекательности индивидуальной недвижимости выделили: развитую транспортную, социальную и досугово-развлекательную инфраструктуры. В крупных городах (население в несколько миллионов) чуть меньше доля людей, желающих переехать в индивидуальный дом (60%), чем в небольших (68%). В качестве основных барьеров выступили: дефицит бюджета, транспортные издержки, высокие эксплуатационные затраты. Приоритетным коридором ставки по ипотечному кредитованию под ИЖС российские семьи считают 8-9% (учитывая обязательное привлечение подрядчика), рост ее до 10-11% существенно снизит спрос [188].

Другое исследование ВЦИОМ и ДОМ.РФ выявило, что в целом по РФ в 2021 г. 73% семей изъявили желание переехать в индивидуальный жилой дом [188]. Среди респондентов, относящихся к категории «семья, изъявившая желание переселиться из квартиры в индивидуальный дом», большая часть

(57% или 11,2 млн.) предпочла бы делегировать его строительство застройщикам, причем 37% склонны к индивидуальным проектам, а 20% к типовым. В Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ) отмечали, что лишь 7% проектов по ИЖС реализуются с привлечением застройщика [165]. Стоит заметить, что специалисты ФАУ «ФЦС» считают индустриальный способ возведения объектов более перспективным и экономически выгодным, чем хозяйственный способ [165].

В августе 2022 г. Дом РФ вновь совместно с ВЦИОМ провели социологический опрос, где выявляли отношение граждан РФ к ИЖС и типовой застройке [218]. Выявлено, что присутствует спрос на кирпичные и деревянные дома этажностью до двух, в качестве приоритетного показателя стадии эксплуатации – получасовая удаленность от постоянного места работы [188]. Также в разрез статистическим предпочтениям граждан к кирпичным и деревянным домам, в Минпромторге РФ рекомендовали использовать железобетонные и металлические конструкции в качестве основных материалов при ИЖС [165].

На данном этапе прослеживается некое расхождение интересов граждан и государства. Первые хотят сэкономить личные средства путем реализации ИЖС хозяйственным способом, склонны к деревянным и кирпичным постройкам. Вторые хотят обезопасить жилищный фонд от ветхого жилья, с которым работа предстоит в будущем периоде, поэтому будут разрабатывать мероприятия по стимулированию применения конкретных материалов, реализации индустриальной застройки типовым методом.

Дом РФ предоставил прогноз, что каталог типовых проектов индивидуальных домов может способствовать стимулированию склонности потребителей к готовым вариантам такой застройки (когда присутствует готовая экспертиза проекта) в четыре раза [218]. Типовая застройка потенциально может снизить стоимость реализации ИЖС минимум на 15% [240].

В 2021 г. ДОМ.РФ был проведен конкурс лучших типовых проектов под ИЖС для различных типов объектов недвижимости – техническое задание представлено в табл. 1.1.

Таблица 1.1 – Параметры типовой застройки ИЖС по конкурсным требованиям ДОМ. РФ. в 2021 г. [217]

Параметры жилья	Качественные параметры	Количественные параметры
ИЖС индустриального производства	Несущие конструкции: 1)пенобетонные и газобетонные блоки; 2)железобетон; 3)стальные конструкции и др. Ограждающие и (или) отделочные материалы: деревянные.	Общая площадь до 150 м ² . До 3-х этажей. Не менее одной и не более трех спален. Площадь земельного участка порядка 0,07-0,15 га. Стоимость 1 м ² объекта входит в коридор значений 32-55,7 тыс. руб. Стоимость 1 м ² отделки (чистовая) входит в коридор значений 0-10 тыс. руб.
Блокированный жилой дом	Несущие строительные конструкции: Деревянные. Рекомендуется предусмотреть расположение двух домов в одном блоке.	Общая площадь до 130 м ² . До 3-х этажей. Не менее двух и не более трех спален. Площадь земельного участка порядка 0,05-0,1 га. Стоимость 1 м ² объекта входит в коридор значений 32-55,7 тыс. руб. Стоимость 1 м ² отделки (чистовая) входит в коридор значений 0-10 тыс. руб.

Пилотные типовые проекты по ИЖС планируется реализовать в Башкортостане (село Миловка) и Иркутске (село Бурдаковка) [218]. Реализация ИЖС привязана к индустрии строительных материалов [173, 174], поэтому необходимо изучить производственные особенности данных регионов (табл. 1.2 и 1.3).

Таблица 1.2 – Производство строительных материалов, изделий, конструкций в республике Башкортостан

Материал	Поставщики из республики Башкортостан (включая филиалы)
Бетонные смеси и растворы	1) «Амега-Бетон» 2) «Уфимская Бетонная Компания»
Железобетонные изделия	1) «ООО ЖБЗ №1» (имеет наибольший в РФ склад: 18 690 м ²)

Материалы из пластмассы	1) «ООО ПЛАСТЭК» 2) «ТД Альтернатива»
Кирпич	1) «Арланский завод керамического кирпича»
Пиломатериалы из древесины	1) «ООО ТранстехКомплект»
Здания заводской готовности	1) «Деревянный дом» 2) «ООО Магнатек» 3) «ПСК Форест» 4) «Ремстройдормаш» филиал АО «Башкиравтодор»
Металлопрокат	1) «ООО Туймазинский трубный завод» 2) «ПКФ УфаПром» 3) «ООО УралПромСталь» 4) «Белгородский завод сеток и настилов» 5) «ООО БЕЛМЕТИЗ»
Отделочные материалы	1) «Башкирская лесопромышленная компания» 2) «ООО ТД Лакокрасочные материалы» 3) «ООО строительные материалы и технологии» 4) «ООО предприятие Уралинтех» 5) «Компания ГудвилГрупп»

Составлено автором исследования на основании [226]

Таблица 1.3 – Производство строительных материалов, изделий, конструкций в Иркутске (село Бурдаковка)

Материал	Поставщики материалов из Иркутской области
Пенобетонные блоки	1) «ООО ТСТ»
Геоматериалы	1) «ООО ПолимерХимПром»
Строительные блоки	1) «Ангарский гипсовый завод» 2) «ООО ТСТ»
Железобетонные изделия	1) «Завод ЖБИ Галактика»
Лесоматериалы, Пиломатериалы	1) «ГК-ТВОЙДОМ.РФ» 2) «Компания Исток Строй» 3) «Компания ДеКом» 4) «LIGARWOOD» 5) «Деревообрабатывающий завод WWP» 6) «ООО ПКК Успех»
Здания заводской готовности	1) «Производственная компания Альянс» 2) «ООО Фирма САВА СЕРВИС»
Металлопрокат	1) «ЗСМСиК Спрут»
Отделочные материалы	1) «Деревообрабатывающий завод WWP» 2) «ООО ПолимерХимПром» 3) «ООО Акритон» 4) «Производитель бытовой химии Биозащита» 5) «Компания Исток Строй» 6) «Производственное предприятие Капиталь Иркутск» 7) «ООО А-профиль»

Составлено автором исследования на основании [225]

Как видно из табл. 1.2 Республика Башкортостан обеспечена производством железобетонных конструкций и изделий, металлопроката в полной мере. Именно эти материалы выдвигались Минпромторгом РФ в качестве приоритетных для ИЖС, о чем уже было сказано ранее. Также для ИЖС активно привлекаются пиломатериалы и лесоматериалы, которые также являются стратегически важными компонентами для развития строительной сферы РФ [173, 174, 240]. Данный материал так же производится в Башкортостане, удовлетворяя внутренний спрос. В результате проведенного анализа выявлено, что приоритетные для типовой застройки материалы в полной мере представлены в Башкортостане, что потенциально позволит снизить себестоимость производства 1 м² жилой площади в рамках ИЖС. Обуславливается снижение стоимости несколькими факторами: возможность приобретения материалов исполнителем оптом, сокращение логистических (транспортных) издержек, получение субсидий и льгот, сокращением транзакционных издержек (при получении проектно-сметной документации) [172] и др.

Как видно из табл. 1.2 Иркутская область обеспечена производством железобетонных конструкций и изделий, а также сконцентрировала множество производителей лесоматериалов и пиломатериалов. Вновь ссылаясь на теоретическую, нормативно-правовую основу, ранее указанную применительно к Башкортостану, можно сделать вывод об эффективности реализации типового ИЖС в Иркутской области.

Возвращаясь же к конкурсу типовых проектов под ИЖС от ДОМ.РФ, можно сказать, что две выделенные категории объекта недвижимости (из табл. 1.9) могут быть эффективно реализованы не только при единичных, но и при комплексных (массовых) застройках, так как они становятся доступнее для граждан, следовательно, увеличивается спрос.

Одним из методов финансирования реализации ИЖС является ипотечное кредитование, удельный вес которого (в общем объеме выдаваемой ипотеки в РФ в период с 2021 по 2022 гг.) составляет около 5% [192]. При этом

в Центральном Банке РФ отмечают, что спрос на ИЖС активно растет в Центральном федеральном округе (преимущественно в северо-западной части), стимулируя рынок недвижимости в целом [227, 188]. Около 40,4 тыс. кредитных средств за 2020 г. в РФ было предоставлено под ИЖС и землю крупнейшими (20-ю) финансовыми институтами [227]. Объем ИЖС в 2020 г. составил 299,2 тыс. объектов (около 48% от общего количества возведенного в 2020 г. жилья), что эквивалентно 39,8 млн. кв. м., превысив значение 2019 г. на 3,3% [227].

Спрос на ИЖС в РФ ниже платежеспособного по итогам 2020 г. Согласно статистическим данным, примерно каждая вторая молодая семья в РФ (по базовому сценарию – до событий 2022 г.) в ближайшие пять лет не сможет улучшить жилищные условия. Сам спрос на ИЖС (460 тыс. ежегодно) в 1,6 раза превышает текущие темпы ввода индивидуальных домов в РФ. На рис. 1.1 представлена динамика построенных населением РФ домов в период с 2019 по 2022 г по округам.

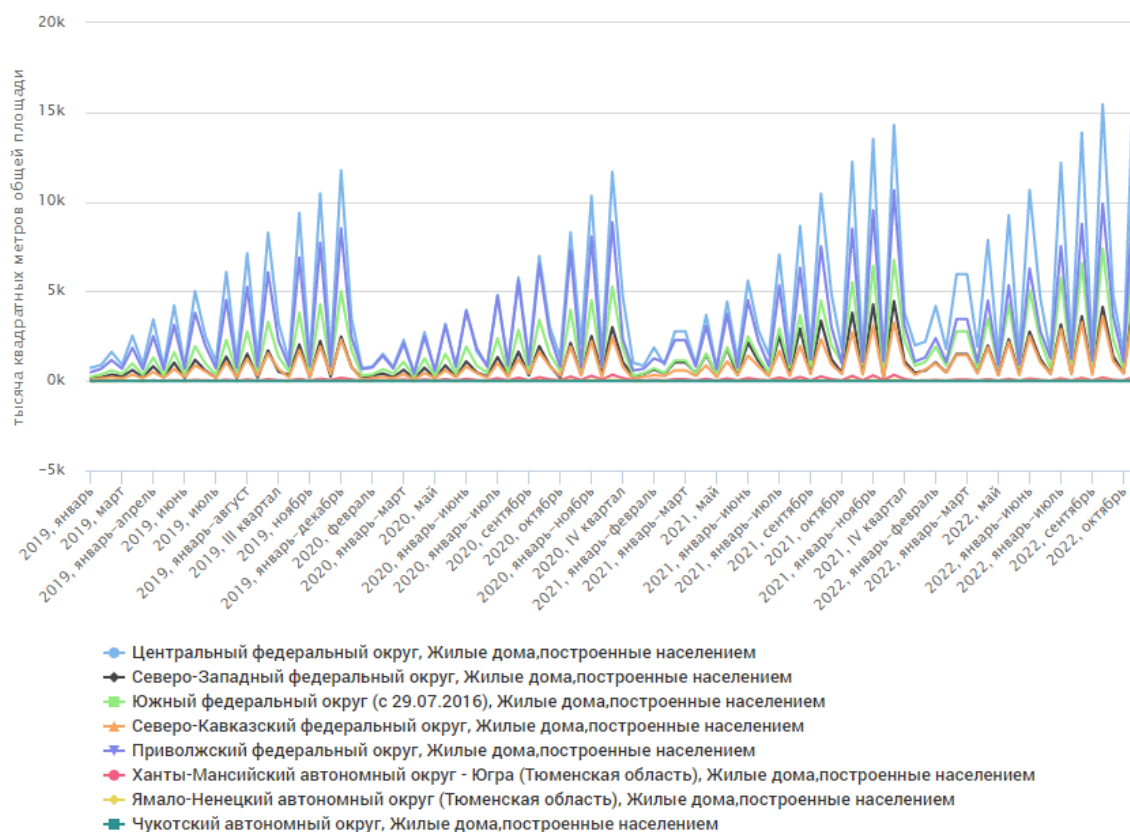


Рисунок 1.1 - Динамика построенных населением РФ домов в период с 2019 по 2022 г по округам. Составлено автором на основании данных [171]

Ипотечное кредитование должно претерпевать изменения, т.к. присутствует региональная дифференциация населения по реальным доходам, что выразилось и в снижении его доступности в 2021 г. [213]. Также присутствуют проблемы в области льготного ипотечного кредитования (основные формы льготного ипотечного кредитования ИЖС представлены в табл. 1.4).

Таблица 1.4 – Основные меры государственной поддержки граждан в финансировании ИЖС

Название	Условия предоставления ипотечного кредитования [195, 199, 249, 242, 247, 246, 244, 245]
Дальневосточная ипотека	<p>1)Ставка: до 2%.</p> <p>2)Ставка действует: до 31 декабря 2024 г.</p> <p>3)Привлечение подрядчика или хозяйственный способ (собственные силы).</p> <p>4)Срок кредитования: до 20 лет.</p> <p>5)Первоначальный взнос: от 15%.</p> <p>6)Размер ипотечного кредита: до 6 млн. руб.</p> <p>7)реализация ИЖС в границах Дальневосточного федерального округа.</p> <p>Получателями могут быть лица, соответствующие одному из требований [242]:</p> <ul style="list-style-type: none"> • молодые семьи; • граждане до 35 лет с детьми до 18 лет; • граждане, участвующие в программе «Дальневосточный гектар»; • граждане, прибывшие на постоянное место проживания на данную территорию по региональной программе повышение мобильности трудовых ресурсов; • граждане, имеющие пятилетний опыт работы в государственных или муниципальных образовательных, медицинских организациях в данном регионе; • переселенцы из Украины, Луганской и Донецкой народных республик.
Сельская ипотека	<p>1)Ставка: до 3%.</p> <p>2)Ставка действует: до 31 декабря 2022 г.</p> <p>3)Привлечение подрядчика.</p> <p>4)Первоначальный взнос: от 10%.</p> <p>5)Размер льготного ипотечного кредитования: до 3 млн. руб., а также увеличение до 5 млн. руб. в ЯНАО, Ленинградской области и ДФО.</p> <p>6)Действие настоящей программы не распространяется на территории Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга [245].</p>
IT-ипотека	<p>1)Ставка: до 5% (при сохранении трудоустройства в указанных категориях организаций, в ином случае: ставка ЦБ РФ плюс повышающий процент 2,5% или 4,5% [94]).</p> <p>2)Ставка действует: до 31 декабря 2024 г.</p>

	<p>3)Привлечение подрядчика.</p> <p>4)Размер льготного ипотечного кредитования: до 9 млн. руб. (для регионов с населением до одного млн. чел.) и до 18 млн. руб. (для регионов с населением от одного млн. чел.).</p> <p>5)Первоначальный взнос: от 15%.</p> <p>6)Получатель – специалист организаций из сферы информационно-коммуникативных технологий РФ.</p> <p>Получателями могут быть лица, соответствующие одному из требований [247]:</p> <ul style="list-style-type: none"> • граждане от 22-х до 44-х лет; • ежемесячный доход с учетом НДФЛ более 150 тыс. руб./мес. (для регионов с населением от одного млн. чел.); • ежемесячный доход с учетом НДФЛ более 100 тыс. руб./мес. (для регионов с населением до одного млн. чел.).
Семейная ипотека	<p>1)Ставка: до 6% (и до 5% для жителей Дальнего востока).</p> <p>2)Ставка действует: до 31 декабря 2023 г.</p> <p>3)Привлечение подрядчика обязательно.</p> <p>4)Первоначальный взнос: от 15%.</p> <p>5)Срок ипотечного кредитования: до 30 лет.</p> <p>6)Стоимость объекта недвижимости: до 15 млн. руб. для субъектов РФ (размер ипотечного кредитования по ставке в 6% до 6 млн. руб.) за исключением Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской области, где размер увеличен до 30 млн. руб. (размер ипотечного кредитования по ставке в 6% до 12 млн. руб.).</p> <p>Получателями могут быть лица, соответствующие одному из требований [246]:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рождение ребенка в период с первого января 2018 по 31 декабря 2023 гг.; • рождение ребенка в период с первого января 2019 по 31 декабря 2023 гг. для жителей Дальнего востока и получения льготной ставки.
Льготная ипотека	<p>1)Ставка: до 7%.</p> <p>2)Ставка действует: до 31 декабря 2022 г.</p> <p>3)Привлечение подрядчика или хозяйственный способ (собственные силы).</p> <p>4)Первоначальный взнос: от 15%.</p> <p>5)Стоимость объекта недвижимости [244]: до 15 млн. руб. для субъектов РФ (размер ипотечного кредитования по ставке в 7% до 6 млн. руб.) за исключением Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской области, где размер увеличен до 30 млн. руб. (размер ипотечного кредитования по ставке в 7% до 12 млн. руб.).</p>

Одними из сдерживающих барьеров, снижающих привлекательность дальневосточной ипотеки, являются: требование о единоразовом участии в программе (в ином случае ставка может быть повышена до 10,5%); обязательное постоянное место жительства на территории Дальнего Востока и личное страхование (в ином случае ставка может быть повышена); только молодые граждане могут воспользоваться ипотекой (не смотря на то, что

данные регионы будут привлекательны для старшего поколения больше, чем для молодого, стремящегося к переезду в экономический центр РФ (Москва, Московская область, Санкт-Петербург)); нельзя перепродать индивидуальный дом, возведенный на полученном «Дальневосточном гектаре» и др.[99]. В рамках «Дальневосточной ипотеки» заключено порядка 50 451 договоров общей суммой 208 873,67 млн. руб., средняя сумма выданного льготного жилищного ипотечного кредитования составила 4,14 млн. руб. [181].

Среди проблем, характерных для «сельской ипотеки», можно выделить: высокий барьер входа (долговая нагрузка, кредитная история, ограниченные реальные располагаемые доходы большинства сельских граждан не отвечают интересам финансовых организаций [167]); низкая ликвидность земельного участка в сельской местности, что снижает заинтересованность финансовых организаций в выдаче кредита; программа статистически распространяется в половине случаев не на постоянных жителей сельских поселений, а на горожан (снижается социальная эффективность настоящей программы – поддержка данной категории граждан) [92] и др. С марта 2025 года данная программа стала и вовсе доступной только для работников сферы сельского хозяйства.

Одной из актуальнейших для РФ в 2022 г. направлений льготного ипотечного кредитования является «IT-ипотека», т.к. отток данных специалистов в синергии с прежним их дефицитом создают ограничения для ее технологического суверенитета. Среди ограничений данного направления льготного ипотечного кредитования можно выделить: работодатель получателя обязан пользоваться налоговыми льготами (пониженными страховыми тарифами) [202] (то есть, риски повышения ипотечной ставки могут зависеть не от получателя); в течение всего периода смена места трудоустройства возможна только в рамках аккредитованных в Минцифры РФ организаций (в ином случае ставка повышается до рыночной); молодые специалисты (до 22-х лет) или не достигающие нижний порог допустимого дохода (150 и 100 тыс. руб./мес. [247] в зависимости от регионов) не могут

воспользоваться льготами, что так же (как и в случае с «сельской ипотекой») снижает социальную эффективность и др.

Проблемы семейной ипотеки в большей степени связаны с низкими показателями реальных располагаемых доходов россиян [124, 63]. Капитал семей, включая материнский, будет все больше направлен на ИЖС [234] (о чем свидетельствуют и упомянутые в настоящей работе исследования ДОМ.РФ и ВЦИОМ [218, 192, 215, 235, 188]). Однако переезд семей в индивидуальный дом в значительной степени будет определяться допустимыми величинами транспортных издержек (до медицинских, образовательных учреждений, места работы и т.д.) и прилегающей к участку инфраструктуре. Данное направление ипотечного кредитования (направление средств на ИЖС в рамках семейной ипотеки), скорее всего, будет создавать спрос на строительство преимущественно дачных объектов, а не для постоянного проживания, что обуславливается низкой привлекательностью поселков городского типа, деревень. В результате чего открытой проблематикой остается низкая привлекательность поселков городского типа, деревень, некоторых городов и регионов в целом, что в синергии с отставанием спроса на ипотеку и ее обеспечением [213] значительно снизит эффективность реализации национальных программ, связанных с ИЖС.

Среди финансовых проблем институтов, занимающихся ипотечным кредитованием ИЖС, выявлена низкая ликвидность залогового имущества. Для решения проблемы ликвидности могут быть использованы проекты типовой (индустриальной [99]) застройки, о чем заявляли также в комитете Госдумы РФ по Жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) и строительству [165]. Драйвером роста ИЖС может стать применение стандартов комплексного развития территорий (КРТ) и строительства ИЖС (и поддержка застройщиков, выполняющих КРТ под ИЖС) [215]. ДОМ.РФ разработал 12 проектов, предусматривающих комплексное строительство на государственных землях с применением типового ИЖС [170]. Однако

открытым остается вопрос о комфортности, качестве прилегающей к земельному участку инфраструктуры.

Комиссия по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Мосгордумы отмечала, что в основном вместо органов местного самоуправления развитием комфортной для проживания граждан инфраструктуры занимаются частные лица (девелоперы) [229], что противоречит Постановлению Конституционного суда РФ №55-П от 28.12.2021. В результате чего подчеркивается актуальность развития не только ИЖС РФ, но механизма функционирования муниципальных образований и др. регулирующих институтов. Гармонизация интересов обеих сторон (граждан и государства) должна решить несколько задач:

1. Удовлетворение растущей потребности населения РФ в комфортной для проживания городской, сельской среде.
2. Удовлетворение растущей потребности населения РФ в жилой недвижимости.
3. Удовлетворение растущей потребности малоимущего населения РФ в жилой недвижимости, приобретение которой недостаточно обеспечить за счет существующих форм льготного ипотечного кредитования.
4. Оптимизация механизма управляемости земельными участками в регионах путем распределения функциональных обязанностей между гражданами, ДОМ.РФ (или другими финансовыми институтами) и государственными и муниципальными учреждениями.
5. Повышение долговечности возводимых в рамках ИЖС зданий, сооружений и др. объектов недвижимости.
6. Повышение региональной привлекательности в качестве объекта постоянного места проживания граждан, включая проблемные для РФ зоны (Арктика, Север, Сибирь, Дальний Восток и др.).
7. Повышение компетентности населения РФ в вопросах организации строительного производства, оптимизации инвестиционно-

строительного процесса в рамках ИЖС, достижения долговечности возводимых зданий и сооружений.

8. Разработка различного уровня целей (стратегических и тактических) для развития индустриального домостроения.

9. Повышение надежности земельных участков под ИЖС в качестве объектов залога для ипотечного кредитования финансовыми организациями.

10. Для граждан РФ, заинтересованных в ИЖС, может быть предоставлена возможность получения земельного участка под развитие инженерных коммуникаций [208] и др. социальной инфраструктуры [165].

Помимо льготного ипотечного кредитования ИЖС в РФ реализуются еще два направления по развитию региональной привлекательности земельных участков – дальневосточный и арктический гектары, условия получения которых (под ИЖС) представлены в табл. 1.5.

Таблица 1.5 – Основные меры государственной поддержки граждан в ИЖС: выделение земельных участков площадью 1 гектар

Название	Условия	Проблемы [108, 131, 127, 64, 123, 117, 112, 38, 110]
Дальнево сточный гектар [108, 131, 127, 64]	1) Реализация ИЖС на территории Дальнего Востока. 2) Целевое использование конечного результата ИЖС. 3) Срок действия программы до 31 декабря 2035 г. 4) Один гектар может быть выдан одному участнику семьи (одна семья может получить до 10 гектаров). 5) Пользование в течение пяти лет на безвозмездной основе с возможностью дальнейшего перехода в собственность. 6) Право получения дополнительного гектара в случае, если первый находится в собственности или принадлежит по договору аренды [243].	1) Несколько тысяч договоров ежемесячно теряют силу (истечение срока безвозмездного пользования и невыполнение владельцами условий 119-ФЗ ст. 10 и др.) [131], в результате чего земельные участки могут простаивать. 2) Множество участников не в полной мере осведомлены об особенностях земельного участка, получают отказ при выборе целевого их использования после заключения договора (уже было свыше 1232 случая [131]), что создает простаивание земель. 3) Внесение дополнительных ограничений для владельцев земельных участков по причине корректировок в генеральные правила землепользования, территориального планирования и градостроительства региона. 4) Слабая гармонизация некоторых пунктов нормативно-правовых актов РФ (119-ФЗ и ЗК РФ), препятствующая получению владельцами земельных участков необходимого сервитута.

		<p>5) Низкая функциональность и работоспособность некоторых государственных, муниципальных и региональных информационных систем, содержащих информацию о доступном земельном фонде под «Дальневосточный гектар» [131].</p> <p>6) Дефицит качества сельской, городской и региональной инфраструктуры превышает спрос на указанные земельные участки.</p> <p>7) Риск изъятия земель граждан государством по причине обнаружения залежей природных ресурсов [127].</p> <p>8) Частые случаи деградации и простоя земельных участков [64].</p>
Арктический гектар [117, 112, 38, 111, 110, 121-232]	<p>1) Реализация ИЖС на территории Арктической зоны, Сибири, Севера.</p> <p>2) После трех лет с начала заключения договора требуется подтверждение факта эксплуатации земельного участка собственником.</p> <p>2) Переход права собственности после через 4,5 года [241].</p>	<p>1) Тяжелые климатические условия для производства строительно-монтажных работ, освоения земель (зона рискованного земледелия).</p> <p>2) Низкая привлекательность климатических особенностей Арктической зоны РФ для постоянного проживания граждан.</p> <p>3) Несовершенство функционирования государственной информационной системы (искаженность данных, низкая оперативность) при попытке граждан получить необходимую для получения земельного участка информацию [111].</p> <p>4) Вероятность концентрации земельных участков только под туристические цели или у состоятельных граждан [232].</p>

Около 4 018 граждан в Арктической зоне и 110 116 на Дальнем Востоке в рамках указанных выше программ получили земельный участок под развитие [224].

Согласно отчету Министерства РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики за 2019 г. (последний из опубликованных, где собраны показатели реализации программы «Дальневосточный гектар» с самого начала ее обнародования) из 73 тыс. граждан 42% в качестве целевого назначения выбрали ИЖС, 27% сельскохозяйственную деятельность, 12% строительство дачи или личное подсобное хозяйство [182]. Проводя анализ географической принадлежности, наибольшим спросом пользовались участки Приморского края (29,3%), Республика Саха (Якутия демонстрирует показатель в 23,5%),

Хабаровский край – 14%, наименьшее значение у таких субъектов, как Чукотский автономный округ, всего 0,1% и Магаданская область (2,1%).

Исследование Т. Н. Журавской и Н. П. Рыжовой дало значимые академические и эмпирические знания, позволяющие охарактеризовать эффективность реализации программы «Дальневосточный гектар» [64]. В нем был произведен анализ реализации «Дальневосточного гектара» в период с 2016 по 2022 гг. через призму того, что она направлена на привлечение в данный регион инвестиций и человеческого капитала. В ходе исследования выявлен обратный результат этой идеологии – после ажиотажного спроса 2017 г., когда существенная доля заявок (в некоторых регионах, например, Амурской области – 83%) исходила от внутренних граждан (проживающих на Дальнем Востоке), инвестиционная привлекательность региона существенно не улучшилась. Эмпирические исследования показали, что множество участков, из наиболее привлекательных по объему заявок регионов (Приморский край, район Хасанский), было заброшено (в Хасанском районе порядка 72%) [64]. Результаты исследования Т. Н. Журавской и Н. П. Рыжовой подчеркнули, что данная программа по номинальным показателям превысила планы, однако реальная обстановка (фактические результаты) неудовлетворительна. Программа постепенно подвергалась трансформации, в результате чего акцент сместился на сохранение устойчивости регионов, а не на привлечение сторонних инвестиций.

Через 1,5 мес. после официального вступления в силу программы «Арктический гектар» количество его владельцев достигло 2 381 чел., самой привлекательной стала Мурманская область (3,8 тыс. чел. подало заявку) [176]. Статистически часто встречаются участки, предназначенные под ИЖС, расположенные близи водоемов. По итогам марта 2022 г. подано 7,8 тыс. заявок, наиболее привлекательным регионом вновь стала Мурманская область, сохранился и тренд на реализацию ИЖС на земельных участках [112]. Большинство территорий, например, Ямало-Ненецкого автономного округа характеризуется дефицитом социальной инфраструктуры, так как

ориентированы в первую очередь на сельскохозяйственное производство. Из-за этого заявки на получение гектара в данной области критически малы [232]. В результате чего конкретно «Арктический гектар» существенно не изменит ситуацию, например, с развитием инфраструктуры или ИЖС на данной территории.

Описанные выше проблемы реализации льготных ипотечных программ и выделения земельных участков в регионах с демографическими потребностями препятствуют развитию ИЖС в РФ, поэтому необходимо разработать комплекс мероприятий для их решения.

Основные направления мероприятий, предложенные Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному управлению и делам Севера, направленные на решение проблем ИЖС в РФ, затрагивающие вопросы земельных отношений [220]:

1. Оптимизация механизма реализации территориального планирования границ земельных участков, на территории которых имеется возможность (необходимость) ИЖС.
2. Транспортная и инженерная инфраструктуры – то, что уже должно быть с доступным земельным участком.
3. Развитие стандартов типовых проектов, выполняемых индустриальным методом. Лейтмотив – повышение ликвидности залогового имущества, следовательно, рост заинтересованности финансовых организаций к выдаче ипотечного кредитования.
4. Зонирование ИЖС на территориях, в границах которых предполагается возведение объектов недвижимости регионального, местного уровня, до того момента, как принимается решение по изъятию земли.
5. Общедолевая собственность участков общего назначения, в границах которых присутствует объект недвижимости, являющийся результатом ИЖС.

6. Право изъятия земельного участка по истечении трехлетнего срока его нецелевого использования, после чего он передается государству в качестве доступного для реализации ИЖС территории.

7. Развитие эффективности механизма предоставления информации гражданам в земельном фонде РФ, который может быть направлен на ИЖС.

1.2. Анализ доступности разных типов объектов жилищного строительства

Строительство во все времена являлось предельно важной сферой деятельности в развитии экономик всех стран. Особое внимание при исследовании данного вопроса необходимо уделить жилищному строительству, объекты данного сегмента направлены на удовлетворение базовой потребности людей – потребности в жилище. Согласно концепции социолога Абрахама Маслоу без удовлетворения ключевых первичных потребностей человека, в числе которых необходимость обеспечения жильем, становится недостижимо удовлетворение остальных потребностей более высшего порядка, а именно самореализация и саморазвитие гражданина, а значит и общества в целом. К тому же ответственность за развитие жилищного строительства, в том числе возложено на государство и органы местного самоуправления, что обозначено в статье 40 Конституции России. Таким образом, государством и органами местного самоуправления должно всячески стимулироваться и поощряться строительство жилья, а также улучшение жилищных условий, создание безопасной и комфортной среды для жизнедеятельности. Если не углубляться в правовую сторону вопроса, то с экономической точки зрения, развитие жилищного строительства, в особенности, не экстенсивное, а интенсивное будет отражаться на ряде стратегических для народного хозяйства показателях, например:

- активизация смежных сфер деятельности, таких как машиностроение, промышленность строительных материалов, транспорт;

- развитие территорий (преимущественно при стимулировании малоэтажного строительства);
- реализация на практике инновационных решений в строительстве (новые строительные материалы и технологии, организационно-технические и социальные инновации);
- поступление денежных средств в бюджет за счет повышения деловой активности существующих и появления новых экономических агентов;
- другие мультипликативные эффекты.

Если проанализировать экономические показатели (объемы и цены) жилищного строительства по годам, то можно отметить, что данный сегмент строительства будет подвержен изменению со стороны внешних факторов, например, различных кризисных ситуаций, уменьшения доходов граждан, снижение доступности ипотечных кредитов. Все это так или иначе отражается на объемах строительства и ввода в эксплуатацию жилья. Развитие различных льготных мер государством, наоборот, стимулируют рост показателей строительства. Ситуация с объемами строительства также во многом зависит от проводимых в настоящее время реформ, связанных с долевым строительством и уменьшением числа обманутых дольщиков.

На рисунке 1.2 продемонстрированы объемы жилищного строительства с 2011 по 2021 гг.

Данные рисунка 1.2 свидетельствуют о том, что в течение десяти лет наблюдался положительный тренд, значение показателя возросло на 22,4% (35,5 млн. м² в 2011 году и 43,5 млн. м² в 2021 году).

К слову сказать, в начале века, по состоянию на 2000 год объем жилищного строительства составлял всего лишь 30,3 млн. м². В данный период времени наша страна преодолевала последствия кризисов 1990-х годов, и только начинала вставать на путь рыночной экономики. Преодолевая кризисные периоды 1990-х годов и постепенно наращивая объемы строительства в 2000-х годах, значения показателя ввода объектов жилой

недвижимости в России лишь в 2013 году сравнялись с советскими объемами строительства (в РСФСР) за период 1987 года [169].

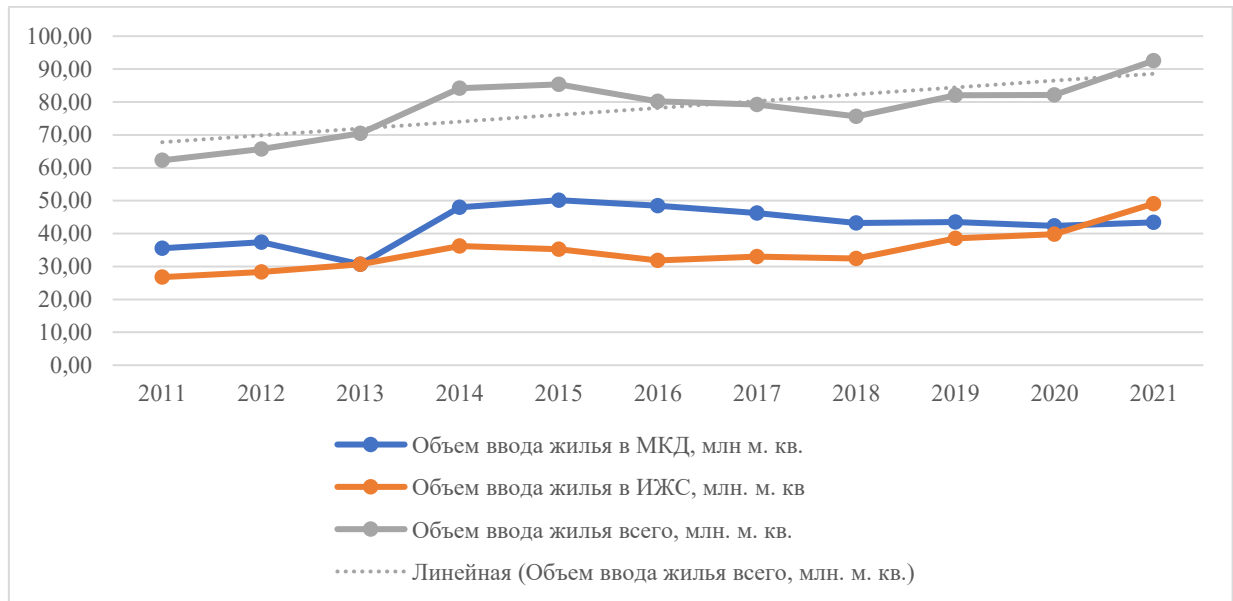


Рисунок - 1.2. Объем ввода жилья в 2011- 2021 гг. [187]

Несмотря на кризис, который был спровоцирован пандемией COVID-19, строительная сфера не испытала критических последствий. За 2020 год было введено 82,2 млн. м² жилой недвижимости, что больше, чем в 2019 году. Удельный вес жилья в МКД продемонстрировал за 2020 год 42,4 млн. м², а площадь построенных объектов малоэтажного жилья составила 39,8 млн. м² [233].

Однако, на фоне положительных результатов, все же некоторые трудности настигли строительную сферу в данный период времени. Не смотря на то, что строительная деятельность не была приостановлена в период пандемии, ввиду задержки поставок строительных материалов, болезни рабочих и работников, общих возникших сложностей во взаимодействии субъектов строительства и других форс-мажорных ситуаций в ряде строек стали переноситься сроки сдачи объектов, произошло удорожание строительства и т.д. [140,125,33]. В конечном счете рост себестоимости строительства отражается на дополнительной финансовой нагрузке для будущих покупателей объектов недвижимости.

Сравним подробнее соотношение объемов площадей введенных объектов в многоквартирных домах и в индивидуальных жилых домах (таблица 1.6 и рисунок 1.3).

Таблица 1.6 - Объемы жилищного строительства и их доли по видам объектов (МКД и ИЖС) (составлено автором на основе [187])

Год	Всего введено, тыс. м ²	Введено тыс. м ² в МКД	Введено тыс. м ² в ИЖС	Удельный вес введенной площади МКД	Удельный вес введенной площади ИЖС
2011	62 265	35 504	26 761	0,57	0,43
2012	65 742	37364	28 378	0,57	0,43
2013	70 485	30 663	30 663	0,44	0,44
2014	84 191	47955	36 236	0,57	0,43
2015	85 350	50147	35 203	0,59	0,41
2016	80240	48 449	31 791	0,60	0,40
2017	79 224	46 237	32 987	0,58	0,42
2018	75 658	43 237	32 421	0,57	0,43
2019	82 042	43 539	38 503	0,53	0,47
2020	82185	42383	39802	0,52	0,48
2021	92562	43458	49102	0,47	0,53

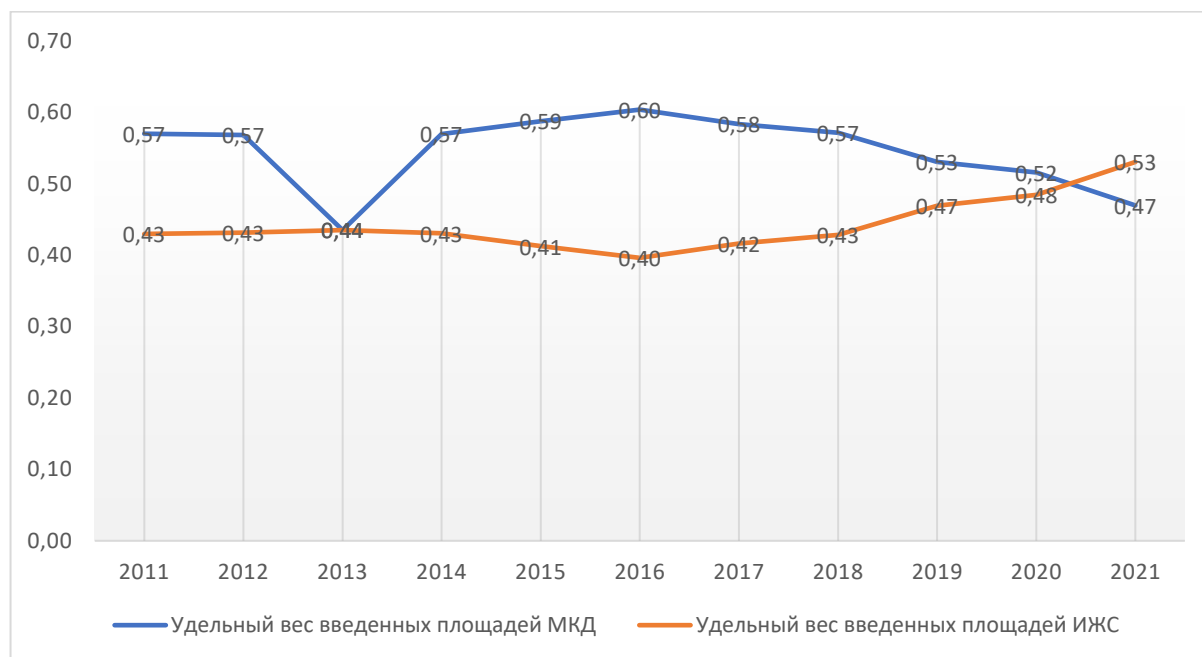


Рисунок 1.3 – Соотношение удельных весов объемов ввода жилья по сегментам (МКД и ИЖС) 2011-2021 гг.

Данные таблицы 1.6 и рисунка 1.3 свидетельствуют о том, что объемы многоквартирных домов и объектов малоэтажного строительства в России имеют следующую пропорциональность: с 2011 года по 2016 наблюдались разрывы в 14-20% в пользу многоэтажных объектов, за исключением 2013 года, когда объемы МКД и ИЖС сравнялись. С 2016 года отмечается рост объемов индивидуального жилищного строительства. После 2020 года объемы ввода объектов ИЖС превысили объемы площадей, вводимых в МКД. На наш взгляд, данное событие, прежде всего связано с результатами пандемии COVID-19, когда многие граждане, ввиду ограничительных мер в городах, изъявили желание обрести загородное жилье.

Стоит выделить, что объемы жилищного строительства в России неравномерны по территориям. Существуют центры концентрации жилых объектов, а также наоборот, территории с низким уровнем плотности застройки. Среди субъектов Российской Федерации в 2021 г. наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где было введено 10,0% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве – 8,4%, Краснодарском крае – 6,8%, Санкт-Петербурге и Ленинградской области – по 3,7%, Республике Татарстан – 3,3%, Республике Башкортостан и Свердловской области – по 3,1%, Ростовской области – 2,9%, Новосибирской области – 2,2%, Воронежской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. В указанных субъектах построено 49,0 млн. кв. метров общей площади жилья, введенной в России. [248]

Начиная с 2003 г. объемы индивидуального жилищного строительства ежегодно увеличивались, кроме 2010 г., когда по сравнению с предыдущим годом было отмечено снижение ввода на 10,6%. В 2015 г. объем ввода жилья, построенного населением, по сравнению с прошлым годом снизился на 2,9%, в 2016 г. – на 9,7%, в 2017 г. отмечено увеличение объемов на 3,8% по сравнению с 2016 г, в 2018 г. объем ввода жилья вновь снизился на 1,7%. За последние три года наблюдается положительная динамика ввода в действие

жилых домов, построенных населением (в 2019 г. – на 13,5%, в 2020 г. – на 3,4%, в 2021 г. – на 23,4%.) [248]

Далее рассмотрим ситуацию, складывающуюся на территориях, где преимущественно возводятся объекты индивидуального жилищного строительства. В 2021 г. более 80% от общего ввода жилых домов построено населением в следующих субъектах Российской Федерации: в Республике Алтай (97,6%), Еврейской автономной области (95,4%), Карачаево-Черкесской Республике (91,8%), Республике Тыва (88,5%), Белгородской области (87,2%), Чеченской Республике (86,2%), Севастополе (85,4%), Республике Калмыкия (83,9%), Ивановской области (81,3%), Астраханской области (81,0%) [211].

Развивая тему жилья, необходимо учесть такой фактор, как доступность объектов недвижимости. Таким образом, перейдем от анализа объемов жилищного строительства к сопоставлению размеров заработных плат населения России и цен на недвижимость. Данные показатели будут сравнены в разрезе субъектов РФ. В таблице 1.7. представлены данные о средних заработных платах в регионах в 2021 и 2022 гг., средние цены за 100м² участка под ИЖС за тот же период, а также темпы прироста обоих показателей.

Таблица 1.7 – Сравнение размеров заработных плат и цен 100м² участков ИЖС в субъектах РФ

Субъект	Средняя ЗП, руб. в 2021	Средняя ЗП, руб. в 2022	Изменение %	Средняя цена, руб. за сотку в 2021	Средняя цена, руб. за сотку в 2022	Изменение, %
В среднем по России	43334	48077	11	44867	53840	20
Алтайский край	32839	36612	11	29167	34125	17
Астраханская область	41694	49081	18	52375	54994	5
Башкортостан	41662	47524	14	54545	79090	45
Брянская область	35586	40354	13	35000	36750	5
Волгоградская область	38055	41263	8	45000	50850	13
Воронежская область	40876	45142	10	37500	44250	18
Иркутская область	54433	62957	16	41667	49584	19
Калининградская область	41645	45276	9	70000	109200	56
Кировская область	35376	40221	14	14286	13286	-7
Краснодарский край	40774	46861	15	200000	400000	100

Красноярский край	60058	70189	17	29167	34125	17
Крым	38221	40540	6	170000	231200	36
Ленинградская область	52529	56724	8	92308	130154	41
Московская область	63410	67119	6	81818	105545	29
Нижегородская область	41508	44030	6	35000	36750	5
Новосибирская область	46546	50354	8	49000	60270	23
Омская область	40680	45249	11	26800	28676	7
Оренбургская область	38157	44214	16	46000	53360	16
Пермский край	45555	50726	11	23077	25615	11
Ростовская область	39090	42797	9	150000	180000	20
Рязанская область	40401	44065	9	25000	26750	7
Самарская область	42886	46176	8	44900	50288	12
Саратовская область	37073	42361	14	50000	55500	11
Свердловская область	48415	53726	11	30833	33608	9
Ставропольский край	37354	39718	6	83333	113333	36
Татарстан	44934	52789	17	65000	84500	30
Томская область	50437	52557	4	45000	55800	24
Тульская область	43988	48332	10	26733	28872	8
Тюменская область	55911	59240	6	68000	92480	36
Удмуртия	38546	44421	15	31818	37227	17
Ульяновская область	36156	40376	12	33636	35654	6
Челябинская область	43778	50034	14	25000	23750	-5
Ярославская область	41434	45499	10	24667	26147	6

Сопоставив размеры заработных плат и цены 100м² участков под ИЖС, становится понятным, что в большинстве регионов России темпы прироста цен на участки в значительной степени опережают темпы прироста зарплат. В Калининградской области, например темп прироста цен на участки превышает темпы прироста зарплат на 47%. В Краснодарском крае в 2022 году относительно предыдущего года цена на землю под строительство индивидуального дома выросла вдвое с 200000 рублей за сотку до 400000 рублей за сотку, а заработные платы в данном регионе повысились лишь на 15%. В Крыму, Ставропольском крае и Тюменской области разница между значениями рассматриваемых показателей составила 30% в пользу роста цен на участки. Исключением в данном вопросе стали Кировская область и Челябинская область, в которых цены за сотку земли, предназначенных для ИЖС снизились на 7% и 5% соответственно.

В следующей таблице нами будут проанализированы показатели заработных плат и средних цен за м² квартир в субъектах РФ (таблица 1.8).

Таблица 1.8 – Сравнение размеров заработных плат и цен за м² квартиры в субъектах РФ

Субъект РФ	Средняя ЗП, руб. в 2021	Средняя ЗП, руб. в 2022	Изме- нение, %	Средняя цена за кв. м квартиры, руб в 2021	Средняя цена за кв. м квартиры, руб в 2022	Изме- нение, %
В среднем по России	43334	48077	11	62893	85977	39
Алтайский край	32839	36612	11	57342	77141	35
Астраханская область	41694	49081	18	66948	91587	37
Башкортостан	41662	47524	14	71783	91298	27
Брянская область	35586	40354	13	46284	71855	55
Волгоградская область	38055	41263	8	44799	68185	52
Воронежская область	40876	45142	10	59719	74403	25
Иркутская область	54433	62957	16	75726	94859	25
Калининградская область	41645	45276	9	69186	84895	23
Кировская область	35376	40221	14	52909	72095	36
Краснодарский край	40774	46861	15	63122	111537	77
Красноярский край	60058	70189	17	69845	90337	29
Крым	38221	40540	6	74004	98143	33
Ленинградская область	52529	56724	8	97199	142311	46
Московская область	63410	67119	6	117477	146162	24
Нижегородская область	41508	44030	6	84001	104350	24
Новосибирская область	46546	50354	8	68772	95947	40
Омская область	40680	45249	11	56191	75522	34
Оренбургская область	38157	44214	16	42215	56502	34
Пермский край	45555	50726	11	42215	86605	105
Ростовская область	39090	42797	9	59306	82088	38
Рязанская область	40401	44065	9	56984	74351	30
Самарская область	42886	46176	8	57515	85960	49
Саратовская область	37073	42361	14	44300	63551	43
Свердловская область	48415	53726	11	44300	99844	125
Ставропольский край	37354	39718	6	44030	54889	25
Татарстан	44934	52789	17	88227	114526	30
Томская область	50437	52557	4	64134	82214	28
Тульская область	43988	48332	10	65549	76975	17
Тюменская область	55911	59240	6	70978	88308	24
Удмуртия	38546	44421	15	61211	71387	17
Ульяновская область	36156	40376	12	54443	69345	27
Челябинская область	43778	50034	14	49086	64947	32
Ярославская область	41434	45499	10	55665	75123	35

Рассмотрев результаты анализа в таблице 1.8, очевидно, что во всех субъектах темы прироста цен на м² квартир превышает темпы прироста заработных плат граждан. Наибольшие разрывы между значениями этих двух показателей наблюдаются в Краснодарском крае (62%), Пермском крае (94%) и Свердловской области (114%).

Далее сравним размеры заработных плат и цены на построенные индивидуальные дома в субъектах РФ (таблица 1.9).

Таблица 1.9 - Сравнение размеров заработных плат и цен на готовые индивидуальные дома в субъектах РФ

Субъект	Средняя ЗП, руб. в 2021	Средняя ЗП, руб. в 2022	Изме- нение, %	Средняя цена ИЖС 2021, руб.	Средняя цена ИЖС, 2022, руб.	Изме- нение, %
В среднем по России	43333,5	48076,6	11	5343569	6198722	16
Алтайский край	32839	36612	11	2613590	2848813	9
Астраханская область	41694	49081	18	3851117	4694324	22
Башкортостан	41662	47524	14	3459515	4102102	19
Брянская область	35586	40354	13	2500262	2747540	10
Волгоградская область	38055	41263	8	3230436	3332252	3
Воронежская область	40876	45142	10	3782879	4906720	30
Иркутская область	54433	62957	16	3989541	4388495	10
Калининградская область	41645	45276	9	8802930	11604339	32
Кировская область	35376	40221	14	2370734	2940156	24
Краснодарский край	40774	46861	15	10836643	13545804	25
Красноярский край	60058	70189	17	5020945	5308013	6
Крым	38221	40540	6	9903765	12263615	24
Ленинградская область	52529	56724	8	9760191	10650131	9
Московская область	63410	67119	6	31937131	34906835	9
Нижегородская область	41508	44030	6	4221095	5318579	26
Новосибирская область	46546	50354	8	4301585	4817776	12
Омская область	40680	45249	11	2649688	2702682	2
Оренбургская область	38157	44214	16	3276893	3710687	13
Пермский край	45555	50726	11	2840777	3380524	19
Ростовская область	39090	42797	9	4485625	4934187	10
Рязанская область	40401	44065	9	2767561	3292468	19
Самарская область	42886	46176	8	4440768	5809483	31
Саратовская область	37073	42361	14	2944562	3129219	6
Свердловская область	48415	53726	11	4866686	5207354	7
Ставропольский край	37354	39718	6	4600152	4692155	2
Татарстан	44934	52789	17	5385522	6300663	17
Томская область	50437	52557	4	4903500	6114997	25
Тульская область	43988	48332	10	4148043	5036302	21
Тюменская область	55911	59240	6	5622811	6185092	10
Удмуртия	38546	44421	15	3281027	3967226	21
Ульяновская область	36156	40376	12	2907792	3798981	31
Челябинская область	43778	50034	14	3308543	3566920	8
Ярославская область	41434	45499	10	3325472	4353378	31

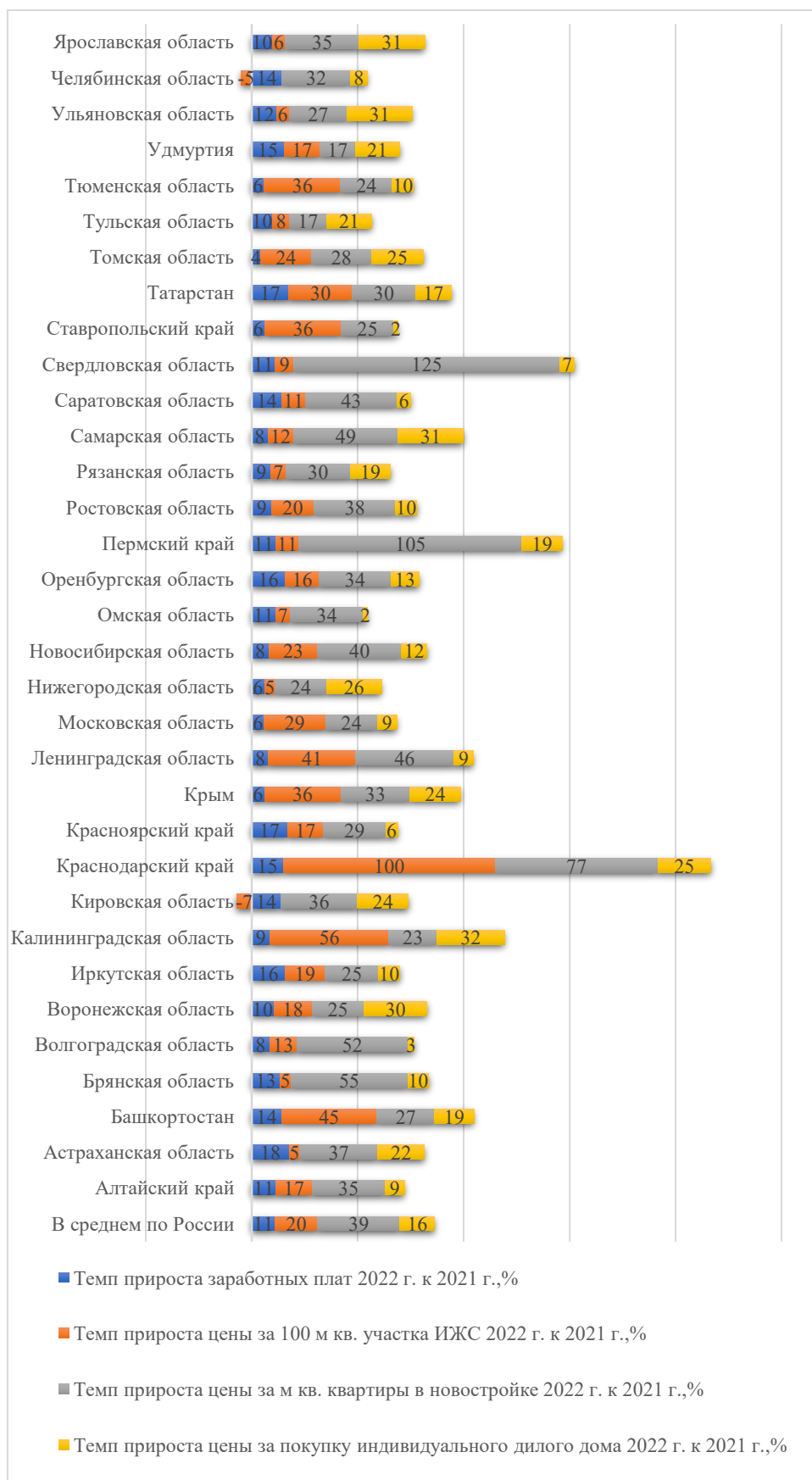


Рисунок 1.4 – Темпы прироста зарплат и цен на недвижимость в России в 2021–2022 гг.

Согласно данным таблицы 1.9, стоит полагать, что в большинстве регионов, так же, как и в предыдущих сравнениях темпы роста цен на индивидуальные дома превышает темпы роста зарплат. Наибольшие разрывы между значениями прироста цен наблюдаются в Ярославской и Томской областях (по 21% в каждой области), в Самарской и Калининградской областях (по 23% в каждой области).

Для наглядности рассмотренные выше показатели темпов прироста сведены на рисунке 1.4.

В таблице 1.10. проанализируем доступность приобретения объектов недвижимости в регионах РФ.

Таблица 1.10 – Доступность приобретения объектов недвижимости в регионах РФ

Субъект	Средняя ЗП, руб. в 2022	Цена за участок 1000 м кв.	Количество средних ЗП, необходимых для покупки участка в 1000 м кв.	Цена 2-х комнатной квартиры, площадью 60 м. кв.	Количество средних ЗП, необходимых для покупки квартиры площадью 60 м. кв.	Средняя цена ИЖС, 2022, руб.	Количество средних ЗП, необходимых для покупки индивидуального жилого дома
В среднем по России	48077	448670	9	5158622	107	6198722	138
Алтайский край	36612	291670	8	4628460	126	2848813	98
Астраханская область	49081	523750	11	5495220	112	4694324	90
Башкортостан	47524	545450	11	5477880	115	4102102	75
Брянская область	40354	350000	9	4311300	107	2747540	79
Волгоградская область	41263	450000	11	4091100	99	3332252	74
Воронежская область	45142	375000	8	4464180	99	4906720	131
Иркутская область	62957	416670	7	5691540	90	4388495	105
Калининградская область	45276	700000	15	5093700	113	11604339	166
Кировская область	40221	142860	4	4325700	108	2940156	206
Краснодарский край	46861	2000000	43	6692220	143	13545804	68
Красноярский край	70189	291670	4	5420220	77	5308013	182
Крым	40540	1700000	42	5888580	145	12263615	72
Ленинградская область	56724	923080	16	8538660	151	10650131	115
Московская область	67119	818180	12	8769720	131	34906835	427
Нижегородская область	44030	350000	8	6261000	142	5318579	152
Новосибирская область	50354	490000	10	5756820	114	4817776	98
Омская область	45249	268000	6	4531320	100	2702682	101

Оренбургская область	44214	460000	10	3390120	77	3710687	81
Пермский край	50726	230770	5	5196300	102	3380524	146
Ростовская область	42797	1500000	35	4925280	115	4934187	33
Рязанская область	44065	250000	6	4461060	101	3292468	132
Самарская область	46176	449000	10	5157600	112	5809483	129
Саратовская область	42361	500000	12	3813060	90	3129219	63
Свердловская область	53726	308330	6	5990640	112	5207354	169
Ставропольский край	39718	833330	21	3293340	83	4692155	56
Татарстан	52789	650000	12	6871560	130	6300663	97
Томская область	52557	450000	9	4932840	94	6114997	136
Тульская область	48332	267330	6	4618500	96	5036302	188
Тюменская область	59240	680000	11	5298480	89	6185092	91
Удмуртия	44421	318180	7	4283220	96	3967226	125
Ульяновская область	40376	336360	8	4160700	103	3798981	113
Челябинская область	50034	250000	5	3896820	78	3566920	143
Ярославская область	45499	246670	5	4507380	99	4353378	176

В таблице 1.10 проанализировано количество средних заработных плат в регионе, которые необходимо потратить, чтобы приобрести различные объекты недвижимости:

- участок для строительства ИЖС (1000 м²);
- Двухкомнатная квартира в МКД (60 м²);
- индивидуальный жилой дом.

Сформированные в таблице 1.10 данные, сигнализируют о том, что для покупки земельного участка необходимо потратить от 4 до 43 месячных заработных плат. Наименее доступными оказались участки в Краснодарском крае (43 зарплаты), Крыму (42 зарплаты), Ростовской области (35 зарплат), Ставропольском крае (21 зарплата). Наиболее доступные участки находятся в Кировской области и Красноярском крае (по 4 зарплаты в каждом субъекте), а также в Челябинской и Ярославской областях (по 5 зарплат в каждой области).

Также в таблице 1.10 произведено сравнение доступности двухкомнатных квартир площадью 60 м² и готовыми индивидуальными домами. В 19-ти областях из 34-х рассматриваемых цены на индивидуальные дома оказались больше, чем на квартиры. Однако стоит заметить, что при

определении средних цен на индивидуальные дома не учитывалась их площадь, зачастую площадь индивидуальных домов превышает принятую для сравнения площадь двухкомнатной квартиры в 60 м², а значит единица площади индивидуальных домов среди отмеченных субъектов может быть доступнее единицы площади квартиры в МКД.

В среднем по России необходимо потратить 107 и 138 средних заработных плат для покупки квартиры и индивидуального дома соответственно. Лидерами по недоступности квартир стали Ленинградская область (151 зарплата), Крым (145 зарплат), Краснодарский край (143 зарплат). Наиболее доступные квартиры строятся в Оренбургской области (77 зарплат) и в Челябинской области (78 зарплат). Что касается готовых индивидуальных домов, то для их покупки в Московской области необходимо потратить 427 зарплат, в Кировской области 206 зарплат, в Тульской области – 188 зарплат. Наиболее доступные дома расположены в Ростовской области (33 зарплат), Ставропольском крае (56 зарплат) и Саратовской области (63 зарплат).

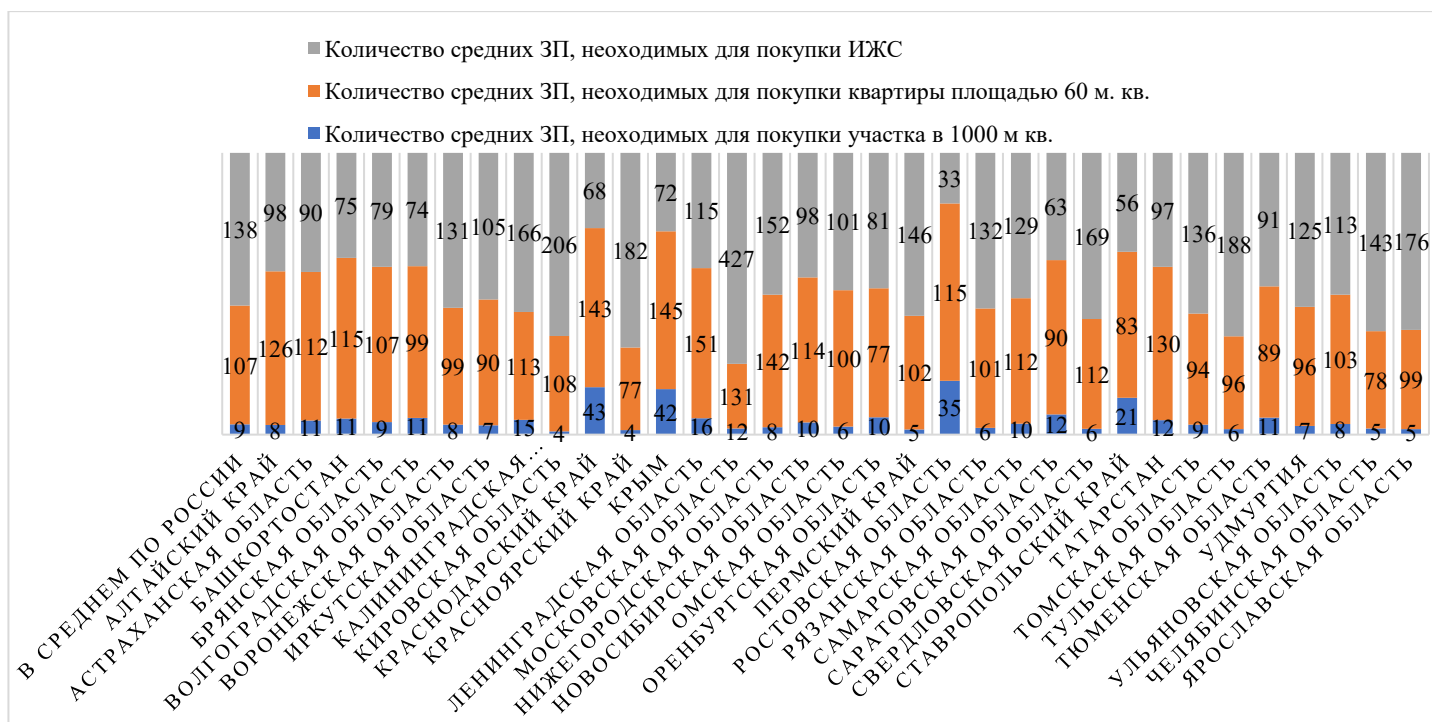


Рисунок 1.5 – Доступность недвижимости в субъектах РФ

Более наглядно уровни доступности объектов недвижимости в субъектах РФ представлены на рисунке 1.5.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что объекты недвижимости малодоступны для домохозяйств со средним доходом. Для покупки участка под строительство дома необходимо от 4 до 43 средних заработных плат, для приобретения двухкомнатной квартиры требуется от 77 до 143 зарплат, покупка готового дома обойдется от 33 до 427 средних зарплат.

Очевидно, что гражданам для обеспечения себя и своей семьи жилищем придется тратить накопленные средства, а также привлекать заемные. Согласно данным ВЦИОМ в 2022 году 64% домохозяйств сообщили, что не имеют сбережений. Среди опрошенных граждан, которые сообщили о том, что имели сбережения, 6% заявили о том, что полностью исчерпали накопления, 20% опрашиваемых поделились тем, что истратили большую часть сбережений, 34% - меньшую часть. Половине граждан, имеющих сбережения приходилось тратить их лишь на непредвиденные расходы [237].

Что касается привлечения заемных средств, то в данном вопросе также ситуация неоднозначна. В ноябре 2022 года в Министерстве финансов РФ сообщили, что программа льготной ипотеки не будет продлена в 2023 году. Сегодня именно льготные ипотечные программы являются одним из ключевых драйверов спроса на жилье. Как пояснили «РБК-Недвижимости» в пресс-службе «Дом.РФ» (является оператором льготных ипотечных программ и занимается распределением бюджетных средств на их финансирование), по состоянию на 10 ноября по льготной ипотеке на новостройки было выдано 898,4 тыс. кредитов на 2,97 трлн руб., в том числе с начала 2022 года — 212,7 тыс. кредитов на 900,6 млрд руб. Доля кредитов по программе в общей выдаче ипотеки на новостройки превысила 60%. Последнее распределение лимитов по льготной ипотеке, которая была запущена в 2020 году, состоялось в мае 2022 года. «Дом.РФ» как оператор программы поделил между банками 1,05 трлн руб. После этого общий объем лимитов по выдаче ипотечных кредитов в рамках программы достиг 3,6 трлн руб., — пояснили там. Завершение

программы льготной ипотеки на новостройки может привести к падению спроса, спад может составить до 45% [166].

Резюмируем: в современных реалиях доля граждан, имеющих сбережения, мала, а льготные программы ипотечного кредитования имеют тенденцию к завершению.

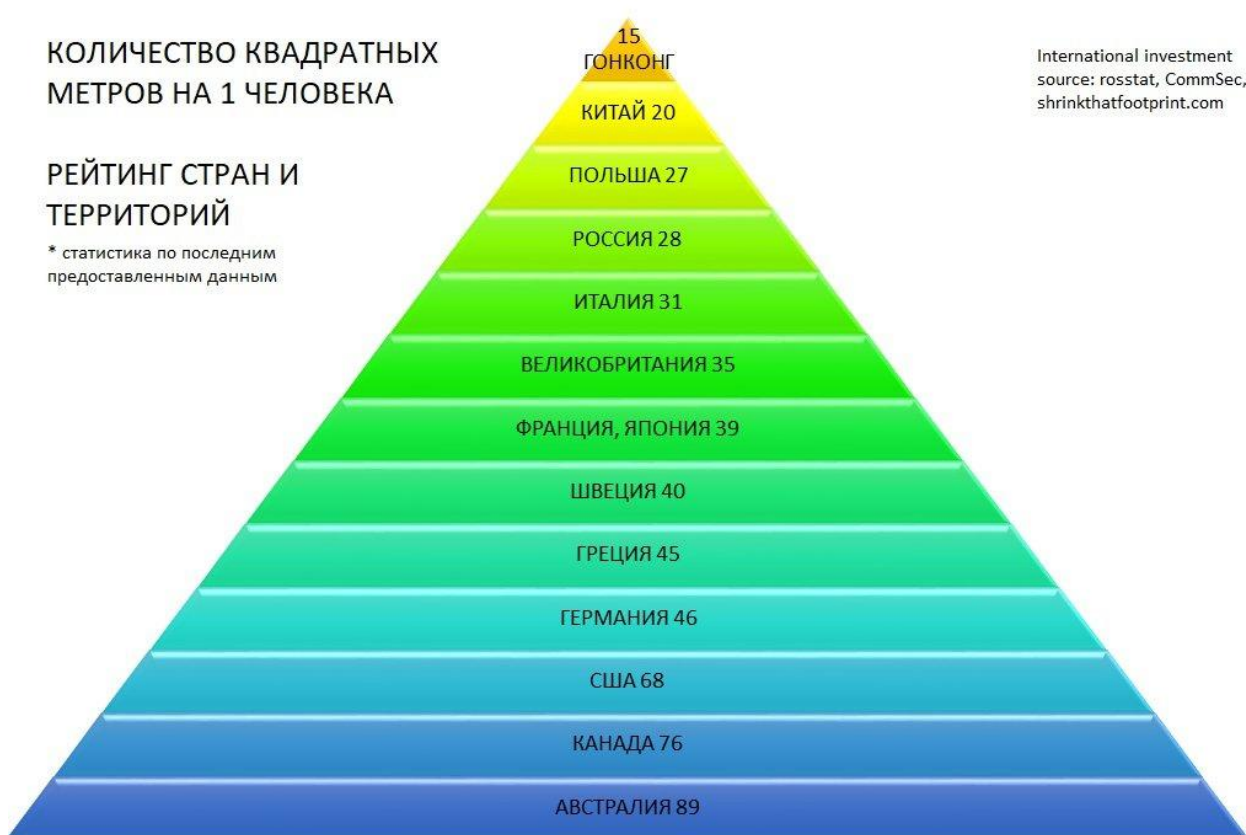


Рисунок 1.6 – Обеспеченность граждан жильем по странам. [189]

Вместе с тем нами отмечены факторы, которые потенциально могут снизить объемы жилищного строительства в РФ, а именно: низкая покупательская способности и снижение государственного стимулирования. При этом все еще остаются факторы, в связи с которыми наращивание жилищного строительства остается актуальным. Среди них можно выделить:

- Необходимость повышения уровня обеспеченности граждан жильем. В 2022 году Россия значительно отстает от ведущих стран по данному показателю. В ряде регионов обеспеченность граждан жильем крайне мала, например, в Республике Дагестан (20 м²/чел), Республике Ингушетия (15,7 м²/чел.), Республика Тыва (14,3 м²/чел), город Москва (19,6 м²/чел).

- Необходимость воспроизводства объектов жилищного строительства. На сегодняшний день в ряде регионов отмечается рост доли износа объектов жилищного строительства от 30% и более. Многие объекты превышают процент износа в 70%.

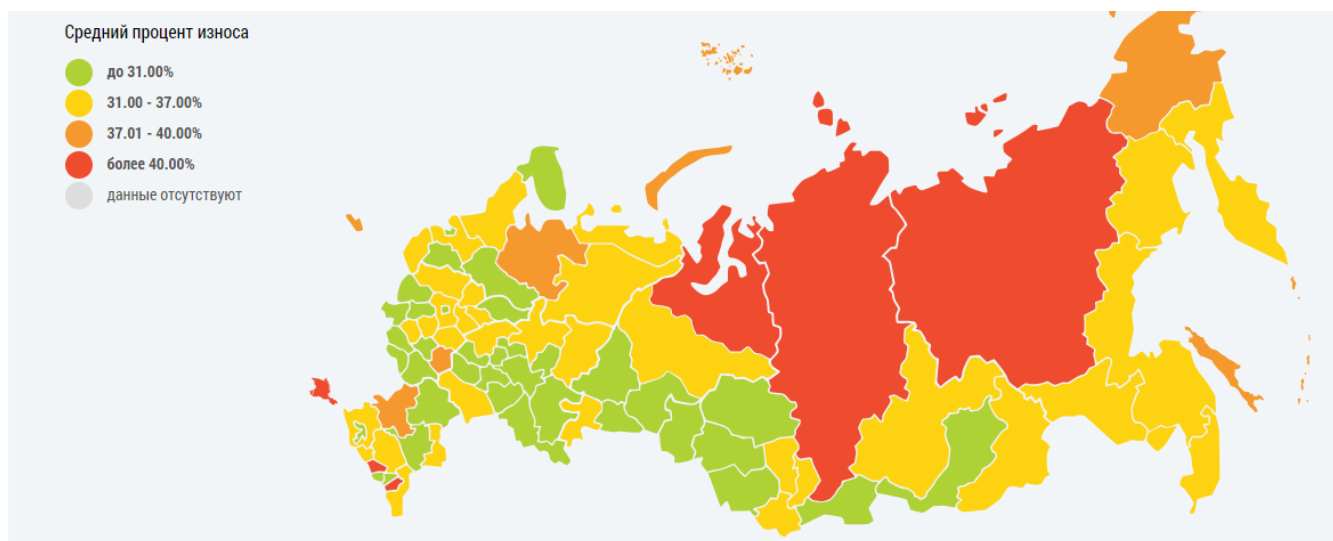


Рисунок 1.7 – Уровень износа объектов жилищного строительства [177]

Ввиду возникающих ограничений развития и стимулирования жилищного строительства, недоступностью объектов недвижимости, с одной стороны, а также объективной необходимостью в воспроизводстве объектов, актуальным становится поиск альтернативных вариантов обеспечения граждан жильем. По мнению автора, таким вариантом может стать интенсификация малоэтажного индивидуального жилищного строительства, как наиболее доступного для граждан.

Эксперты из DOM TECHNONICOL отметили снижение цены строительства частных домов по всем технологиям. По их оценкам, с января по сентябрь 2022 года средняя стоимость 1 кв. м (без внутренней отделки)

дома из кирпича уменьшилась на 12,2%: с 57 тыс. руб. до 50 тыс. руб. Аналогичное снижение наблюдалось и для домов из бруса, стоимость строительства 1 кв. м по этой технологии также опустилась до 50 тыс. руб.

Подешевело и строительство каркасных домов — на 14,8%, до 40 тыс. руб. за 1 кв. м к началу октября. Наибольшее снижение стоимости строительства эксперты зафиксировали у домов из газобетона — на 18,1%. По итогам девяти месяцев цена строительства 1 кв. м дома по этой технологии снизилась в среднем до 45 тыс. руб. [169]

Таблица 1.11 – Изменение стоимости строительства ИЖС в 2022 году [169]

Материал	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки 2020 г., руб.	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки 2021 г., руб.	Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки 2022 г., руб.	Средняя стоимость 3 кв. м без внутренней отделки 2022 г., руб.	Динамика январь — сентябрь 2022 г., %	Средний срок строительства дома площадью 120 кв. м, мес.
Брус	48000	55000	57000	50000	-12,2	5-10
Кирпич	40000	44000	57000	50000	-12,2	12
Каркас	24000	44000	47000	40000	-14,8	1-3
Газобетон	22000	36000	55000	45000	-18,1	9

Однако несмотря на повышение доступности строительства индивидуальных домов, в настоящее время наблюдается рост цен на земельные участки. В III квартале 2022 года средняя стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в России составила 600 тыс. рублей (50 тыс. рублей за сотку). Относительно аналогичного периода прошлого года цены на землю выросли на 20%.

Согласно статистике, заметнее всего стоимость участков под ИЖС увеличилась в Калининградской области (+50% за год), Дагестане (+44,1%) и Ленинградской области (+37,7%). При этом в Омской и Смоленской областях цены не изменились.

На конец III квартала 2022 года самые дорогие земельные участки под ИЖС расположены в Крыму (1,95 млн рублей), Краснодарском крае (1,6 млн рублей) и Ленинградской области (1,35 млн рублей). Дешевле всего земля обойдется в Кировской области (210 тыс. рублей), Омской и Смоленской областях (по 300 тыс. рублей), а также в Пермском крае (335 тыс. рублей) [168].

Исследуем более подробно факторы, которые могут оказать влияние на повышение стоимости участков, отведенных для малоэтажного строительства (ИЖС). Проведем регрессионный анализ, в котором рассмотрим зависимость роста цен на 100м^2 земельного участка (Y), в зависимости от таких переменных, как цена за м^2 квартиры в МКД (X_1), количество застройщиков в субъекте РФ (X_2), плотность населения в субъекте РФ (X_3). Данные для вычисления регрессии представлены в приложении А.

Посредством использования среды Excel, получим следующие результаты (табл. 1.12-1.14, рис. 1.8-1.10).

Таблица 1.12 - Регрессионная статистика

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	0,716362
R-квадрат	0,513174
Нормированный R-квадрат	0,495143
Стандартная ошибка	122995,5
Наблюдения	85

Таблица 1.13 - Дисперсионный анализ

Дисперсионный анализ					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
Регрессия	3	1,29E+12	4,31E+11	28,4612961	1,15E-12
Остаток	81	1,23E+12	1,51E+10		
Итого	84	2,52E+12			

Таблица 1.14 - Коэффициенты

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t- статистика</i>	<i>P- Значение</i>
Y- пересечение	-45215	42943,89	-1,05289	0,29552413
Переменная X 1	1,037192	0,292097	3,550842	0,000643
Переменная X 2	-1285,76	591,1308	-2,17508	0,03254018
Переменная X 3	103,3317	29,70851	3,478184	0,00081502

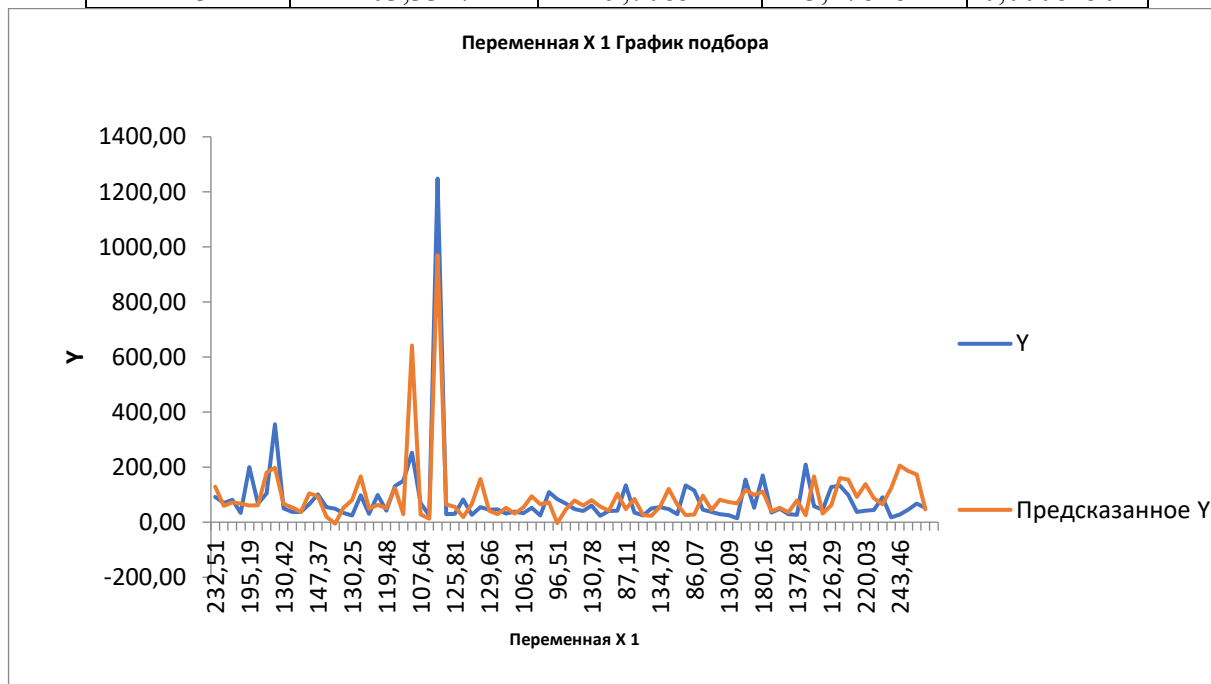


Рисунок 1.8 – График подбора (X1)

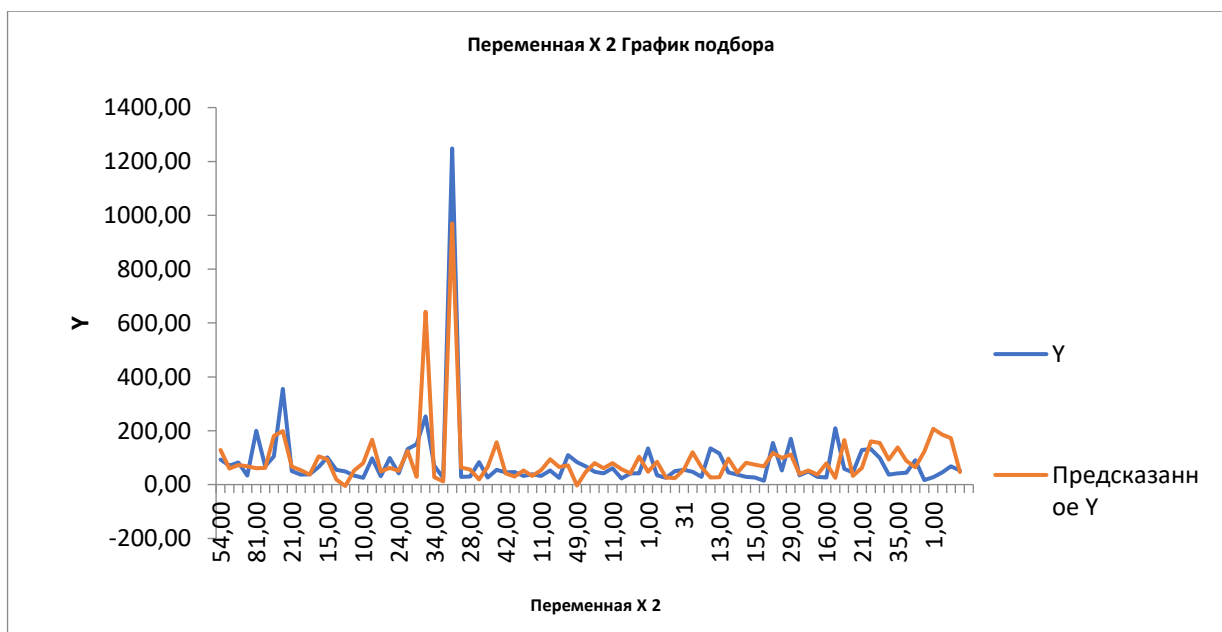


Рисунок 1.9 – График подбора (X2)

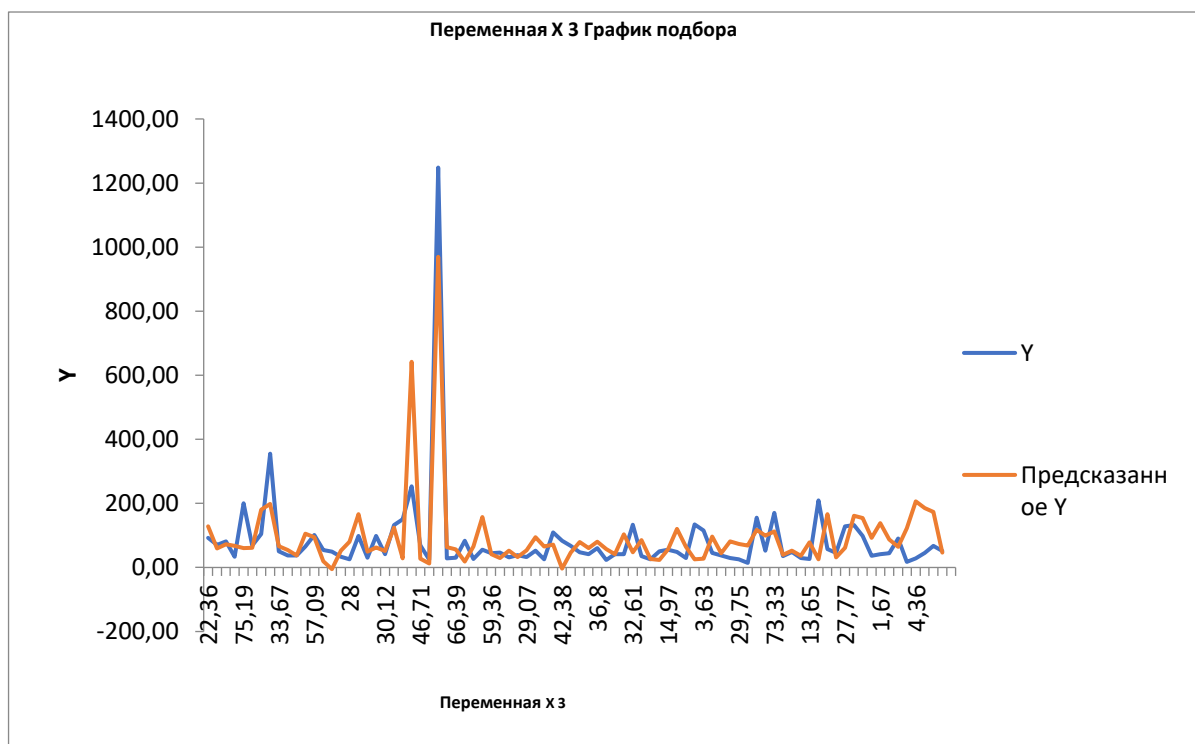


Рисунок 1.10 – График подбора (X2)

Формула линейной регрессии будет иметь вид:

$$Y = 1,04X_1 - 1285,76X_2 + 103,33X_3 - 45215$$

В рамках сформированной модели можно сделать вывод о том, что при увеличении цены квадратного метра жилья в многоквартирных домах (X_1) на 1, цена 100м² участка под ИЖС увеличится также на 1. При увеличении количества застройщиков в регионе на 1 (X_2), на 1285,7 рублей снизится цена 100м² участка под ИЖС. При увеличении значения плотности населения в регионе (X_3) на 1 цена 100м² участка под ИЖС увеличится также на 103,3 руб. Таким образом, показатели монополизации рынка застройщиков и плотность населения субъекта РФ играют важную роль в изменении цен на участки под ИЖС.

1.3. Влияние типа (этажности) объекта жилищного строительства на особенности реализации инвестиционно-строительного процесса³

Настоящий параграф будет посвящен сравнению подходов к возведению многоэтажных многоквартирных домов и малоэтажных индивидуальных домов. В зависимости от этажности возводимых объектов автором выделен концептуальный подход, основанный на концентрации ресурсов при возведении равнозначных объемов жилья. Основой для описания концепции являются ресурсы, а именно S - земля (участок под застройку) и V – ресурсы, необходимые для возведения объекта, к которым отнесем:

- материально-технические ресурсы (строительные материалы, конструкции машины и механизмы, энергетические ресурсы и т.д.);
- финансовые ресурсы;
- трудовые ресурсы (количество рабочих и служащих);
- организационно-управленческие ресурсы (организационные формы взаимодействия субъектов, масштабы субъектов).

Ключевой идеей настоящей концепции выступает использование площади под застройку в зависимости от этажности здания. При возведении МКД объемы строительства на одном земельном участке стремятся к максимуму. Создавая сопоставимое количество жилой площади в случае строительства индивидуальных жилых домов, потребуется значительно большая площадь земельных участков. Однако при строительстве крупных жилых комплексов необходима также и большая концентрация ресурсов (материальных, финансовых, трудовых). С такой задачей успешно могут справиться специально организованные устойчивые структуры в лице застройщиков. С другой стороны, индивидуальный жилой дом способна возвести, как подрядная организация из числа субъектов малого

³ Результаты проведенного исследования в данном параграфе опубликованы автором в статье Уселис Я.В. Социально-экономическое обоснование концепции развития малоэтажного строительства // Московский экономический журнал. 2022. № 12. С. 726-737

предпринимательства, так и в отдельных случаях граждан самостоятельно хозяйственным способом.

Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности будет рассмотрена автором в трех проекциях:

- 1. Развитие конкуренции на рынке жилищного строительства.
- 2. Субъекты, участвующие в реализации строительства и связи между ними.
- 3. Покрывтие территорий объектами жилищного строительства.

Предлагаемый концептуальный подход представлен на рисунке 1.11.

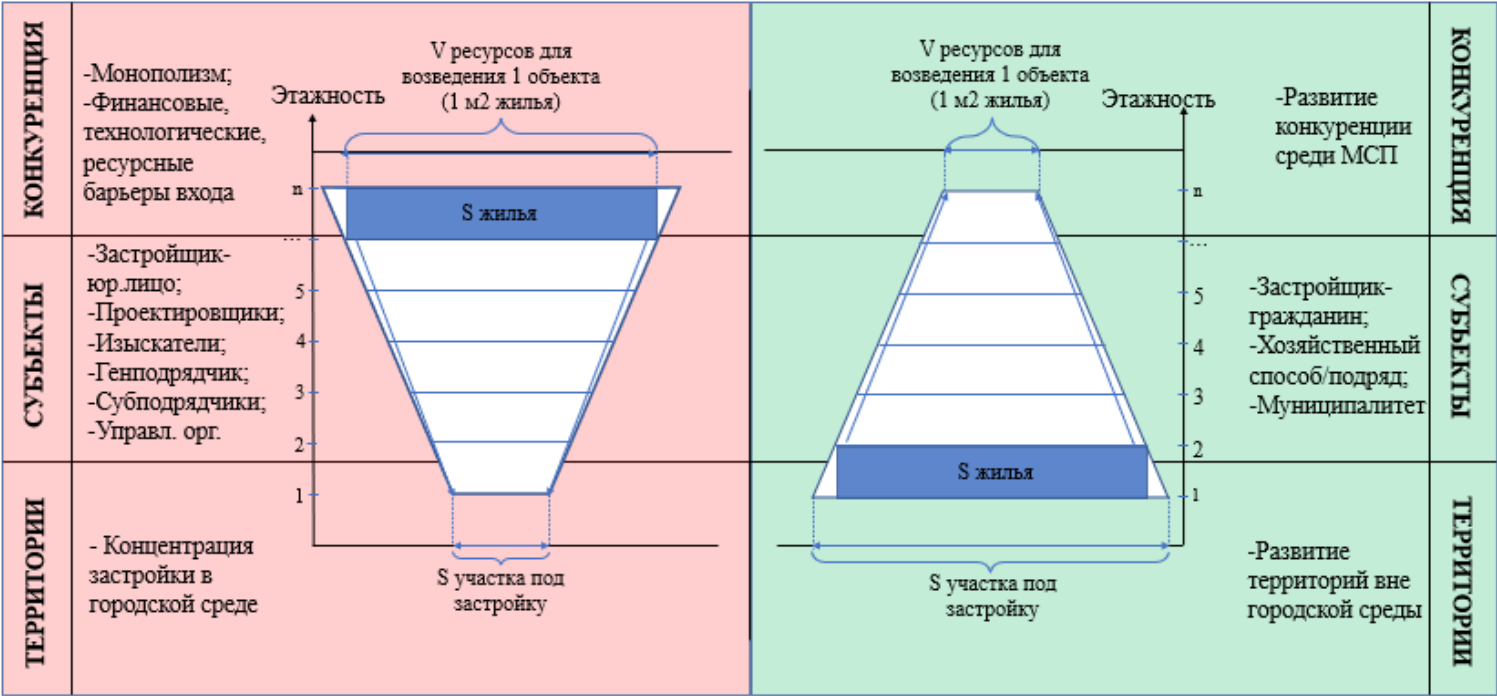


Рисунок – 1.11 Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности (составлено автором)

Конкуренция

На рынке многоэтажного жилищного строительства в России сложилась олигополистическая и монополистическая ситуация. В каждом субъекте страны функционирует ряд крупных застройщиков. Также многие застройщики активно ведут свою деятельность сразу в нескольких регионах. Ярким примером тому служит ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК». Основная территория, на которой застройщик ведет свою

деятельность – г. Москва. Также ПАО «ПИК-СЗ» реализует инвестиционно-строительные проекты в г. Санкт-Петербург, г. Калуга, г. Ярославль, всего в четырнадцати регионах России. Организация также выполняет проекты посредством договоров «fee development»; занимается эксплуатацией объектов, выполняя функции управляющей компании; является производителем строительных материалов; выступает в качестве агентства по аренде и продаже недвижимости. В таблице 1.15 представлены некоторые показатели деятельности ПАО «ПИК-СЗ» [214].

Таблица 1.15 - Основные показатели деятельности ПАО «ПИК-СЗ»

№	Название показателя	Значение показателя
1	Объем строительства (2021), млн м ²	6
2	Объем ввода жилья (2021), млн м ²	0,3
3	Новые проекты (2020), шт.	18
4	Новые корпуса (2020), шт.	92
5	Реализация недвижимости (2020), тыс. м ²	2085
6	Реализация недвижимости (2020), млрд. руб.	292,2
7	Реализация недвижимости посредством fee-development (2020), тыс. м ²	270
8	Реализация недвижимости посредством fee-development (2020), млрд руб.	48,4
9	Земельный банк (2020), млн м ²	16,5
10	Активы организации (2020), млрд руб.	917

Еще одним крупным застройщиком страны, который осуществляет свою деятельность сразу в нескольких регионах, является ПАО «Группа ЛСР». Отмечается присутствие данной организации сразу в пяти субъектах: г. Санкт-Петербург, г. Москва, Ленинградская область, Московская область, Свердловская область. По состоянию на конец 2021 года данная организация

признана второй в России по объему строительства. ПАО «Группа ЛСР» в 2021 году возводила 2,6 млн м² жилья в 132 многоквартирных домах.

В продолжение обоснования тезиса о сложившейся монопольной ситуации на строительном рынке в России в рамках данного исследования был вычислен коэффициент концентрации рынка (CR_n) застройщиков в субъектах России. Коэффициент концентрации показывает аккумулярованные доли концентрации наиболее крупных единиц и определяется как сумма рыночных долей крупнейших игроков рынка (формула 1). За основу вычислений была взята доля объемов строительства исследуемых застройщиков в общем объеме строительства в регионе в процентах.

$$CR_n = \sum_{i=1}^n \frac{q_i}{Q} = \sum_{i=1}^n S_i, \quad (1)$$

где CR_n -коэффициент концентрации;

i -количество крупнейших застройщиков в субъекте РФ;

q_i -рыночная доля крупнейших застройщиков в субъекте РФ;

Q – объем строительства в субъекте РФ;

S_i -рыночная доля крупнейших застройщиков в субъекте РФ в %.

В ходе исследования были вычислены коэффициенты по трем, четырем, шести и восьми крупнейшим застройщикам в каждом регионе. Подробные результаты расчетов изложены в приложении Б.

На рисунках 1.12-1.15 наглядно представлен уровень концентрации рынка жилищного строительства во всех регионах Российской Федерации.

Калининг р. обл. CR3=40,6		Мурм.обл. CR1=100																	
	СПб CR3=46,9	Респ.Карел .CR3=58,01	Волог.обл. CR3=42,1																
	Лен. Обл. CR3=40,6	Новг.обл. CR3=66,9	Яросл.обл. CR3=31,6					Арх.обл. CR3=46,5	Респ.Коми CR3=100	ЯНАО CR3=37,5									
	Псков.обл. CR8=63,3	Твер.обл. CR3=33,3	Москва CR3=33,2	Иван.обл. CR3=48,9	Костр.обл. CR3=51,7	Респ.Мар.- Эл. CR3=59	Киров.обл. CR3=57,1	Пермс.край. CR3=32,4	ХМАО CR3=44	Тюм.обл. CR3=31,6	Томс.обл. .CR3=46,1	Красн.край CR3=35,3	Респ. Саха CR3=27	Чук.край Застр.отсу тствуют	Камч.кра й CR1=100				
	Смол.обл. CR3=52,5	Калуж.обл. CR3=41	Мос.обл. CR3=38,4	Владим.обл. . CR3=51,5	Нижег.обл. CR3=41,2	Респ. Чуваш. CR3=31,6	Респ. Татарст. CR3=35,9	Удм.Респ. CR3=46,6	Сверд.обл. .CR3=21	Кург.обл. CR3=42,5	Новосиб. обл. CR3=19,2	Кемер.обл. CR3=55	Ирк.обл. CR3=29,6	Амур. обл. CR3=43,	Хаб.край CR3=32,8				
	Брян.обл. CR3=47,3	Орл.обл. CR3=57,5	Тул.обл. CR3=34,8	Ряз.обл. CR3=52,4	Респ.Морд. CR3=56,1	Ульян.обл. CR3=53	Самар.обл. CR3=32	Респ.Башк. CR3=30,6	Челяб.обл. .CR3=36,8	Омск.обл. .CR3=55	Алт.край CR3=40	Респ.Хакас .CR3=57,5	Респ.Бур. CR3=62,3	ЕАО Застр.от сутствуют					
		Курск.обл. CR3=60,2	Лип.обл. CR3=51,9	Тамб.обл. CR3=49,8	Пенз.обл. CR3=59,7	Сарат.обл. CR3=38,7	Оренб.обл. CR3=67,8									Респ.Алт. .CR2=100	Респ.Тыва. CR3=100	Заб.край CR3=42,9	Прим.край CR3=17,8
			Бел.обл. CR3=38,8	Ворон.обл. CR3=48,2	Волг.обл. CR3=44,1														
	Севаст. CR3=77,8	Респ. Крым CR3=50,2	Респ.Адыг. CR3=68,3	Краснод. Край CR3=33,5	Рост.обл. CR3=31,4	Респ.Калм. CR3=55,5	Астр.обл. CR3=51,7												
			Респ.Карач. Черк. CR1=100	Ставр.край CR3=48,2	Чеч.Респ. CR2=100	Респ. Дагест. CR3=48,1													
		Каб.- Балк.Респ CR3=65,9	Респ.Сев. Осет. CR3=62,1	Респ.Инг. Застр.отсут ствуют															

Рисунок 1.12 – Уровень концентрации на рынке Жилищного строительства в России в 2021 году (CR₃)

Калининг р. обл. CR4=29,9	Мурм.обл. CR1=100		СПб CR4=67,2		Респ.Карел .CR4=69,3	Волог.обл. CR4=50,9	НАО Застр.отсут ствуют									
	Лен. Обл. CR4=46,2	Новг.обл. CR4=79,8	Яросл.обл. CR4=36,7					Арх.обл. CR4=52,1	Респ.Коми CR3=100	ЯНАО CR4=47,3			Чук.край Застр.отсу тствуют	Камч.кра й CR1=100		
	Псков.обл. CR4=72,3	Твер.обл. CR4=42	Москва CR4=37,1	Иван.обл. CR4=55,7	Костр.обл. CR4=63,4	Респ.Мар.- Эл. CR4=69,3	Киров.обл. CR4=64,9	Пермс.край. CR4=41	ХМАО CR4=53,2	Тюм.обл. CR4=39,1	Томс.обл. .CR4=58,4	Красн.край CR4=45	Респ. Саха CR4=34,6	Магад. обл. CR1=100	Сахал.обл. .CR4=77,7	
	Смол.обл. CR4=60,8	Калуж.обл. CR4=50,4	Мос.обл. CR4=37,1	Владим.обл. . CR4=60,6	Нижег.обл. CR4=45,8	Респ. Чуваш. CR3=31,6	Респ. Татарст. CR4=41,6	Удм.Респ. CR4=52,8	Сверд.обл. .CR4=26	Кург.обл. CR4=53,7	Новосиб. обл. CR4=23	Кемер.обл. CR4=66	Ирк.обл. CR4=33,6	Амур. обл. CR4=51,8	Хаб.край CR4=41,5	
	Брян.обл. CR4=54,2	Орл.обл. CR4=65,9	Тул.обл. CR4=44,6	Ряз.обл. CR4=64,9	Респ.Морд. CR4=65,4	Ульян.обл. CR4=65,74	Самар.обл. CR4=38,2	Респ.Башк. CR4=36	Челяб.обл. .CR4=45,6	Омск.обл. .CR4=63,1	Алт.край CR4=49	Респ.Хакас .CR4=65,7	Респ.Бур. CR4=68,2	ЕАО Застр.от сутствуют		
			Курск.обл. CR4=69,3	Лип.обл. CR4=61,1	Тамб.обл. CR4=57,3	Пенз.обл. CR4=67,2	Сарат.обл. CR4=47,5	Оренб.обл. CR4=76,4			Респ.Алт .CR2=100	Респ.Тыва. CR3=100	Заб.край CR4=56,5	Прим.край CR4=22,7		
					Бел.обл. CR4=49,3	Ворон.обл. CR4=57,3	Волг.обл. CR4=51									
	Севаст. CR4=90,4	Респ. Крым CR3=50,2	Респ.Адыг. CR4=76,2	Краснод. Край CR4=40,6	Рост.обл. CR4=38,9	Респ.Калм. CR4=66,1	Астр.обл. CR4=63,4									
					Респ.Карач- Черк. CR1=100	Ставр.край CR4=52,8	Чеч.Респ. CR2=100	Респ. Дагест. CR4=61,2								
					Каб.- Балк.Респ CR4=78	Респ.Сев. Осет. CR4=70,6	Респ.Инг. Застр.отсут ствуют									

Рисунок 1.13 – Уровень концентрации на рынке Жилищного строительства в России в 2021 году (CR₄)

Калининг р. обл. CR6=47,3	Мурм.обл. CR1=100		СПб CR6=57,8		Респ.Карел .CR6=84	Волог.обл. CR6=62,6	НАО Застр.отсут ствуют		Лен. Обл. CR6=54,3		Новг.обл. CR6=100	Яросл.обл. CR4=36,7	Арх.обл. CR6=61,2		Респ.Коми CR3=100	ЯНАО CR6=60	Чук.край Застр.отсу тствуют		Камч.кра й CR1=100	
	Псков.обл. CR6=86	Твер.обл. CR6=57	Москва CR6=44,6	Иван.обл. CR6=65,9	Костр.обл. CR6=77,6	Респ.Мар.- Эл. CR6=87,7	Киров.обл. CR6=77,7	Пермс.край. CR6=55,3	ХМАО CR6=65	Тюм.обл. CR6=50,7	Томс.обл. .CR6=77,2	Красн.край CR6=56	Респ. Саха CR6=48,4		Магад. обл. CR1=100	Сахал.обл. .CR6=87,7				
	Смол.обл. CR6=73,9	Калуж.обл. CR6=63,8	Мос.обл. CR6=52,1	Владим.обл. . CR6=71,2	Нижег.обл. CR6=54	Респ. Чуваш. CR6=37,8	Респ. Татарст. CR6=51,8	Удм.Респ. CR6=64,2	Сверд.обл. .CR6=35,3	Кург.обл. CR6=74,1	Новосиб. обл. CR6=30	Кемер.обл. CR6=82	Ирк.обл. CR6=40,9	Амур. обл. CR6=65,6	Хаб.край CR6=52,7					
	Брян.обл. CR6=66,3	Орл.обл. CR6=77,7	Тул.обл. CR6=55	Ряз.обл. CR6=76,8	Респ.Морд. CR6=81,5	Ульян.обл. CR6=71,9	Самар.обл. CR6=47	Респ.Башк. CR6=45,6	Челяб.обл. .CR6=59,9	Омск.обл. .CR6=72,5	Алт.край CR6=61	Респ.Хакас .CR6=79,4	Респ.Бур. CR6=78,4	ЕАО Застр.от сутствую						
	Курск.обл. CR6=83,9		Лип.обл. CR6=73,9	Тамб.обл. CR6=69	Пенз.обл. CR6=77,1	Сарат.обл. CR6=62,3	Оренб.обл. CR6=84,5	Респ.Алт. .CR2=100		Респ.Тыва. CR3=100	Заб.край CR6=78,1	Прим.край CR6=32								
			Бел.обл. CR6=65,6	Ворон.обл. CR6=66	Волг.обл. CR6=62,5															
Севаст. CR6=100	Респ. Крым CR6=63,8	Респ.Адыг. CR6=87,2	Краснод. Край CR6=52,4	Рост.обл. CR6=50,4	Респ.Калм. CR6=86	Астр.обл. CR6=75,8	Респ.Карач- Черк. CR1=100		Ставр.край CR6=59,9	Чеч.Респ. CR2=100	Респ. Дагест. CR6=76,9									
		Каб.- Балк.Респ CR6=94,6	Респ.Сев. Осет. CR6=81,1	Респ.Инг. Застр.отсут ствуют																

Рисунок 1.14 – Уровень концентрации на рынке Жилищного строительства в России в 2021 году (CR₆)

[illegible]

Рисунок 1.15 – Уровень концентрации на рынке Жилищного строительства в России в 2021 году (CR₈)

В таблице 1.16 представлены сводные данные по значениям уровня концентрации рынка застройщиков в регионах России. Совершенная конкуренция отсутствует. Низкая концентрация рынка отмечена в 23 субъектах по CR3 и в 2 субъектах по CR8. Средняя концентрация наблюдается в 47 субъектах по CR3 и в 24 субъектах по CR8. Высокая концентрация рынка существует в 10 субъектах по CR3 и в 52 субъектах по CR8. Таким образом, мы можем охарактеризовать типы рынков как преимущественно олигополистические и монополистические.

Также отметим, что в 2022 году застройщики отсутствовали в Республике Ингушетия, Ненецком автономном округе, Еврейской автономной области и Чукотском крае. Всего один застройщик работал в Мурманской области, Карачаево-Черкесской Республике, Магаданской области и Камчатском крае.

Таблица 1.16 – Распределение субъектов по типам рынка

№	Уровень концентрации рынка	Тип рынка	CR по количеству оцениваемых застройщиков	Количество субъектов
1	Совершенная конкуренция (равная доля)	Конкурентный	CR ₃	0
			CR ₄	0
			CR ₆	0
			CR ₈	0
2	Низкая концентрация 0-40%	Монополистическая конкуренция	CR ₃	23
			CR ₄	14
			CR ₆	5
			CR ₈	2
3	Средняя концентрация 40-70%	Олигополия	CR ₃	47
			CR ₄	55
			CR ₆	37
			CR ₈	24
4	Высокая концентрация 70% - 100%	Монополия	CR ₃	10
			CR ₄	16
			CR ₆	39
			CR ₈	52

Более подробно остановимся на исследовании ситуации на рынке жилищного строительства в таких субъектах, как г. Москва, Нижегородская область, Республика Калмыкия (таблицы 1.17-1.19)

Таблица 1.17 – Концентрация рынка жилищного строительства в Москве

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	15,82	15,82	15,82	15,82	Самолет
2	14,36	14,36	14,36	14,36	ПИК
3	8,20	8,20	8,20	8,20	ФСК
4	CR ₃ =38,38	6,23	6,23	6,23	Гранель
5		CR ₄ =44,60	4,21	4,21	ФОНД ЗПГУДО
6			3,34	3,34	ИНГРАД
7			CR ₆ =52,15	2,83	Главстрой
8				2,50	Новард
9				CR ₈ =57,48	
10	Всего застройщиков	126			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	9665			

Таблица 1.18 – Концентрация рынка жилищного строительства в Нижегородской области

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	26,12	26,12	26,12	26,12	Столица Нижний
2	10,26	10,26	10,26	10,26	Каркас Монолит
3	4,82	4,82	4,82	4,82	Подкова
4	CR ₃ =41,2	4,57	4,57	4,57	Нижегородская Девелоперская Компания
5		CR ₄ =45,77	4,32	4,32	Жилстрой-НН
6			3,88	3,88	ФОНД ЗПГУДО
7			CR ₆ =53,97	3,31	3S Group
8				2,90	АГРОСПЕЦТЕХ
9				CR ₈ =60,18	
10	Всего застройщиков	54			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1271			

Таблица 1.19 – Концентрация рынка жилищного строительства в Республике Калмыкия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	26,59	26,59	26,59	26,59	<i>ФОНД ЗАЩИТЫ ДОЛЬЩИКОВ КАЛМЫКИИ</i>
2	14,73	14,73	14,73	14,73	Атлас
3	14,17	14,17	14,17	14,17	ДОМОСТРОЙ
4	CR3=55,49	10,56	10,56	10,56	Кристалл-Строй
5		CR4=66,05	10,06	10,06	СЗ ПСК МОНОЛИТ
6			9,92	9,92	СтройИнвест
7			CR6=86,03	8,92	СЗ ДОМОСТРОЙ
8				5,05	Строй-Инвест
9				CR8=100	
10	Всего застройщиков	8			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	41			

Регионы, представленные в таблицах выше, различны по численности населения, площади территорий, уровню деловой активности, объемам строительства, а также другим природным и социально-экономическим показателям. Однако, их объединяет тот факт, что крупнейшие хозяйствующие субъекты, выполняющие функции застройщика представлены фондами защиты прав обманутых дольщиков.

В 2021 году в Московской области Фонд обманутых дольщиков занимает 5-ю позицию из 126-ти застройщиков, имея долю рынка в 4,2%. В Нижегородской области Фонд обманутых дольщиков находится на 6-й строчке рейтинга из 54-х возможных, доля рынка этого застройщика оценивается в 38,8%. В Республике Калмыкия в 2021 году функционировало всего в 8 застройщиков, крупнейший из них с долей рынка в 26,59% - Фонд обманутых дольщиков.

В Едином реестре проблемных объектов, в который включаются объекты, по которым застройщики задержали строительство или опоздали с передачей ключей дольщикам более чем на шесть месяцев, включен 3061 дом с жилой площадью 18,1 млн кв. м. В реестре проблемных — 1071 застройщик в 76 субъектах. Больше всего проблемных домов — в Московской области (755 домов, или 24,7%), Краснодарском крае (261 дом) и Ленинградской области.

В Счетной палате отмечают, что сейчас нет точной информации об общем количестве обманутых дольщиков и, по различным экспертным оценкам, их общее количество в настоящее время составляет от 180 тыс. до 200 тыс. человек. При этом в отчете приводятся данные Фонда защиты дольщиков, согласно которым общее число пострадавших на начало марта составляло 194 795 человек.

Для решения проблемы обманутых дольщиков необходимо 722 млрд руб. Эти цифры пока никак не соотносятся с планами, отраженными в федеральном и региональных бюджетах, обращают внимание аудиторы. В отчете указано, что в 2021–2022 годах бюджетные ассигнования фонду пока не предусмотрены, а на 2020-й запланировано выделение только 3 млрд руб. Впрочем, в конце апреля Фонд защиты дольщиков уже получил 30 млрд руб. по поручению президента Владимира Путина в рамках антикризисных мер. Только в 31 регионе на 2020–2022 годы предусмотрены средства на достройку проблемных объектов в размере немногим около 40 млрд руб. [178].

Противоречия монополизации рынка являются активно обсуждаемым вопросом ученых уже на протяжении многих десятков лет. Так А. Маршалл говорил: «Можно многое подчеркнуть из исследования отношений, в каких оказываются интересы монополиста с интересами остального общества, и общих условий, при которых можно было бы создать порядок, более полезный для общества в целом, чем тот, который создал бы монополист» [87]. А. Харбергер утверждает о том, что существование монополий на рынке ведет к необратимым негативным потерям благосостояния общества [81].

Х. Лейбенстайн подчеркивает, что у монополий нет стимулов поддерживать эффективное производство, ей важна только ее личная прибыль, интересы общества ей безразличны [81]. Зачастую результатом монополизации рынка становятся снижение качества продукции, необоснованное завышение цен, снижение эффективности производства и т.д.

Выделим некоторые факторы, ограничивающие конкуренцию в строительстве: институциональные факторы, доступ к ресурсам, барьеры развития предпринимательства. К институциональным ограничениям можно отнести недостаточную прозрачность деятельности организаций, коррупционную емкость, недостаточную эффективность государственной политики в области строительства, неразвитость финансовых рынков [40].

Законодательство, являясь одним из ключевых формальных институтов общества, способно влиять на экономические процессы, в том числе на уровень конкуренции на тех или иных рынках. Примером данного тезиса является введение проектного финансирования вместо долевого участия в строительстве. В ходе реформы системы финансирования жилищного строительства значительно ограничилась конкуренция на данном рынке. По данным Ассоциации российских банков до 70% малых и средних застройщиков прекратили свою деятельность [203], причем многие из них добросовестно выполняли свои обязательства перед дольщиками [97].

Американский экономист Израэль Кирцнер справедливо отмечает, что сильнейшим барьером развития конкуренции является ограничение доступа к ресурсам, иллюстрируя данный тезис на простейшем примере: «Без апельсинов невозможно будет произвести апельсиновый сок» [70]. Аналогичная ситуация наблюдается и на рынке жилищного строительства: без доступных земельных участков невозможно будет создать качественное и доступное жилье.

Австрийский экономист Йозеф Шумпетер выделяет развитие предпринимательства, как важнейший драйвер роста конкуренции на рынке [146]. Ученый утверждает, что именно предприниматель способен произвести

особую конфигурацию факторов производства, которые дадут определенный экономический эффект [28]. Главнейшим показателем делового климата в строительстве является индекс предпринимательской уверенности, значение которого, к сожалению, в последние годы снижается [50].

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что дальнейшее развитие рынка малоэтажного строительства, как устойчивого и конкурентного сегмента возможно с учетом развития факторов: институциональных, ресурсных, предпринимательских.

1. Институциональный фактор – совершенствование законодательной базы стимулирования малоэтажного строительства, создание льгот.

2. Ресурсный фактор – снятие ограничений доступа к ресурсам, в первую очередь, к такому фундаментальному фактору производства, как земля (земельные участки под ИЖС).

3. Предпринимательский фактор – увеличение предпринимательских единиц на рынке малоэтажного строительства, наделение граждан возможностью эффективной конфигурации факторов производства с целью создания индивидуального жилого дома.

Субъекты

В данном подразделе фокус исследования будет направлен на рассмотрение субъектов инвестиционно-строительного процесса, их роли при реализации проектов. На рисунке 1.16 определены этапы, которые необходимо выполнить для возведения объектов жилищного строительства.

На рисунке 1.16 наглядно продемонстрированы этапы инвестиционно-строительного процесса при возведении многоквартирного жилого дома и индивидуального малоэтажного.

Как было отмечено выше, для строительства МКД требуется сравнительно больший объем строительных материалов, а также большее количество и разнообразие машин и механизмов, технологий. Это объясняется

высотностью зданий, а также необходимостью строительства так называемых мест общего пользования.

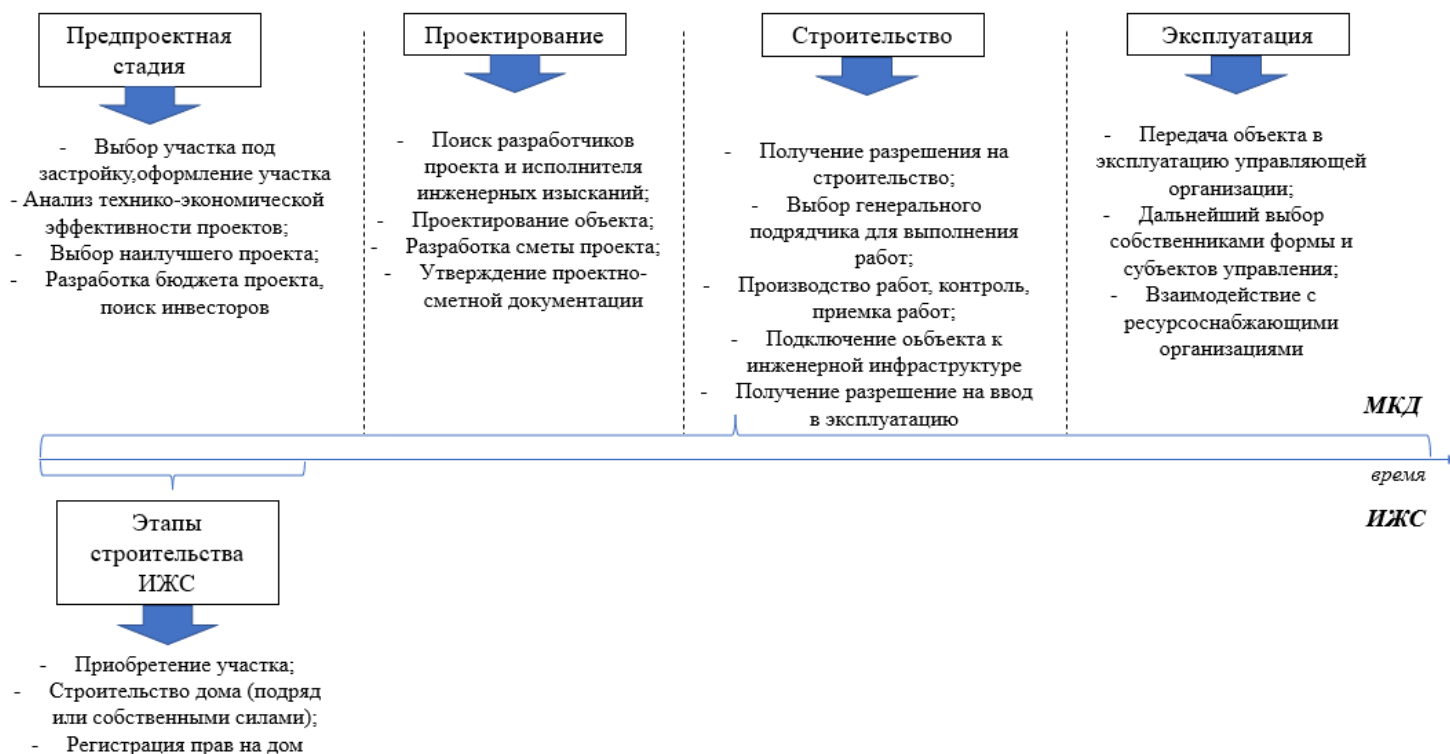


Рисунок 1.16 – время на реализацию проекта МКД и ИЖС

Отдельная строка затрат при строительстве МКД – это техническое и инженерное оснащение здания. Что касается разработки проекта ИЖС, то в отличие от МКД данная стадия не обязательна, а относится лишь для домов площадью более 500 м². В случае со строительством МКД значительную часть времени может занять процесс взаимодействия с органами власти, в частности при получении разрешения на строительство, а также разрешения на ввод в эксплуатацию.

Все вышеперечисленное непосредственно отражается на количестве времени, которое необходимо потратить гражданину с момента инвестирования в жилье до его приемки. При покупке квартиры в строящемся МКД срок ожидания может достигать нескольких месяцев и даже лет. По данным ДОМ.РФ средний срок строительства жилого комплекса составляет 40 месяцев [187]. При этом почти 40-50% возводимых домов сдаются с задержкой на 6-12 месяцев от срока, который первоначально задает застройщик [125]. В случае же с малоэтажным строительством, как отмечено

в таблице 1.11, срок возведения объекта начинается от одного месяца. Очевидно, что это объясняется меньшими масштабами строительства (отсутствие необходимости строительства мест общего пользования, а также повышения этажности здания), при сохранении сопоставимой или даже большей жилой площади на одного человека. Выполнение задачи по возведению ИЖС посильна гражданину даже хозяйственным способом (собственными силами) при наличии ряда навыков и компетенций. При наличии определенного бюджета возможен вариант подрядного способа возведения здания. При любом варианте количество субъектов взаимодействия сводится к минимуму.

В числе субъектов, задействованных в реализации крупных ИСП выделяются:

- Застройщик, заказчик, технический заказчик, девелопер, fee-developer;
- Генеральный проектировщик, проектировщики;
- Организации, выполняющие инженерные изыскания;
- Генеральный подрядчик, подрядчики, субподрядчики;
- Поставщики оборудования;
- Лизинговые организации;
- Банки;
- Агентства недвижимости, рекламные агентства;
- Органы власти;
- Другие субъекты.

Таким образом, в системе инвестиционно-строительного процесса с увеличением масштаба строительства, также растет число её элементов. Как известно, крупные системы склонны к дезорганизации, что объясняется большим числом элементов и соответственно увеличением связей между ними [77]. Необходимость упорядочения элементов системы обоснована в работе Кузнецова Б.О. (рис. 1.17) [77].

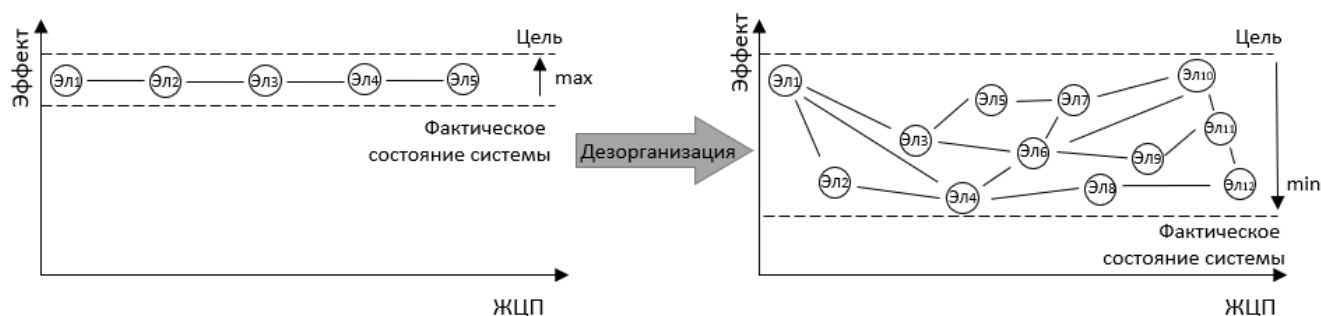


Рисунок 1.17 - Зависимость сложности систем и достижения их цели

Одной из главных целей инвестиционно-строительного проекта является сдача объекта в соответствии с изначально заявленными сроками. Однако ввиду того, что система ИСП является сложной, то проблемы функционирования даже одного элемента, способны отразиться на успешности достижения цели. Строительное производство ритмично, и, к примеру, при отставании от графика одного подрядчика придется пересмотреть весь график производства работ.

Таблица 1.20 – Объемы строительства и переноса сроков строительства застройщиками-лидерами рейтинга застройщиков РФ (составлено автором на основе [187])

№	Застройщик	Объем строительства, м ²	Объем строительства, с переносом сроков м ²	Объем строительства, с переносом сроков, %
1	ПИК	5 795 260	418 417	7.22
2	Группа ЛСР	2 804 685	108 671	3.87
3	ГК Самолет	2 437 494	62 230	2.55
4	Холдинг Setl Group	1 811 365	30 916	1.71
5	ГК ФСК	1 358 674	150 232	11.06
6	ГК ЮСИ	1 229 981	22 714	1.85
7	СК ЮгСтройИмпериял	1 139 516	127 866	11.22
8	ДОНСТРОЙ	1 139 262	127 600	11.2
9	ГК Главстрой	1 116 420	47 764	4.28
10	ГК ИНГРАД	1 067 129	249 553	23.39

В таблице 1.20 представлена информация об объемах строительства и объемов с переносом сроков застройщиками-лидерами рейтинга застройщиков в 2021 году. На основе данных таблицы можно сделать вывод о том, что даже крупные, устойчивые застройщики вынуждены корректировать изначально заявленные сроки сдачи объектов. Объем строительства с переносом у данных застройщиков составляет от 1,71% до 23,39% в общей площади возводимых домов. Таким образом, граждане, приобретающие жилье в новостройках, рискуют понести временные издержки, а также получить статус «обманутых дольщиков» в случае возникновения крайней степени дезорганизации системы ИСП.

Одним из способов уменьшения риска дезорганизации систем и сохранения их жизнеспособности является системный сервис (замена неэффективных элементов системы, сервисные мероприятия по экономии ресурсов, создание резервов и сокращение запасов, реорганизация внутренних процессов, ремонт, восстановление и пр.) [57]. Применительно к инвестиционно-строительным системам мероприятия по системному сервису, способны минимизировать вероятность отклонения от сроков сдачи объектов, однако затраты на него, скорее всего отразятся на стоимости квадратного метра жилья.

Таблица 1.21 - Определение функций и субъектов моделей МКД и ИЖС

№	Субъект	МКД	ИЖС
1	Владелец земли (пятна застройки)	Застройщик	Гражданин
<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Отразится на стоимости жилья, после ввода в эксплуатацию войдет в ОИ	Приобретение в личную собственность
2	Управление строительством	Застройщик/Заказчик/ Девелопер/Fee-девелопер	Гражданин
<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Отразится на стоимости жилья	Личная ответственность/положения договора подряда
3	Проектирование объекта	Проектная организация	Собственный проект гражданина/Проект подрядчика

<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Отразится на стоимости жилья	Отсутствие необходимости/договор подряда
4	Изыскательские работы	Изыскательская организация	Зачастую отсутствие необходимости в производстве изыскательских работ
<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Отразится на стоимости жилья	Отсутствие необходимости/договор подряда
5	Выполнение работ	Генеральный подрядчик с привлечением подрядчиков и субподрядчиков	Гражданин (собственными силами)/подрядчик
<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Отразится на стоимости жилья	Временные и физические затраты гражданина/ договор подряда
6	Ввод в эксплуатацию	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию от органа исполнительной власти	Письменное разрешение муниципалитета
<i>Временные затраты гражданина</i>		Зачатую долгое ожидание	В течение 7 дней
7	Эксплуатация (ЖКУ)	Управляющая организация/Девелопер/ТСЖ	Гражданин, УО, Муниципалитет
<i>Финансовая нагрузка на гражданина</i>		Оплата услуг УО, ресурсоснабжающих организаций, эксплуатации ОИ	Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций, услуг УО (в случае наличия)

В таблице 1.21 приведено сравнение функционирующих субъектов при варианте жилья в многоквартирном доме и в малоэтажном индивидуальном. В ходе анализа функций субъектов ИСП на разных этапах его жизненного цикла можно сделать вывод о том, что в первом варианте, финансовая нагрузка при возведении и эксплуатации МКД ложится на гражданина. В случае с ИЖС нагрузка меньше или отсутствует ввиду уменьшения числа субъектов взаимодействия, а значит, и дополнительных посредников в цепочке удовлетворения потребностей гражданина.

Территории

Показателем, с помощью которого можно судить о социально-экономической активности того или иного региона, является плотность населения. Ученые из Башкирского государственного университета произвели социально-экономическую оценку плотности населения России, рассчитав интегральный показатель (I) [126].

$$I = \sqrt[9]{I_1 \cdot I_2 \cdot I_3 \cdot I_4 \cdot I_5 \cdot I_6 \cdot I_7 \cdot I_8 \cdot I_9}, \quad (2)$$

где I – интегральный показатель социально-экономической оценки плотности населения;

I_1 – валовой региональный продукт

на душу населения, руб./чел.;

I_2 – инвестиции в основной капитал на душу населения, руб./чел.;

I_3 – объём отгруженной продукции по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», руб./чел.;

I_4 – объём отгруженной продукции по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства», руб./чел.;

I_5 – оборот розничной торговли, руб./чел.;

I_6 – объём транспортных услуг, руб./чел.;

I_7 – объём телекоммуникационных услуг, руб./чел.;

I_8 – внутренние затраты на научные разработки, руб./чел.;

I_9 – доля городского населения, %.

Для проведения географической экспертизы были введены следующие нормативы:

- Плотность населения более 100 (максимальный уровень); 50–100 (очень высокий уровень); 30–50 (высокий уровень); 11–30 (уровень выше среднего); 11 и менее (низкий уровень).

- Интегральный показатель социально-экономической оценки плотности населения более 3000 (высокий уровень); 2000–3000 (уровень выше среднего); 1000–2000 (уровень ниже среднего); менее 1000 (низкий уровень).

Проиллюстрируем полученные результаты на рисунке 1.18 В большинстве регионов значение показателей плотности населения и индекса социально-экономического развития коррелируются по уровням. Исключения составляют северные регионы с малой плотностью населения, но с высоким потенциалом добычи ископаемых, а также Северо-Кавказские субъекты с противоположными значениями данных показателей.

Калининг р. обл. ПН=66,9 I=2082	Мурм.обл. ПН=5,1 I=3214																	
	СПб ПН=3847,5 I=3234	Респ.Карел .ПН=3,4 I=2320	Волог.обл. ПН=8 I=1306					НАО ПН=0,25 I=6988										
	Лен. Обл. ПН=22,4 I=1893	Новг.обл. ПН=10,9 I=1519	Яросл.обл. ПН=34,7 I=1445					Арх.обл. ПН=1,9 I=2052	Респ.Коми ПН=2 I=3207	ЯНАО ПН=0,7					Чук.край ПН=0,07 I=2282	Камч.кра й ПН=0,7 I=3512		
	Псков.обл. ПН=11,3 I=1009	Твер.обл. ПН=15 I=1204	Москва ПН=4950,4 I=6836	Иван.обл. ПН=46,5 I=878	Костр.обл. ПН=10,5 I=830	Респ.Мар- Эл. ПН=29,1 I=802	Киров.обл. ПН=10,5 I=1081	Пермс.край. ПН=16,2 I=3025	ХМАО ПН=3,1 I=5941	Тюм.обл. ПН=2,6 I=3825	Томс.обл. ПН=3,4 I=1325	Красн.край ПН=1,2 I=2254		Респ. Саха ПН=0,3 I=1352	Магад. обл. ПН=0,3 I=4367	Сахал.обл .ПН=5,6 I=5758		
	Смол.обл. ПН=18,8 I=1206	Калуж.обл. ПН=33,7 I=2013	Мос.обл. ПН=173,5 I=2021	Владим.обл. ПН=46,7 I=1593	Нижег.обл. ПН=41,8 I=980	Респ. Чуваш. ПН=66,4 I=980	Респ. Татарст. ПН=57,5 I=3449	Удм.Респ. ПН=35,7 I=2063	Сверд.обл. ПН=22,2 I=2910	Кург.обл. ПН=11,6 I=965	Новосиб. обл. ПН=15,7 I=2800	Кемер.обл. ПН=27,8 I=1553	Ирк.обл.П Н=3,1 I=2361	Амур. обл. ПН=2,2 I=2016	Хаб.край ПН=1,7 I=2991			
	Брян.обл. ПН=34,2 I=909	Орл.обл. ПН=29,8 I=898	Тул.обл. ПН=57,1 I=1859	Ряз.обл. ПН=28 I=1184	Респ.Морд. ПН=30,2 I=770	Ульян.обл. ПН=33,1 I=1677	Самар.обл. ПН=59,4 I=2602	Респ.Башк. ПН=28,3 I=2393	Челяб.обл. ПН=39,2 I=2127	Омск.обл. ПН=13,7 I=3145	Алт.край ПН=13,8 I=3552	Респ.Хакас ПН=8,7 I=962	Респ.Бур. ПН=2,8 I=748	ЕАО ПН=4,4 I=906				
		Курск.обл. ПН=36,8 I=2236	Лип.обл. ПН=47,4 I=1688	Тамб.обл. ПН=29,2 I=978	Пенз.обл. ПН=30,1 I=1138	Сарат.обл. ПН=23,9 I=1516	Оренб.обл. ПН=15,8 I=2036				Респ.Алт. ПН=2,4 I=780	Респ.Тыва. ПН=1,9 I=1504	Заб.край ПН=2,5 I=2628		Прим.край ПН=11,5 I=2087			
			Бел.обл. ПН=57,1 I=2391	Ворон.обл. ПН=44,5 I=1736	Волг.обл. ПН=22,1 I=1873													
	Севаст. ПН=77,8 I=443	Респ. Крым ПН=77,3 I=910	Респ.Адыг. ПН=59,3 I=971	Краснод. Край ПН=75,2 I=1732	Рост.обл. ПН=41,6 I=1662	Респ.Калм. ПН=3,63 I=225	Астр.обл. ПН=20,5 I=1751											
				Респ.Каб- Балк. ПН=69,6 I=633	Ставр.край ПН=42,4 I=1101	Чеч.Респ. ПН=91,5 I=572	Респ. Дагест. ПН=61,9 I=744											
			Респ.Карач. Черк. ПН=32,6 I=810	Респ.Сев. Осет. ПН=1,2 I=768	Респ.Инг. ПН=162,4 I=437													

Рисунок 1.18 – Плотность населения и уровень социально-экономического развития регионов

Оптимальное значение плотности населения, и оно составляет 50-100 чел на км² [221]. В России лишь 15 субъектов соответствуют данному интервалу. На многих территориях плотность населения критически мала и достигает менее 1 человека на м².

Образцовые значения рассматриваемых показателей демонстрирует Республика Татарстан, плотность населения в данной республике равняется 57,5 чел/км² (очень высокий уровень), индекс социально-экономического развития составляет 3449 (высокий уровень). Республика занимает лидирующие позиции в рейтинге Минстроя РФ «IQ городов» (3 место в 2020 году и 5 место в 2021 году среди всех субъектов РФ), а также 3 место в 2021 году Татарстан занял в рейтинге социально-экономического положения регионов и 5-е место в рейтинге качества жизни (2021 год).

Темпы прироста заработных плат в данном регионе в 2022 году сравнивались с темпами прироста цен на готовые ИЖС (по 17%), темпы прироста цен на участки под ИЖС и на м² квартиры в МКД также продемонстрировали одинаковый прирост (по 30%). В 2020 году в Казани динамика цен куда скромнее: плюс 5,9% за год [239]. В этом же году 40% от общего объема вводимого жилья в рамках ИЖС сконцентрировано в 10 регионах, в число которых вошла Республика Татарстан. По данным Минстроя РТ, по линии индивидуального жилищного строительства планируется построить и ввести в эксплуатацию 10 680 домов площадью 1 млн 388,2 тыс. кв. м. В республике активно применяется опыт типового индустриального домостроения (ИЖС). Спросом пользуются экономически эффективные дома площадью от 80 до 150 м² [239].

Несмотря на оптимистичное положение дел на рынке малоэтажного строительства Татарстана, выделяют:

- Отсутствие стандартов строительства и обеспечения инфраструктурой;
- Малая доступность ипотек на ИЖС;
- Существование неквалифицированных подрядчиков;
- Рост цен на земельные участки.

При анализе плотности населения и уровня социально-экономического развития регионов выделяются так называемые «выбросы»: г. Москва (ПН=4950,4 чел/км²) и г. Санкт-Петербург (ПН=3847,5 чел/км²). Невзирая на высокие значения индекса социально-экономического развития, данные города и близлежащие к ним территории испытывают издержки урбанизационных процессов.

Существуют очевидные и все активнее набирающие свою актуальность проблемы, вызванные урбанизацией. Рассмотрим их ниже.

Экологические проблемы. Большая концентрация вредных для окружающей среды факторов, таких как отходы промышленных производств, выхлопные газы транспортных средств, изменение природных ландшафтов и другие явления техногенной активности людей, на сравнительно небольшой, ограниченной территории может привести к масштабным экологическим катастрофам. В исследовании [79] отмечено, что уровень предельно допустимой концентрации твердых веществ в воздухе превышен в 231 из 292 городах, в 86 из них норма превышена в десятки раз. По данным Центра гигиенического образования населения Роспотребнадзора, влияние экологии на здоровье человека в России сегодня составляет всего 25–50% от совокупности всех воздействующих факторов, 30% доступных питьевых вод сильно загрязнены. И только через 30–40 лет, по прогнозам экспертов, зависимость физического состояния и самочувствия граждан РФ от экологии возрастет до 50–70% [72].

Транспортная мобильность. В современных мегаполисах остро стоит вопрос о транспортной мобильности граждан. В условиях плотной многоэтажной застройки, зачастую не в полной мере предусматриваются требуемые объемы парковочных мест. Мобильность жителей вновь возведенных жилых микрорайонов снижается тем, что объемы ввода жилья растут непропорционально развитию дорог и транспортных магистралей. В связи с чем жителям приходится испытывать трудности как в утренние периоды времени при выезде к местам работы, так и в вечерние часы. Так,

например, в Москве автомобилисты ежегодно тратят в среднем около 91 часа в пробках [175].

Социальные проблемы. Город выступает как скоплением большого количества людей, так и концентрацией большинства социальных проблем. Социологи уверены в том, что проблемы шире, острее и, кроме того, их круг гораздо труднее разрешить, чем больше город [68]. Данная категория проблем характеризуется множеством составляющих, например, столкновение различных культур и мировоззрений жителей; резкое сокращение свободного «жизненного» пространства [53], нарастание энтропийных процессов в обществе. Вместе с тем жители городов в большей степени страдают психическими расстройствами, сталкиваются с депрессией на 20 % чаще, чем те, кто живет за пределами города [210].

Стоит отметить, что выделенные выше проблемы носят далеко не исчерпывающий характер. К тому же усугубляются низкой доступностью объектов недвижимости как в черте города, так и за его пределами.

В завершение настоящего подраздела отметим, что стимулирование развития малоэтажного строительства может стать решением ряда проблем:

- а. Обеспеченность населения жильем
- б. Повышение привлекательности ряда территорий
- в. Снижение отрицательных результатов урбанизации

Однако интенсификацией малоэтажного жилищного строительства не обойтись. Необходимы комплексные решения с учетом развития социальной и инженерной инфраструктуры, деловой активности территорий, что смогло бы обеспечить высокий уровень качества жизни населения. В этой связи мы видим дальнейшее развитие сегмента малоэтажного строительства не как результирующего показателя благосостояния граждан и благоприятных для строительства условий в тех или иных регионах, а, наоборот триггером дальнейшего комплексного развития территорий и повышения их социально-экономических показателей.

ГЛАВА 2. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ЛЬГОТНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Стратегические приоритеты развития малоэтажного жилищного строительства в России

Разработка стратегий развития тех или иных субъектов (различного уровня и масштаба) во все времена имело высокое значение. Особенную важность данный процесс занимает в современных экономических условиях с часто возникающей неопределенностью, трудностями прогнозирования, большим числом субъектов взаимодействия, сложными связями между элементами систем и т.д. Как правило, стратегии позволяют смоделировать желаемое состояние объекта в будущем, сформировать цели, задачи, принципы, определить ресурсы и мероприятия для достижения цели. В настоящее время существует множество различных видов стратегий, в зависимости от масштаба системы, от корпоративных до стратегий развития отдельных отраслей, регионов, стран.

Рассмотрим некоторые подходы к трактовке рассматриваемого понятия. В исследовании Г.Б. Клейнера отмечено, что стратегия - образ будущего плюс образ настоящего плюс образ прошлого плюс образ траектории движения [71]. Р. М. Грант подчеркивает, что стратегия позволяет объединить в одно понятие цели развития, возможности выбора из множества существующих альтернатив путей их достижения, механизмы реализации принимаемых решений [56]. В исследовании А. В. Сурина изложено, что понятие стратегии включает: совокупность целей, которые предполагается достичь, и их приоритеты; технологии, обеспечивающие достижение этих целей, с учетом основных рисков, существующих на пути реализации поставленных целей; комплекс целевых программ, проектов, мероприятий, которые позволяют достичь поставленные цели; совокупность ресурсов различного рода, которые необходимы для реализации стратегии [120]. А.Н. Баранская утверждает, что стратегия – это совокупность проектов и программ, объединенных одной

целью и поддерживаемых соответствующими операциями [34]. На основании вышеизложенных подходов авторов можно сделать вывод о том, что ключевыми элементами стратегии является не только формулирование целей, задач, желаемых результатов в будущем, но и постановка конкретных мероприятий и применение инструментов для достижения данной цели.

Далее сфокусируем внимание на нормативно-правовом акте, регламентирующем данную деятельность в Российской Федерации. В законе от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» представлено следующее определение: стратегическое планирование - деятельность участников стратегического планирования по целеполаганию, прогнозированию, планированию и программированию социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, отраслей экономики и сфер государственного и муниципального управления, обеспечения национальной безопасности Российской Федерации, направленная на решение задач устойчивого социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и обеспечение национальной безопасности Российской Федерации [11]. В статье 7 настоящего федерального закона установлены 13 принципов стратегического планирования, среди которых принципы результативности, открытости, реалистичности, ресурсной обеспеченности и др. В том числе декларирован программно-целевой принцип, сущностью которого является необходимость разработки взаимоувязанным по целям проектов и программ различного уровня. В статье 8 172-ФЗ представлены десять задач стратегического планирования, в частности формирование и проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих достижение целей и решение задач социально-экономического развития Российской Федерации.

Приведем в качестве примеров несколько стратегий, реализуемых в нашей стране в настоящее время. Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р [14] был сформирован документ «Об утверждении Стратегии развития

строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». В данной стратегии представлены общие положения, анализ международного опыта, а также 9 разделов, посвященных ключевым направлениям развития строительной сферы в стране (градостроительная политика, жилищное строительство, сфера ЖКХ, межотраслевое взаимодействие и т.д.). Каждый раздел завершается изложением конкретного набора мероприятий по реализации заявленных стратегических целей.

Еще одним примером может служить Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2015 N 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года» [15]. Помимо формулирования целей, задач и принципов развития территорий, в документе четко сформулированы конкретные направления реализации стратегии, а также этапы и механизмы, в т.ч. организационные и правовые.

Исходя из вышеизложенного, отметим, что критически важным элементом успешной реализации стратегии является детальная разработка мероприятий, т.к. именно мероприятия являются мостом между сформулированными целями и непосредственно действиями по их достижению. В противном случае стратегия может являться лишь декларацией определенных пунктов намерений. Детализация мероприятий позволяет систематизировать ресурсы, распределить ответственность, учесть возможные риски.

Относительно затронутой в диссертации проблемы сформирована стратегия развития малоэтажного жилищного строительства в России (рисунок 2.1).

Причиной, как было отмечено ранее в работе, послужил низкий уровень доступности жилья для граждан. Основная цель - развитие сегмента малоэтажного строительства, повышение доступности жилья. В текущих экономических условиях для достижения целей стратегии необходимо произвести ресурсное обеспечение стратегии, а именно предоставить

гражданам земельные участки на льготных условиях для целевого использования.

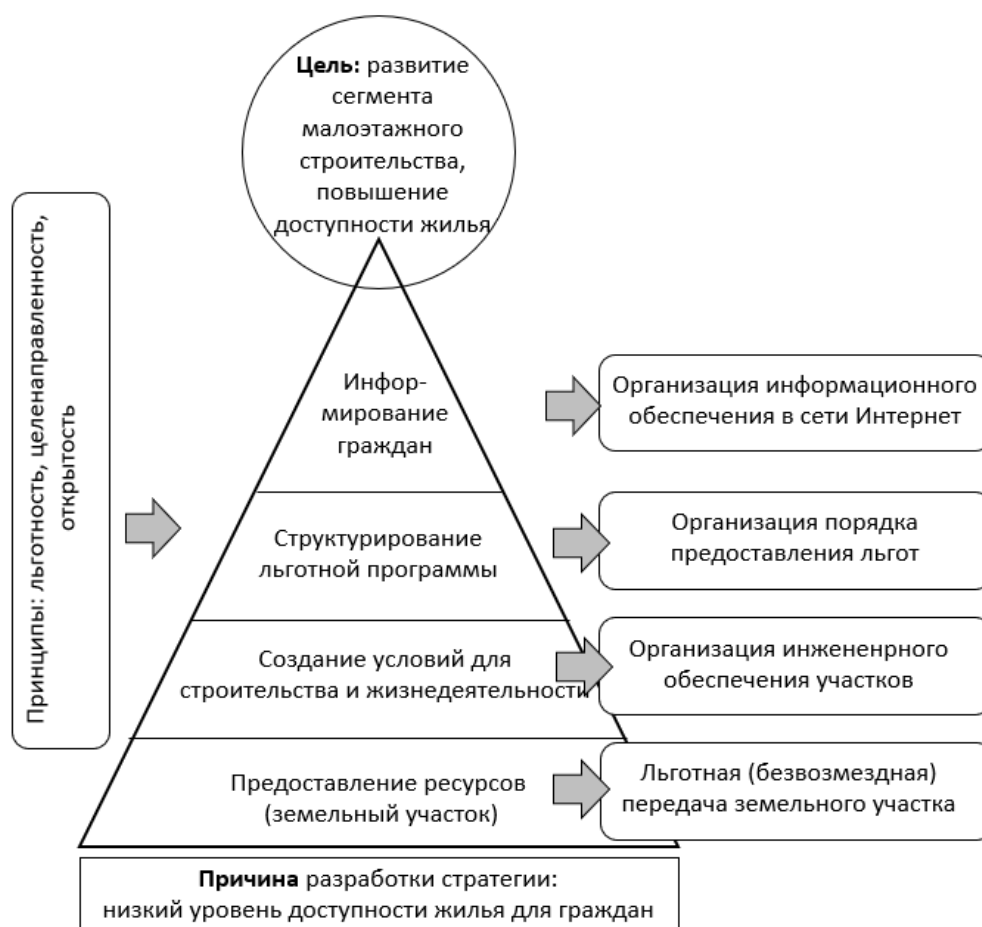


Рисунок 2.1 – Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства в России

Нивелировать проблему инженерной подготовленности участков. Структурировать и организовать требования к предоставлению предлагаемых льгот. Сформировать информационное обеспечение мероприятий. Основные принципы стратегии: льготность, целенаправленность и открытость.

Далее в исследовании более детально будут рассмотрены каждый из этапов стратегии. Основой же реализации стратегии станет льготное обеспечение граждан земельными участками под целевое индивидуальное жилищное строительство.

2.2. Эволюция земельных отношений в России. Анализ зарубежного опыта земельных отношений

Земельные участки являются одним из фундаментальных факторов производства, обладают уникальными количественными и качественными характеристиками, в историческом контексте – одно из наиболее ценных благ. В связи с перечисленными выше характеристиками возникает необходимость разграничения прав собственности на земельные участки, которые идеологически должны принадлежать тому субъекту, который обеспечит наиболее эффективное ее использование. Среди характеристик эффективности непременно стоит выделить и сохранение природно-ресурсных показателей земель.

Выбор правообладателя земельного участка – отнюдь не новая для современного мироустройства проблема. Она протекает с самого начала заселения Земли людьми, которые, опираясь на теорию естественного отбора Чарльза Дарвина, отстаивали собственные границы силой. Однако в существующих реалиях государство, как исторически легитимный владелец земельных участков, не может руководствоваться только инструментами силового (принудительного) их распределения. Могут применяться и стимулирующие инструменты, например предоставление гражданам права стать владельцем земельного участка в обмен на получение какого-то результата (строительство социальных объектов, развитие инфраструктуры, сельскохозяйственное производство и др.). Стимулирующее распределение в большинстве своем выражается в предоставлении земельных участков в частную собственность, которое проходило множество эволюционных преобразований в разных странах. Эволюция земельных отношений связана главным образом с национальными особенностями, поскольку на них влияет вектор развития государственного стратегического планирования.

Обоснование необходимости выбора того или иного вектора развития национального законодательства, национальной политики, национальных

приоритетов напрямую связано с анализом исторических, социокультурных особенностей региона. Одним из ключевых аспектов для достижения оптимального выбора в рамках данной области является определение «точки отчета». То есть начала периода, в рамках которого объект исследуемой научной проблематики может быть наиболее полно проанализирован. Настоящее исследование посвящено земельной политике РФ, поэтому первостепенно необходимо начать с выстраивания концепции эволюции земельных отношений.

Эволюция земельных отношений в России, начиная с 1861 г.

Точкой отчета для анализа развития земельных отношений в рамках настоящей работы выбран период, начиная с 1861 г., так как предшествующие до этого этапы (землеустройство Древней Руси (11-12 века) и Московского государства (15-16 века), передел государственной собственности (период до 1649 г.), Соборное уложение [91] (период до 1861 г.) [116]) во многом строились на принципах родового распределения земель (продолжавшегося вплоть до 1565 гг.), а не государственного. При этом до 1565 г. граждане рассматривались не как объекты, а как участники земельных отношений. Причем выбор 1861 г. в качестве «точки отчета» был аргументирован и в работе С. А. Воронцова, охарактеризовавшего данный этап как основу развития земельных отношений, в рамках которого были заданы прогрессивные формы капиталистических начал [49].

В ходе проведения анализа эволюции земельных отношений в РФ выявлено, что одной из общепринятых в научном поле точек их зарождения является «Закон об отмене крепостного права», принятый в 1861 г. [98, 118, 106, 114, 48, 75, 27, 62, 116, 91, 49]. При этом стоит учесть, что предпосылки его принятию были заложены еще во времена правления Александра I (указ о «Вольных хлебопашцах» 1803 года [112]) и Николая I (указ «Об обязанных крестьянах» 1842 г.) [27]. Принятый в 1861 г. закон имел три генеральные идеи, две из которых имеют непосредственное отношение к земельным отношениям: крестьяне получают право владения земельным участком,

производится выкуп крестьянских наделов [27, 62]. Важным аспектом, который в рамках настоящей тематики стоит выделить, является требование об обязательной передаче крестьянам усадебной и полевой земель. При этом сохранялось исключительное право помещиков на всю землю. Процесс передачи крестьянам земель был весьма трудоемким, для его реализации были разработаны так именуемые «нормы наделов земель» [27], которые зависели от ее категории плодородности и географической привязки. Выкуп крестьянами земельного надела, в отличие от выкупа усадебной площади, был необязательным. Очевидно, что социальный статус и доходы крестьян не позволяли им выкупить земельные участки, поэтому для защиты их прав было произведено государственное вмешательство.

Государственное вмешательство заключалось в со-финансировании земель для крестьян в размере 80% от общей их стоимости, а оставшиеся 20% платили сами крестьяне. Указанные 80% не были безвозмездной помощью крестьянам – эту сумму по частям (6% в год) с них взыскивали практически полвека [27]. Постепенное развитие данного механизма привело к созданию целого института – сельского общества, участниками которого стали группы крестьян, проживавших на территории конкретного (привязанного) помещика.

Одним из важных требований при выделении надела земельными участками в тот период было их предоставление крестьянскому двору (крестьянской семье). Ответственным лицом за данный участок был провозглашен домохозяин, который и отчитывался за его использование перед общиной. В результате развития данных отношений формировались крупномасштабные крестьянские хозяйства, создание которых стало основанием направления земельной политики в сторону рыночных принципов, в ходе развития которых (в период с 1861 по 1905 гг.) землеустройство практически повсеместно было устранено [27].

Землеустройство касалось вопросов политики России в период с 1765 по 1861 гг. в рамках так называемого генерального межевания – закрепления

земельной собственности, положившего начало контрольно-надзорным функциям государства в области данных вопросов [75].

1905 г. охарактеризовался новыми структурными преобразованиями земельного строя (законодательства), обусловленными «Столыпинской аграрной реформой», одной из генеральных идей которой стала «индивидуализация крестьянского землевладения» [27], продолжавшаяся до революции 1917 г. В период реализации Столыпинских реформ предусматривалось и развитие Арктической зоны, в результате чего протекали процессы миграции рабочей силы, развивались сельские хозяйства в границах данной территории, формировались партии «землеотводства» и др. [117].

В ходе революционных преобразований вплоть до предпоследнего года существования Союза Советских Социалистических Республик (СССР) (период с 1917 по 1990 гг.) происходил процесс повсеместной национализации земельных участков [27], которая, в свою очередь, решала множество социально-экономических задач, среди которых стоит выделить передачу права на их владение преимущественно малоимущему населению. Передача части земель юридическим и (или) физическим лицам подразумевала выполнение ими ряда условий эксплуатации, которые задавались государством с учетом социокультурной и политической конъюнктуры. То есть рыночных земельных отношений не предусматривалось.

Следующим значимым этапом развития земельных отношений в Российской Советской Федеративной Социалистической Республике (РСФСР) можно считать реформу 1990 года (закон РСФСР от 23.11.1990 №374-I) [20], в результате которой появилась возможность пожизненного наследия владениями, сформировался новый способ приобретения прав на участки – за счет их аренды [106]. Генеральной целью данной земельной реформы стало достижение таких условий, при которых все формы хозяйствования на территории были равноправны относительно друг друга, все они используются и охраняются в соответствии с принципами рациональности (ст. 1. Закона РСФСР №347-I [20])).

Уже в 1991 г., когда была образована РФ, произошло смещение вектора развития в сторону частной собственности, происходила приватизация земельных участков. Данный период протекал сдержанными темпами (так как не было создано устойчивой нормативно-правовой базы, идеология рассматривалась как супер-инновационная) до 1994 г., в котором был принят Гражданский кодекс РФ (ГК РФ), после чего идеология о частной собственности начала быстрыми темпами развиваться. Начиная с 1995 г. в РФ законодательная база позволила производить сделки по приобретению объектов недвижимости, что окончательно сняло ряд сомнений граждан и предпринимателей относительно долговечности идеологии о частной собственности. Уже в 2001 г. в РФ произошло формирование организационно-экономического механизма реализации земельных участков с учетом особенностей рыночных и бюрократических особенностей.

Следующим этапом выступил 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в 2007 г., в синергии с ГК РФ вызвавший практически абсолютную открытость и прозрачность алгоритма приватизации земельных участков [106]. Данный этап ориентировочно продлился до 2014-2015 гг.

Заключительным этапом, который начат в 2014-2015 гг. становится управление рациональностью распределения земельных участков между экономическими субъектами, подразумевающее наиболее эффективное их использование. Одним из стимулов для перехода на принципы данной идеологии стало принятие 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в 2015 г. [8].

Управление земельными участками [46] является многокритериальной и трудно формализуемой математической моделью, поскольку оценка эффективности их использования не поддается явным количественным и качественным показателям. Эффективное управление земельными участками (или многообразием природных ресурсов) не описывается конкретными показателями, однако в большинстве случаев может достигаться за счет оптимальных комбинаций факторов [23]:

1. природных, детерминирующих концентрацию областей хозяйственного использования земельных участков;
2. финансово-экономических, определяющих отдачу от использования земель при различных условиях;
3. конкурентоспособности, отражающих инвестиционную привлекательность земельных участков на основании кадастровой их стоимости;
4. социально-экономических, отражающих мотивы повышения эффективности использования земельных участков и др.

Причиной, по которой оценка эффективности относится к трудно формализуемым математическим моделям, стал особый социально-экономический статус земельного участка, который можно рассматривать в качестве актива и (или) фактора производства. В зависимости от того, в качестве чего он рассматривается, будут зависеть приоритетные критерии его оценки, поэтому целесообразно раскрыть оба подхода к его идентификации. Также стоит учесть, что земле, как фактору производства, присущи некоторые исключительные особенности, подчеркивающие особый социально-экономический статус [72, 35, 51, 26]:

1. может выступать в качестве транспортной артерии – при строительстве линейных объектов, монтаже кабельных систем и др., следовательно, выполняет важнейшие инфраструктурные функции;
2. возобновляемый ресурс (при соблюдении надлежащей аграрной политики), при этом ограниченный физически;
3. исходит не от человеческого труда, а от природы во всем ее многообразии;
4. имеет географическую привязку, что нивелирует возможность территориального перемещения;
5. может непрерывно повышать свою производительность за счет эффективной аграрной политики и др.

Земля, как государственный актив, представляет собой некий природный объект, который охраняется в соответствии с принципом ее изучения в качестве важнейшей составной части природы, ссылаясь на ст.1 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) [2].

Земля, как фактор производства, представляет собой природный ресурс, являющийся основой для осуществления хозяйственной и иной деятельности, служащий в сельском и лесном хозяйстве, так же ссылаясь на ст. 1 ЗК РФ [2].

Опираясь на принципы ЗК РФ, можно сделать вывод, что в данном законодательстве земля рассматривается и в качестве актива, и в качестве фактора производства [2]. Однако при анализе международных подходов было выявлено, что природные ресурсы далеко не рассматриваются с позиций актива, причиной чего стали отсутствие распространения прав собственности и экономической выгодой от владения ими, которые присущи традиционным активам [72].

Помимо изучения эволюции земельных отношений в РФ целесообразно изучить положение дел и в границах постсоветского пространства, т. к. большинство данных стран являются стратегическими партнерами, имеют схожие природно-климатические условия. Одним из ключевых вопросов является подход стран постсоветского пространства к распределению частной и публичной собственности на земельные участки. Стратегически важными категориями земель являются земли сельскохозяйственного назначения, поскольку на них имеется возможность выращивания угодий, жизненно необходимых для граждан. Также они представляют интерес по причине социокультурного статуса – сельскохозяйственная деятельность исторически была одной из первых появившихся, развивавшихся. Так, в работе М. Петрика выявлено, что в постсоветском пространстве сформировались кластеры стран в зависимости от степени приватизации сельскохозяйственных земель (переход от коллективного хозяйства к частному) и динамики производства соответствующей продукции [86]. В странах Закавказья и Средней Азии произошло разукрупнение коллективных хозяйств, а в странах Содружества

независимых государств (СНГ) и Казахстане наоборот, осталась значительная роль корпоративных фермерских хозяйств (рис.2.2). При этом в первом кластере наблюдалось стремительное увеличение производительности труда в сфере сельского хозяйства (рис. 2.2), однако об ее корреляции с особенностями приватизации стран говорить некорректно, о чем также отмечал М. Петрик [86].

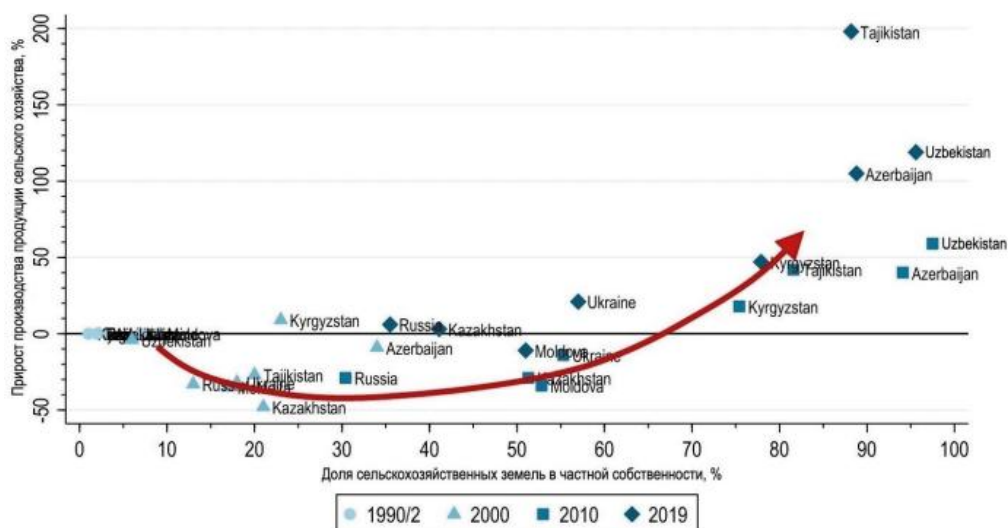


Рисунок 2.2 - Динамика перехода к приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения в постсоветских странах [86]

На рис. 2.2. М. Петриком были выделены два направления кластера постсоветских стран: вестернизация (westernizing, от англ. western – западный) и южная направленность (southernizing, от англ. southern – южный). Таким образом, он выделил два генеральных направления развития земельных отношений в области сельского хозяйства.

Ориентация на запад означала, что наблюдался отток рабочей силы (т.е. замещение факторов производства ввиду изменения экономических отношений, которое наблюдалось и протекает до сих пор в странах запада [86]) из сферы сельского хозяйства в результате приватизации земель. Ориентация на запад прослеживалась в странах в РФ, Украине, Казахстане и др.

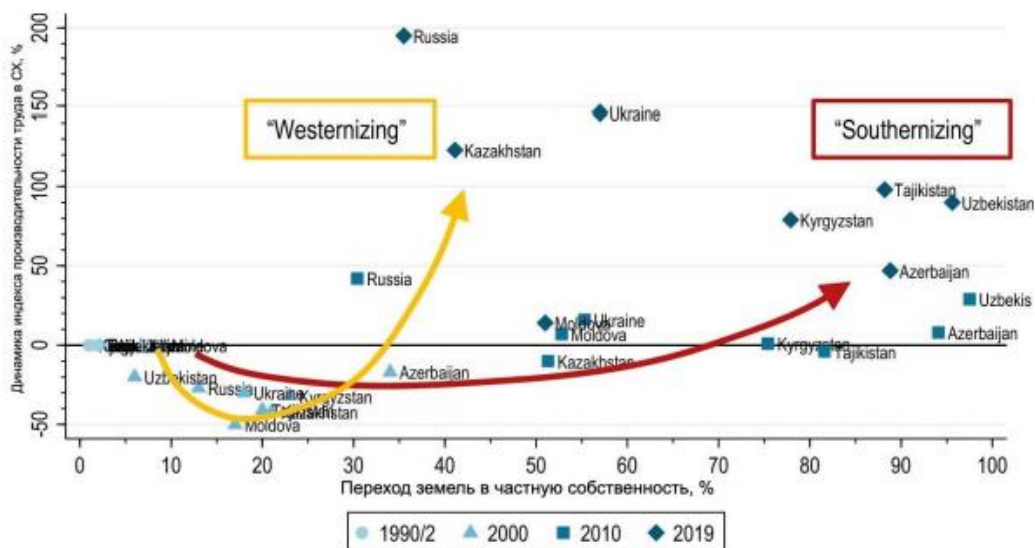


Рисунок 2.3 - Динамика приватизации земельных участков и производительности сельскохозяйственной сферы в постсоветских странах [86]

Ориентация на юг означала отсутствие ярко выраженной вертикальной интеграции организаций в сельском хозяйстве, преимущественно развивались частные фермерские хозяйства. При такой направленности, по сравнению с вестернизацией, значительно ниже производительность труда, что во многом обуславливается отсутствием финансовой эффективности [86] и простым трудовыми ресурсами в сфере сельского хозяйства. Подобные тренды наблюдались в Таджикистане, Киргизстане, Узбекистане, Азербайджане и др.

Как указывалось ранее, развитие земельных отношений стоит рассматривать с привязкой к социокультурному и правовому контексту не только внутреннего, но и зарубежного рынков. Одним из стратегических партнеров РФ, за пределами постсоветского пространства, является Китайская народная республика (КНР), поэтому актуально описать эволюцию земельных отношений в этой стране (основные этапы эволюции земельных отношений (реформ) представлены в табл. 2.1).

Китайская народная республика (КНР)

Таблица 2.1 – Эволюция земельных реформ КНР. Составлено автором на основании [79, 37, 58, 144, 102, 22, 84, 36, 157, 155, 156]

Период	Особенности земельной реформы
1644-1906 гг.	Повсеместное военно-феодалное землевладение, три типа государственных земель, где лишь один частный – территории, принадлежавшие гражданам, которые вступили на территорию Маньчжурии еще до цинского господства в Китае [37]. Купля-продажа земельных участков носила единичный характер или вовсе запрещалась.
1907-1920 гг.	Развитие практик реализации купли-продажи земельных участков, которые приобретались преимущественно помещиками, что стало возможным после отмены Цинским правительством соответствующих ограничений [37]. Рост миграционных процессов, строительство линейных объектов стратегического назначения (Китайско-восточная железная дорога) способствовали развитию сельского хозяйства. Постепенное развитие технологий, интегрированных в сельскохозяйственное производство. Принцип рассмотрения земли в качестве товара с выстраиванием соответствующих правовых отношений, стратегических планов. В 1920-1931 гг. Постепенное усиление концентрации земельных участков у помещиков, достигшее порядка 52,5% [37], снижение значимости натуральной ренты из-за влияния арендной.
1932-1945 гг.	Социально-экономическая эффективность как ориентир управления земельными участками, которые Япония планировала колонизировать. 1934 г. ознаменовался принятием «Сельскохозяйственной компании», в часть которой входили планы по наращиванию сельского населения [37, 36]. В 1937 г. продажа земельных аграрных благ Маньчжурии частными лицами по требованию Японского правительства производилась по сниженным ценам [36], что также было направлено на запрет ее свободного торгового оборота. Сохранялся и завышенный земельный налог на территории Внутреннего Китая. На территории Маньчжурии же предусматривались случаи дополнительного обязательного платежа – арендной ренты [36], который не освобождал от уплаты земельного налога.
1945-1949 гг.	Смена политического строя – образование Коммунистической партии Китая, вызвавшая необходимость проведения новой реформы, главным образом подразумевающей выделение земельных участков под обработку крестьянам, до этого не имевших подобных прав [37]. Мероприятия направлялись на снижение концентрации земельных участков у крупных организаций-землевладельцев, японских колонистов и др. Также проведенная реформа позволила существенно снизить размер арендных платежей, ссудного земельного процента в Китае, что стимулировало развитие коммунистической идеологии о распределении участков в пользу малоимущих крестьян (не имевших земельные участки или имевших лишь небольшое количество) [37].
1949-1978 гг.	Ключевым историческим этапом данного периода стало образование Китайской народной республики (КНР) в 1950 г., которая в земельной реформе (пятилетке 1953-1957 гг.) [84] предусматривала изъятие земель помещиков, некоторой доли помещиков, религиозных и общественных

	<p>организаций (школы, монастыри и др.). Важной особенностью стало то, что передача земли подразумевала и предоставление права распоряжения ею (продажи или приобретения, сдачи в аренду и др.). На данном этапе развивалась национализация территорий, при этом активно формировались кооперативы производственного характера. Дальнейшая политика КНР в рамках данного периода подразумевала все большее развитие масштабов коммунизма, вплоть до преобразований в сельских поселениях. Именно в данном периоде устоялась «народная коммуна», подразумевавшая концентрацию земель у производственных бригад, которым предоставлялся доступ и к личным владениям [37].</p> <p>Рабочим КНР предоставлялось социальное жилье на основании договора аренды по льготным ставкам [155].</p>
1979-1999 гг.	<p>Ключевым событием, которое повлияло на земельные отношения в данном периоде, стала экономическая реформа 1978 г. [37], после которой сформировались семейные общества (подряды [84]) в крестьянских поселениях. Главным образом реформа касалась разработки инструментария по привлечению инвестиций в сельское хозяйство, финансируя бюджетными средствами. Также в рамках преобразований в экономике, соответственно, в законодательстве, создана так называемая «система производственной ответственности», позволявшей вывести аграрную политику за рамки плановой экономики.</p> <p>Началось формирование избытка сельхозпродукции, что оказало существенное влияние на экономические отношения между крестьянами, так как у них появилась возможность получения дохода. Именно в этот период направление реформ шло от административно-принудительного воздействия к рыночному – жилищная реформа 1988 г. [155].</p>
2000 г. (по настоящее время)	<p>В рамках первой половины данного периода решались вопросы, связанные с социальным кризисом КНР, преодоление которого планировалось реализовать путем развития сельских поселений (социалистической деревни). Во второй половине данного периода, после улучшения экономики КНР от мирового финансового кризиса, активизировалась поддержка развития сельских территорий.</p> <p>Для трудовых мигрантов обязательно предоставлялось арендное жилье, после принятия в 2011 г. проекта о создании государственного арендного жилья [155].</p> <p>Лишь в 2021 г. КНР перешла на нормы гражданского права в отношении прав на земельные участки – раньше они были только в социалистической общественной собственности [144]. В результате чего городские территории остались в государственном владении, а сельские – в коллективном. Перевод земель из сельскохозяйственных в земли, предназначенные под строительство, согласно ст. 244 ГК КНР, строго ограничиваются и контролируются государством. При этом согласно ст. 334 ГК КНР земельные участки, переданные в рамках договора подряда, могут быть использованы только под сельскохозяйственное строительство [22]. Право на земельный участок, на котором предполагается строительство, не должно противоречить существующему праву на usufruct (ст. 346 ГК КНР). Существует безвозмездная и возмездная передача прав на земельный участок, предназначенный для строительства зданий и (или) сооружений (ст. 347</p>

	ГК КНР). Права пользования создаются за счет публичных торгов или аукционов в случаях, если заинтересованных более двух человек, и целевое предназначение земли предполагает коммерческие цели (сфера промышленности, туризма, жилой застройки и др.). При этом безвозмездная передача прав пользования земельным участком, на территории которого предполагается строительство, запрещена третьим абзацем 347 ст. ГК КНР. Право пользования данным участком (под строительство) также может выступать в качестве ипотечного залога (ст. 395 ГК КНР), в отличие от остальных видов земельной собственности (ст. 399 ГК КНР).
--	--

Проводя сравнительный анализ эволюции земельных отношений в РФ и КНР, можно сделать следующие основные выводы:

1. В КНР запрещена продажа земельных участков, т.к. экономические агенты располагают только правом землепользования [144, 22].
2. В КНР Права на земельные участки принадлежат государству, частная собственность на них отсутствует. В коллективную собственность могут перейти так называемые «необработанные» земли сельскохозяйственного назначения [144].
3. В РФ присутствует три формы собственности на земельный участок (государственная, муниципальная, частная), а в КНР две (государственная и коллективная). Однако КНР не допускает такое количество экономических свобод, в отношении распоряжения земельным участком, как РФ и др.

Финляндия

Финляндия – одна из наиболее схожих с РФ стран по климатическим условиям, что также отражается на географической концентрации ресурсов – в обеих странах граждане постепенно перемещаются на юг и юго-запад соответственно, о чем также отмечали Никулин А. М., Троцук И. В. [96]. Географическая концентрация ресурсов – одна из актуальнейших проблем для РФ [228], решить которую имеется возможность за счет земельной политики. В частности, земельная политика могла бы касаться вопросов развития жилищной привлекательности описанных выше территорий (отдаленных от

юго-запада). В результате чего подчеркивается актуальность проведения анализа опыта Финляндии в проведении целенаправленной земельной реформы, эволюция которой представлена в табл. 2.2.

Таблица 2.2. – Эволюция земельной и сельскохозяйственной реформ Финляндии [102, 133, 96, 74, 161, 254, 223]

Период	Характерные особенности
1860-1959 гг.	<p>Финляндия до этого периода практически полностью ориентирована на аграрный строй. 1870 г. – точка отчета в процессе урбанизации финского населения, индустриализации экономики. 1860-1920 гг. – развитие науки, направленной преимущественно на совершенствование сельскохозяйственных отношений. Постепенно производятся исследования, затрагивающие вопросы землевладения крестьян, фермеров, арендных платежей и др. [96]. После чего утвердилась концепция «деревни» как ориентира развития Финляндии. Одним из ключевых событий данного периода является ввод запрета на реализацию сельского хозяйства на земельном участке, права на который приобретены по договору аренды, что сконцентрировало их у небольших кооперативов.</p> <p>В промежутке с 1920 по 1940 гг. активно происходит развитие крестьянского хозяйства, передача земельных наделов особым группам населения, трансформация форм собственности, связанная с законами 1922 (закон РСФСР) [207], которые позволяли приобретать земельные участки. Первая часть закона РСФСР (раздел 1, пункт 9) содержала информацию о том, что правом пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд наделяются все граждане [207].</p> <p>Далее происходили миграционные процессы, в частности географическая концентрация граждан на территории Карелии, после передачи во владения СССР которой в Финляндии (Лапландии) началось повторное увеличение сельского населения [96]. Увеличение населения в сельских территориях – политика правительства Финляндии в те годы, которая выражалась в мерах их поддержки (дотации, кредиты) и принуждения (экспроприация хозяйства). Меры поддержки распространялись и на выкуп земель под нужды некоторых групп арендаторов и представителей малого фермерства.</p>
1960-1989 гг.	<p>Существенная урбанизация финского населения. Приоритетная роль фермерскому делу как национальной производственной идеологии. Сельская местность – наиболее плотно заселенная часть территории Финляндии. Низкая плотность населения наблюдается в округах местного самоуправления [96]. Среди мер государственной поддержки выделяется строительство социальных инфраструктурных объектов для снижения соответствующей нагрузки на регионы, отдаленные от городов.</p> <p>Форма организации предпринимательской деятельности – многоуровневая, многоплановая кооперация фермерских хозяйств. Кооперативы имели возможность проведения неформального решения социально значимых для населения проблем [96], тем самым сохраняя интерес граждан к проживаю в сельской местности (так как многие из вопросов решались оперативно, безвозмездно). С 1985 г. проводится</p>

	<p>конкурс «лучшая деревня» Финляндии [161] – идеология фермерского достоинства позволяла решать социальные проблемы в оперативные сроки и с меньшими затратами.</p> <p>Одной из существенных идеологических проблем данного периода стало противостояние граждан Финляндии, традиционно проживающих в социализме, с наступающим капитализмом, однако в преддверии распада СССР подобные споры снижались.</p>
1990 г.- настоящее время	<p>Вступление Финляндии с Европейский союз (ЕС) в 1995 г., после которого ранее неформальные функции фермерских кооперативов были переведены в правовое поле. Причем кооперативы были наделены правом участия в проектной деятельности правительства Финляндии [96], что подчеркнуло особенности организации предпринимательской деятельности в данном регионе.</p> <p>Не смотря на переход к рыночному устройству экономики и вступлению в ЕС, Финляндия так же делает упор на сельское хозяйство, применяя различные мероприятия по его развитию. Развитие сельской местности было связано с указанной ранее проблемой – географической концентрацией ресурсов, которая также была отмечена в исследованиях еще в 2012 г. [74]. Одним из решений данной проблемы должна была стать программа «ALMA (2000-2006 гг.)», направленная на развитие сельских районов [74, 252], имеющая географическую направленность – южная и западная часть Финляндии.</p> <p>Принятие программы «ЛИДЕР» (2007-2013 гг.) [74] подразумевало демократическое управление сельским хозяйством. Одним из субъектов управления ими, в рамках данной программы, стали ассоциации (лаги), состоявшие из инициативных групп, желающих решить социальные проблемы и защитить собственные интересы. Также характерной особенностью стало сетевое взаимодействие (передача практик благоустройства, строительства и др.) и развитие субъектов сельских поселений, являвшееся одним из принципов «ЛИДЕР», тем самым развивалась их конкурентоспособность [74].</p> <p>«ЛИДЕР» развивался и распространялся в разных направлениях, в частности механизм и принципы его работы были направлены на цифровизацию сельских местностей [161, 254]. Было предложено две формы сотрудничества, в первой сотрудничали от двух деревень на местном уровне, во второй группы на региональном [254]. Упомянутый конкурс «лучшая деревня» является действенным механизмом для финансирования сельских территорий Финляндии [161].</p> <p>Большинство земельных участков и многоквартирных домов принадлежат на праве собственности жилищным акционерным обществам [223]. Акции могут распространяться на рынке, что создает право ее держателям распоряжаться жилой площадью, т.е. предмет договора – ценные бумаги. То есть, сделками с объектами недвижимости не являются те, которые подразумевают их приобретение без получения прав на земельный участок.</p>

Опыт сельских преобразований в Финляндии имеет характерную особенность, которая и позволила реализовать стратегию их развития, – использование культурного переворота. Правительство Финляндии смещало

некоторые из функций на частные фермерские хозяйства, ассоциации, создавая стимул для развития их территорий. То есть преобразования не были явно централизованными несмотря на то, что присоединение указанных выше субъектов к политическим объединениям имело контролирующие мотивы. Они исходили из интересов частных лиц, которые более точно понимают, какие потребности присутствуют у данных поселений.

Перевод части функций по развитию территорий на граждан имеет и экономические мотивы – таким образом соблюдаются нормы управляемости регионом, снижается количество дублирующих институтов (функций органов власти). Помимо этого, развитие частных инициатив при преобразованиях сельских территорий оказывает влияние на гражданский климат [180], наличие которого позволяет проводить кооперацию между людьми для достижения изменений. Чем большее количество людей будет задействовано в процессе улучшения сельской местности, включая и выбора категории земель, тем большая их удовлетворенность местом проживания потенциально достигается. Это позволит вернуть или сдержать отток человеческих ресурсов из некоторых географических областей региона, что окажет воздействие на величину местных налогов и др.

Одной из ключевых проблем развития регионов всех стран является выбор форм собственности на земельный участок. Римское право, к которому придерживаются страны Запада, основывается на принципе частной собственности на земельные участки в угоду предпринимательству. Восточное право, наоборот, принципиально строилось на государственной собственности на земельные участки. Данной идеологии придерживалась и РФ до земельной реформы в 1990 [106].

Как указывалось ранее из опыта зарубежных стран, существует несколько подходов к распределению земельных участков. Некоторые государства регулируют доступ к земельным участкам в частную собственность (или исключили эту возможность) (Китай, Беларусь, Узбекистан и др.), другие предоставили такую возможность, но все равно

консолидируют большинство из них на государственном уровне, сдавая в аренду (США, Бельгия и др. [161]). Среди постсоветских республик выделяются и страны, которые перешли на рыночные принципы распределения земельных участков – Литва, Латвия, Эстония и др. [161]. Выделяется опыт Норвегии, которая распределяет земельные участки по принципу всесторонней максимизации полезности для всех субъектов, не зависимо от того, есть ли у последних потребность в этом [143, 109], а также предъявляет повышенные требования ко всему жизненному циклу земли (ст.26-1. Закона о планировании и строительстве Норвегии [255]). В Финляндии, например, у муниципальных образований предусматривается приоритетное право на выкуп недвижимости (площадью более 3 000 м² в столице и 5 000 м² в целом по территории Финляндии), переданной по договору купли-продажи (исключая сделки внутри семей) в тех случаях, когда земельный участок может стать предметом социально ориентированной застройки территорий [223].

Перевод земельных участков в частную собственность и сохранение некоторых из них в государственной являются стратегическими задачами для Правительства РФ, о чем так же было сказано в работе Н. В. Комова, С. А. Шарипова [73]. В исследовании Рыжовой Н. П., Журавской Т. Н. и Феоктистовой К. И. было выявлено, что радикально относить частную собственность на земельный участок не имеет смысла, т. к. в зависимости от социально-культурного опыта стран результат может разниться [108]. Исследование О. Я. Виноградской, посвященное анализу итогов земельной реформы 90-х годов прошлого века [48], показало, что РФ пока еще не готова к полноценному переходу на частную земельную собственность, однако такая мысль может развиваться с течением времени и ситуация может измениться. На рис. 2.4. представлена динамика перевода земель населенных пунктов в частную собственность, начиная с 2015 г, а в табл. 2.3. произведен ее прогноз на ближайшие пять лет.

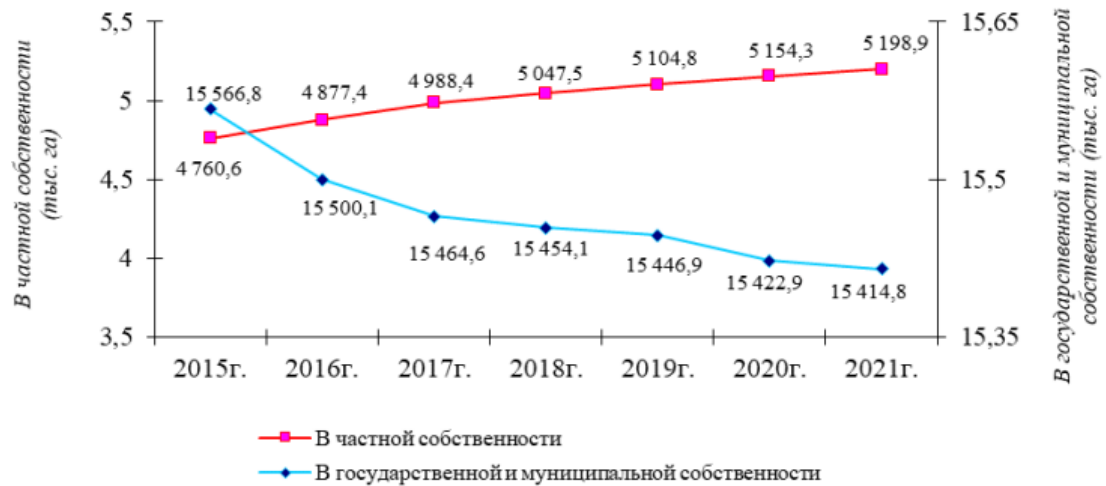


Рисунок 2.4 - Динамика распределения площади земель населенных пунктов в зависимости от формы собственности: 2015-2021 гг. [179]

Таблица 2.3 – Прогнозирование динамики площади земель населенных пунктов частой собственности в ближайшие 5 лет

Год	Площадь земельных участков частной собственности, тыс. га.	Цепной темп роста показателя
2015	4760,6	-
2016	4877,4	1,0245
2017	4988,4	1,0228
2018	5047,5	1,0118
2019	5104,8	1,0114
2020	5154,3	1,0097
2021	5189,9	1,0069
2022	5297,29	1,0207
2023	5367,22	1,0132
2024	5437,15	1,0130
2025	5507,08	1,0129
2026	5577,01	1,0127

Составлено автором на основании данных за 2015-2021 гг. [179]

Как видно из рис.2.4. ежегодно, начиная с 2015 г., замечен рост доли частной собственности на земельные участки населенных пунктов, однако в период с 2019 по 2021 гг. прослеживается замедление темпов.

При оценке эффективности управления земельными участками следует проводить анализ структуры их формы собственности. Чрезмерная концентрация земельных участков в области государственной ответственности может оказать отрицательный результат, выраженный в простое земельных участков на определенных территориях, что может быть

вызвано отсутствием их конкурентоспособности. Отсутствие их конкурентоспособности может быть вызвано:

1. прилеганием территории земельных участков к особо охраняемой зоне (повышаются риски при его эксплуатации);
2. отсутствием надлежащей инфраструктуры в населенном пункте (дороги, подъездные пути, социальные объекты и др.);
3. прилеганием территорий к анклавам, эксклавам и полуанклавам [107] (дополнительные риски на эксплуатационной стадии);
4. отсутствие возможности проведения сервитута на подъездные (к участку) пути в кратчайшие (допустимые для потенциального покупателя) сроки или другие юридические аспекты для реализации ИЖС в регионе [139, 80, 134];
5. низкой информационной осведомленностью граждан о национальных программах и планах, направленных на развитие жилищного и земельного фонда РФ и др., социально-экономической эффективности ИЖС для них и др., в т. ч. инструментах передачи прав частной структуре на некоторые земельные участки (арктический и (или) дальневосточный гектар, сельская, семейная ипотека и др.) и т. д.

Далее планируется провести анализ показателей использования земельного фонда РФ под развитие населенных пунктов. Первостепенно необходимо провести анализ наиболее часто встречающихся форм собственности.

В государственной и муниципальной собственности (на январь 2022 г.) находилось 92,2% (или 1 579 196,5 тыс. га.) земельных участков, в собственности граждан – 6,4% (или 109 694,7 тыс. га.), юридических лиц – 1,4% (или 23 628 тыс. га.). При этом наблюдалась убыль (относительно предшествующего периода) агрегированной площади земель, принадлежащих на праве собственности гражданам (в размере 403,3 тыс. га), государственным и муниципальным образованиям (в размере 418,8 тыс. га). Прирост отмечен

только у агрегированной площади земель, принадлежащих на праве собственности юридическим лицам (в размере 769,8 тыс. га) [179].

Согласно статистическим данным [179], порядка 20 613,7 тыс. га составил агрегированный показатель площади земли населенных пунктов (по состоянию на январь 2021 г.), что в абсолютном выражении на 36,5 тыс. га. больше, чем в предшествующем году. При этом наибольший прирост в абсолютном выражении был отмечен в Чеченской Республике (11,9 тыс. га), Пермском крае (6,6 тыс. га) и Тюменской области (4,8 тыс. га). Наибольшую убыль же констатировали в Свердловской области (3,9 тыс. га) и Республике Калмыкия (0,7 тыс. га).

Удельный вес жилой территориальной зоны в агрегированном показателе (по состоянию на январь 2021 г.) составил 9,1% (или 1875,7 тыс. га в абсолютном выражении) – третий по величине (после сельскохозяйственного использования (43,1%) и иных территориальных зон (21%)) [179].

Для расширения различных категорий территориальных зон могут быть использованы земли запаса, агрегированная площадь (на январь 2022 г.) которых составила 88 100,4 тыс. га, при этом под населенные пункты было переведено порядка 0,9 тыс. га [179]. Управление землями запаса – одно из ключевых направлений для РФ, поскольку имеется возможность их использования для реализации национальных проектов, программ и т. д. Среди одного из направлений стоит выделить такой тип объектов, как ИЖС, причем стоимость земельного участка составляет достаточно большой вес при реализации строительства.

Земли населенных пунктов, предназначенные для реализации ИЖС, составили по состоянию на 2022 г. 722,9 тыс. га [179].

Число граждан, которые владели участками под ИЖС, составило 8 990,3 тыс. чел., при этом агрегированная их площадь равнялась 1 144,6 тыс. га (динамика данных показателей представлена на рис 2.5). [179]. Таким образом, на одного гражданина приходилось порядка 0,127 тыс. га земельного участка.

В табл. 2.4. произведен расчет динамики предназначенной под ИЖС земельной площади и граждан его инициаторов.

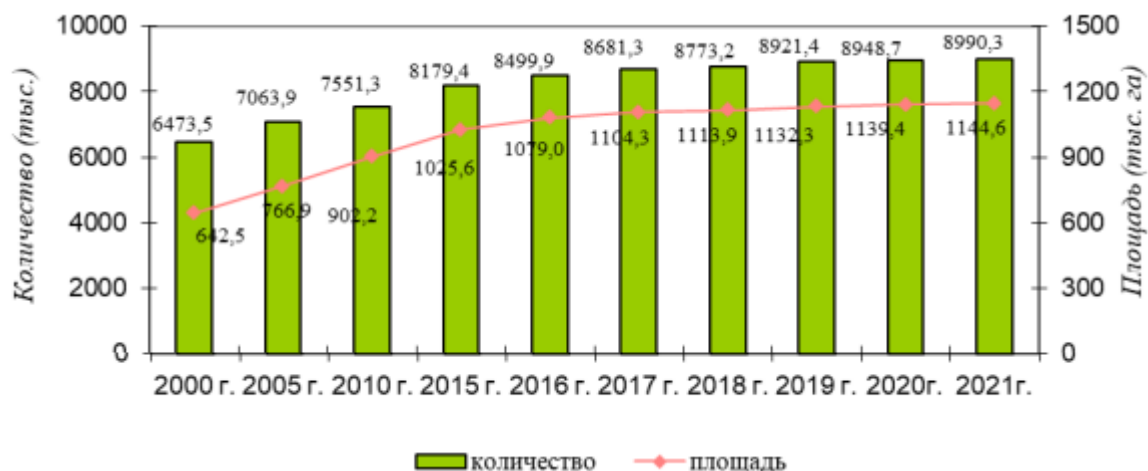


Рисунок 2.5 - Динамика числа граждан РФ, земельных площадей под ИЖС: 2000-2021 гг. [179]

Таблица 2.4. – Прогноз количества граждан и земельных участков под ИЖС на ближайшие 5 лет

Год	Количество граждан, тыс. чел.	Цепной темп роста	Площадь земельных участков под ИЖС, тыс. га.	Цепной темп роста
2010	7551,3	-	902,2	-
2011	7671,5	1,01592	930,8	1,03170
2012	7775,7	1,01358	963,8	1,03545
2013	7882,6	1,01375	987,5	1,02459
2014	8041,2	1,02012	1002,9	1,01559
2015	8179,4	1,01719	1025,6	1,02263
2016	8499,9	1,03918	1079	1,05207
2017	8681,3	1,02134	1104,3	1,02345
2018	8773,2	1,01059	1113,9	1,00869
2019	8921,4	1,01689	1132,3	1,01652
2020	8948,7	1,00306	1139,4	1,00627
2021	8990,3	1,00465	1144,6	1,00456
2022	9281,8	1,03242	1196,42	1,04528
2023	9435,8	1,01660	1217,23	1,01739
2024	9588,1	1,01614	1237,67	1,01679
2025	9733,0	1,01511	1258,89	1,01715
2026	9866,5	1,01372	1279,77	1,01659

Составлено автором на основании данных за 2010-2021 гг. [179]

Согласно рис. 2.5. и табл. 2.4. стремительный рост граждан, осуществлявших ИЖС, наблюдался в период с 2000 по 2015 гг., после чего

замедлился. Земельные участки, которые предоставляли под ИЖС, в большинстве своем находились в частной собственности (рис 2.6).

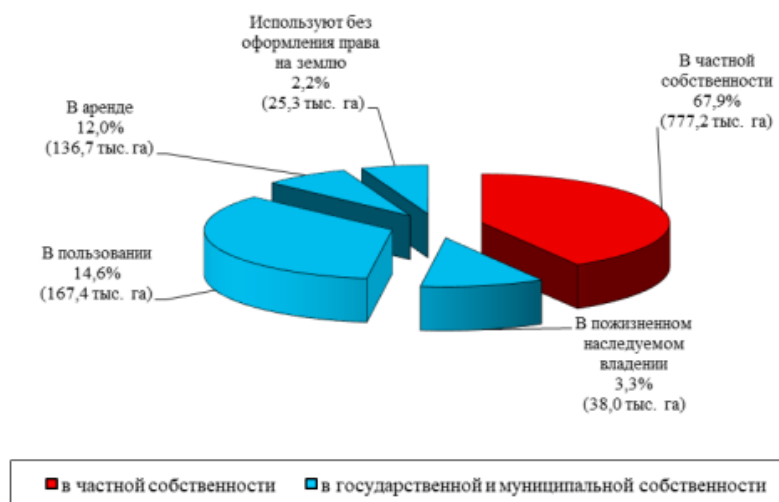


Рисунок 2.6 - Правовой статус земельных участков, переданных под ИЖС [179]

Стоит отметить, что в соответствии с п.2 ст.39.1 ЗК РФ, если разрешенный вид использования земельного участка – строительство зданий и (или) сооружений, то запрещается его продажа за пределами таких нормативно-правовых актов, как: п.2 ст. 39.3 ЗК РФ и ст. 39.18 ЗК РФ. В п.2 ст. 39.3 ЗК РФ четко оговорены случаи, при которых продажа земельного участка может быть произведена без проведения торгов [2]:

1. если он образован за счет земельного участка, который был передан по договору аренды или безвозмездного пользования с целевым назначением – комплексное освоение и развитие территорий (в рамках 161-ФЗ [6]);
2. если он образован за счет земельного участка, который был передан садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу (если он не имеет статус «общего назначения»);
3. если на его территории находятся здания и (или) сооружения, продажа производится собственникам данных объектов в рамках ст. 39.20 ЗК РФ [2];

4. если он находится в бессрочном пользовании юридических лиц (кроме тех, кто указан в п.2 ст. 39.9 ЗК РФ: ГУП, МУП, казенные предприятия и др. [88]);

5. если право на его пользование переходит к крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации;

6. если целевое его использование – сельскохозяйственное, передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу (при этом со срока его передачи прошло три календарных года), до истечения срока которого ими была подана соответствующая заявка;

7. если передается гражданам под ИЖС, личное подсобное хозяйство, садоводства для собственных нужд и т.д.;

8. если он расположен в границах Арктической зоны, Севера или Дальнего Востока РФ (в рамках 119-ФЗ).

Случаи предоставления муниципального или государственного земельного участка бесплатно регулируются в соответствии с ст. 39.5. 136-ФЗ [2]:

1. если он принадлежит религиозной организации, которая владеет зданиями и (или) сооружениями религиозного и (или) благотворительного назначения, размещенными на таком участке;

2. если он образован по проекту межевания территории и имеет общее назначение, находится в ее границах, предназначенных под садоводство и огородничество для собственных нужд, передается долевым собственникам тех участков, которые находятся в границах данной территории;

3. если он передается гражданину после достижения пяти лет с момента его перевода в безвозмездное пользование, с условием соблюдения целевого использования земель;

4. если он передается гражданину после достижения пяти лет с момента его перевода в безвозмездное пользование, с условием соблюдения

целевого использования земель и наличия опыта работы в муниципальном образовании (основное место работы) в течение данного срока;

5. если он передается гражданам, которые относятся к категории родителей многодетных семей (в которых три, и более детей), при условии, что они состоят на учете как нуждающиеся в жилищной площади;

6. если он передается иным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям (НКО), которые созданы гражданами, в рамках соблюдения законов субъектов РФ под такие цели;

7. если он передается религиозной организации на праве бессрочного пользования, при условии целевого ее использования – сельскохозяйственного – этим субъектом;

8. если он передается в рамках 119-ФЗ РФ, который распространяется только на земельные участки, расположенные на территории Севера, Дальнего Востока и Сибири [5];

9. если он передается в рамках 161-ФЗ РФ «О содействии развитию жилищного строительства» [6];

10. если он принадлежит территориям инновационного научно-технологического центра (216-ФЗ РФ) [7].

2.3. Модель стимулирования индивидуального жилищного строительства на основе создания нового вида разрешенного использования земли⁴

В соответствии с ст. 7 ЗК РФ в РФ существуют следующие целевые назначения земель [2]:

1. Земли, относящиеся к водному фонду (т.е. в границах которых непосредственно присутствуют водные объекты (п.1. ст. 102 ЗК РФ)), расположенные за пределами земель других территорий (п.2. ст. 102 ЗК РФ).
2. Земли, относящиеся к лесному фонду (т.е. в границах которых непосредственно присутствуют леса, природные ресурсы для их восстановления, а также нелесные участки, необходимые для их освоения (тропинки, пустыри, болота и др.)) (Лесной кодекс РФ, ст. 6.1.) [3].
3. Земли, которым присваивается статус особо охраняемых территорий и объектов (т. е. имеющие особое рекреационное, природоохранное, оздоровительное и др. значение (п.1 ст. 94 ЗК РФ)).
4. Земли, имеющие специальное назначение (космическая, транспортная, энергетическая и др. деятельности) (п.1 ст. 87 ЗК РФ).
5. Земли, предназначенные под сельскохозяйственные нужды, находящиеся за пределами населенных пунктов (при этом расположенные на территории данной категории земель объекты капитального некапитального строительства должны выполнять функции, непосредственно относящиеся к сельскохозяйственному производству (п.2 ст. 77 ЗК РФ)).
6. Земли, относящиеся к запасу (участки принадлежат на праве собственности государству или муниципальным образованиям (ст. 103. ЗК РФ). Из площади таких участков исключаются территории фонда перераспределения земель, которые предназначены под сельскохозяйственные, фермерские и подобные нужды (ст. 80. ЗК РФ).

⁴ Результаты проведенного исследования в данном параграфе опубликованы автором в статье Уселис Я.В. Модель льготного обеспечения земельными участками для индивидуального жилищного строительства // Прогрессивная экономика. 2024. № 5. С. 28-39.

7. Земли, относящиеся к населенным пунктам (используются для застройки населенных пунктов, развития в них инфраструктуры (ст. 83. ЗК РФ).

Среды перечисленных видов допустимого использования земель нет четко определенного, подходящего под ИЖС. Под ИЖС же могут передаваться участки других категорий (сельскохозяйственного назначения, запаса и др.), структура которых представлена на рис 2.7.

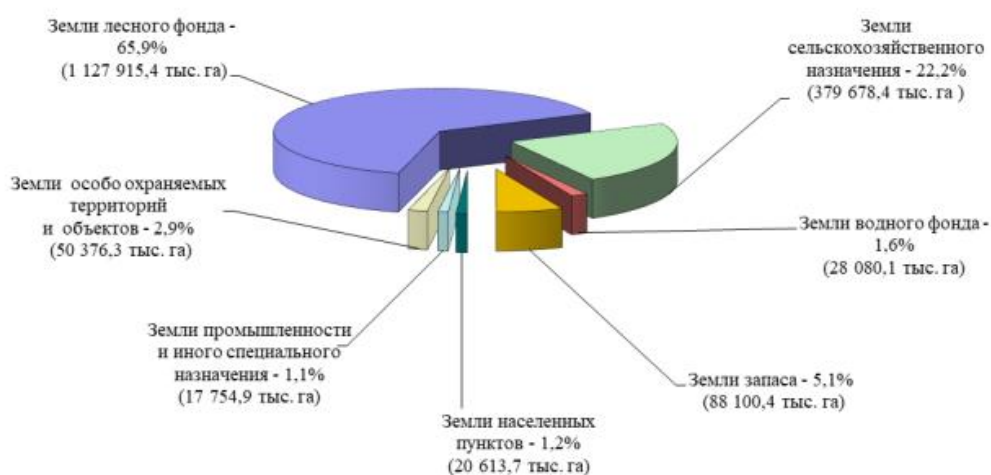


Рисунок 2.7 - Структура земельных участков РФ по целевому назначению (данные на 2021 г.) [179]

Перевод земель различных категорий (различного целевого использования) является одной из ключевых задач при стратегическом их планировании, поскольку они непосредственно воздействуют и на развитие инвестиционного климата, и на концентрацию человеческих ресурсов на территории РФ. Выбор того или иного целевого использования земель может обуславливаться региональной рыночной конъюнктурой, природно-климатическими его условиями и т.д. Одним из наиболее сложных с экономической, социальной и правовой точек зрения вопросом является необходимость перевода земель сельскохозяйственного назначения под один из видов несельскохозяйственного – ИЖС. Обе из категорий земель несут особую социальную функцию, в первом случае – производство сельскохозяйственных угодий, во втором – строительство зданий для

проживания, следовательно, стимулирование расселения граждан (близко к равномерному распределению) по территории всей РФ, что необходимо для регионального развития. Помимо снижения демографической нагрузки на регионы, развитие ИЖС может быть одним из инструментов для удовлетворения потребности семей, которые состоят на учете как нуждающиеся в жилых помещениях. Таких семей по состоянию на 2020 г. в РФ было порядка 2 180,9 тыс., что составляет около 3,9% от общего количества семей в РФ (наибольшее количество сконцентрировано в Приволжском федеральном округе – порядка 483,9 тыс. семей) [228].

Присваивание целевого назначения земельному участку – одна из приоритетных функций ЗК РФ, которая обусловлена особенностью данного природного ресурса. Использование не по назначению может привести к чрезмерному его износу участка, чрезвычайным ситуациям на его территории и др., что подчеркивается статусом грубого нарушения законодательства РФ [54, 88, 139, 134]. Набор нарушений, связанных с нецелевым использованием земли представлен на рисунке 2.8.

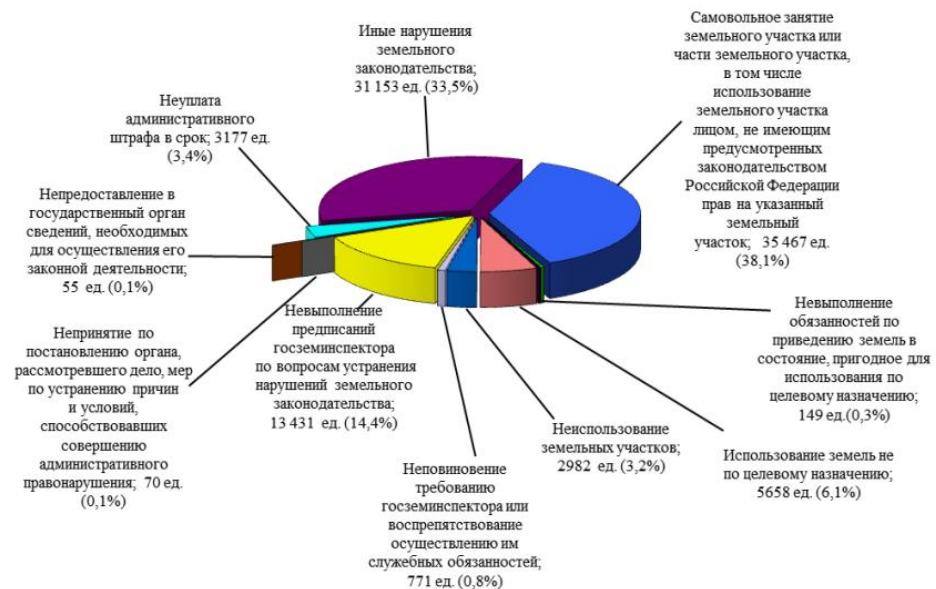


Рисунок 2.8 – Типы нарушений использования земли [179]

Существует целый перечень видов разрешенного использования земли, который утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. В рамках данного исследования рассмотрим несколько:

- для сельского хозяйства;
- личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- индивидуального жилищного строительства (ИЖС);
- личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- огородничества/садоводства.

Виды разрешенного использования земли могут наблюдаться в различных категориях земель, как в землях населенных пунктов, так и сельскохозяйственного назначения.

Таблица 2.5 – Виды разрешенного использования земли

№	Виды разрешенного использования	Целевое назначение	Что можно делать на земле	Что можно строить
1	Сельское хозяйство	Сельскохозяйственное назначение	Ведение сельского хозяйства	Только постройки для ведения хозяйства
2	Огородничество	Сельскохозяйственное назначение и населенные пункты	Отдых, огородничество	Только постройки для ведения хозяйства
3	Садоводство	Сельскохозяйственное назначение и населенные пункты	Отдых, огородничество	Садовые дома
4	Ведение подсобного хозяйства	Сельскохозяйственное назначение и населенные пункты	Производство с/х продукции	Жилые дома, подсобные помещения
5	ИЖС	Населенные пункты	Огородничество, садоводство	Жилые дома, подсобные помещения

В ЗК РФ существует несколько оснований для приобретения прав на государственный или муниципальный земельный участок, описанные в ст. 39.1 ЗК РФ [2]:

1. по решению органов государственной власти или органа местного самоуправления;
2. по договору купли-продажи;
3. по договору аренды (если это участок земли, входящий в лесной фонд РФ);

4. по договору безвозмездного пользования (если это участок земли, входящий в лесной фонд РФ).

Существуют некоторые государственные программы по льготному предоставлению объектов недвижимости (таблица 2.6).

Таблица 2.6 – Льготные программы предоставления объектов недвижимости

№	Наименование программы	Период действия	Результаты
1	Материнский капитал	с 2007 г.	Количество выданных сертификатов – 10,87 млн Количество использованных сертификатов – 8,67 млн, в т.ч. на улучшение жилищных условий – 7,19 млн.
2	Дальневосточный гектар	С 2016 г.	Более 98,7 тыс. участников, из них 38% - ИЖС, 29% - сельское хозяйство, 10% - предпринимательство, 7% - туризм, 16% - прочее.
3	Арктический гектар	С 2021 г.	Около 4 тыс. заявок на конец 2021 г.
4	Военная ипотека	С 2005 г.	Более 268 400 сделок.
5	Сельская ипотека	С 2020 г.	Более 20 тыс. заемщиков.
6	Земский доктор	С 2012 г.	Более 30 тыс. специалистов.
7	В соответствии со ст. 39.5. ЗК РФ (для отдельных категорий граждан: герои РФ, герои СССР, ветераны, дети-сироты, и др. социально-незащищенные категории граждан)		

Среди льготных программ можно выделить, материнский капитал, льготные ипотеки, Дальневосточный и Арктический гектар. Однако данные программы имеют ряд ограничений и требований как к объектам льгот, так и к субъектам.

Таким образом, существующие варианты приобретения земельных участков или финансово малодоступны для граждан, или их льготное предоставление адресовано ограниченному кругу лиц, чаще всего к таким лицам относятся к определенному роду профессий, а также социально не защищенные гражданам.

В рамках настоящего исследования предложена модель стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки любому желающему гражданину (рисунок 2.9).



Рисунок 2.9 - Модель стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки (составлено автором исследования)

Опишем данную модель по порядку:

1. Предпосылки к созданию модели подробно изложены в первой главе диссертации. Предоставление земельного участка на безвозмездной основе для ИЖС обусловлено факторами:

- Критически высокая стоимость объектов недвижимости, в т.ч. квартир в многоквартирных домах, готовых ИЖС, земельных участков;
- Необходимость повышения значения показателя обеспеченности граждан жильем до стран с высоким уровнем развития экономики;
- Отрицательные эффекты, вызванные бурной урбанизацией, концентрацией населения и экономических процессов на определенных ограниченных территориях страны.

2. Триггером к стимулированию строительства индивидуальных жилых домов, на наш взгляд является, в первую очередь, повышение доступности для граждан земельных участков. В рамках разработанной модели предполагается безвозмездная передача таких участков в собственность гражданам. Автором предлагается введение нового вида разрешенного использования земельных участков – *земельные участки для целевого индивидуального жилищного строительства (ЦИЖС)*.

- По своему целевому назначению данные участки должны относиться к категории земель населенных пунктов, что продиктовано законодательством РФ (ст.85 ЗК РФ).

- Функциональное назначение в рамках земельного законодательства состоит в следующих двух вариантах:

- а. Непосредственно строительство индивидуального жилого дома;
- б. Строительство индивидуального жилого дома на приусадебном участке.

Стоит отметить, что нами не рассматривается возможность получения участков в рамках представленной модели для ведения огородничества, садоводства и сельского хозяйства в чистом виде.

- Гражданам – участникам программы, как мы считаем, необходимо на первом этапе (на период строительства дома) передавать участки в безвозмездное пользование. После завершения строительства и регистрации жилого дома последует оформление участка в личную собственность гражданина без какой-либо коммерческой выгоды для государства, т.е. безвозмездно.

- Важным моментом является регулирование дальнейших операций гражданина с недвижимостью и минимизация вероятности нецелевого использования земельного участка, т.е. дальнейшая его перепродажа и получение явной коммерческой выгоды. В этой связи мы предлагаем следующее решение. Возведенный дом гражданин имеет право продавать, дарить и т.д. без всяких ограничений, в рамках гражданского законодательства РФ. Однако в случае продажи дома с участком в период до пяти лет с момента вступления в право собственности на участок необходимо будет заплатить налог на продажу имущества с учетом штрафных санкций.

Таким образом, в новом виде разрешенного использования учтено целевое и функциональное назначение земли, порядок оформления прав на участок, а также особенности операций с недвижимостью.

3. Требования к муниципалитетам. Опишем основные требования к муниципалитетам как к субъектам, распоряжающимся участками в ходе реализации программы. Во-первых, местным органам власти необходимо определить конкретные территории земель населенных пунктов, которые будут предоставлены для целевого индивидуального жилищного строительства, предусмотреть их инженерное обеспечение. В случае нехватки земель населенных пунктов разработать мероприятия по адекватной и целесообразной смене статуса другого назначения.

С целью формирования единого, продуманного архитектурного облика конкретных населенных пунктов, а также обеспечения экономической эффективности и доступности строительства домов, на уровне органов

местной власти следует утвердить типовые проекты, которые будут предоставлены гражданам для использования при возведении объектов.

Также органы местной власти необходимо наделить ответственностью за планирование таких программ, организацию приема заявок граждан, и процесса реализации прав на участки целевой индивидуальной жилой застройки. К тому же важной функцией муниципалитетов станет мониторинг и контроль реализации программы.

4. Требования к гражданину (участнику программы). Отметим, что в рамках данной работы не преследуется идея необоснованной бесплатной передачи земельных участков для всех желающих на это граждан. Гражданин, претендующий на участок ЦИЖС, обязан иметь соответствующие компетенции по строительству индивидуального дома и его эксплуатации. Предполагается, что участнику программы необходимо пройти обучение по повышению квалификации и получить соответствующее удостоверение.

С целью обеспечения архитектурного единства застраиваемого населенного пункта по схеме ЦИЖС, участнику строительства будут предоставлен перечень разработанных типовых проектов. В случае если гражданину не подойдет ни один из предложенных проектов, то он вправе разработать собственный проект (за свой счет), однако последний должен будет протий экспертизу в органе местной власти на соответствие законодательству (ИЖС) и градостроительному облику будущей застраиваемой территории. Важнейшим условием передачи земельного участка в собственность является завершение строительства дома и его регистрация.

5. Результатом реализации модели на практике могут стать 3 вида эффектов:

- Экономические эффекты. Заключаются в стимулировании спроса на недвижимость; развитии конкуренции на рынке строительства; стимулировании развития СМП в случае если участники программы прибегнут к подрядному способу строительства.

- Территориальные (региональные) эффекты. В контексте данного показателя предполагается изменение значений ключевого фактора, а именно стабилизация плотности населения. Моделью стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки преследуется цель переезда граждан из чрезмерно густонаселенных территорий на территории, испытывающие недостаток в жителях. Такие изменения повлекут за собой активизацию потенциала земли (ликвидацию простаивания земель), а также дальнейшее комплексное развитие территорий.

- Социальные эффекты. К социальным эффектам реализации предлагаемой модели можно отнести обеспечение граждан доступным жильем, повышение качества жизни граждан (в отличие от густонаселенных городских территорий), а также поощрение инициатив граждан в строительстве и ведении хозяйства.

Основываясь на разработанной модели, сформулируем определение малоэтажного жилого дома экономического класса. Малоэтажный жилой дом экономического класса – индивидуальный жилой дом, возведенный из перечня утвержденных типовых проектов на земельном участке, выданном гражданину на безвозмездной основе для целевого строительства.

Возведение малоэтажных жилых домов в рамках предлагаемой модели позволяют:

- повысить доступность объектов недвижимости для граждан;
- создать благоприятный архитектурный облик застраиваемых территорий;
- снизить транзакционные издержки;
- мотивировать граждан возводить объекты своевременно и качественно;
- максимизировать эффективность использования земли как важнейшего ресурса;

- в совокупности предложенный подход позволяет удовлетворить растущие потребности граждан в жилье в условиях ограниченных ресурсов, что отвечает требованиям ключевого закона экономической науки.

2.4. Механизм инфраструктурного обеспечения земельных участков для целевого индивидуального жилищного строительства⁵

В настоящее время актуальным вопросом является создание необходимой инженерно-технической инфраструктуры необходимой для полноценного строительства индивидуальных домов и дальнейшей комфортной жизнедеятельности граждан. Перед участниками инвестиционно-строительного процесса, в особенности при возведении объектов ИЖС, стоит ряд проблем, сдерживающих активное строительство инженерных сетей, и, как следствие, развитие малоэтажного строительства. Выделим некоторые из них:

- высокий уровень износа уже существующих сетей;
- необходимость создания больших объемов инженерных сетей, для обеспечения более масштабных и отдаленных земельных участков (в отличие от проектов многоквартирных домов);
- дефицит бюджетных средств на выполнение программ по инженерному обеспечению участков;
- низкий уровень инвестиционной привлекательности сферы строительства инженерных сетей.

Рассмотрим на примере Ленинградской области уровень износа инженерных систем.

⁵ Результаты проведенного исследования в данном параграфе опубликованы автором в статье Уселис Я.В. Организационно-экономический механизм инженерного обеспечения земельных участков малоэтажного строительства // Московский экономический журнал. 2024. № 4. С. 325-334.

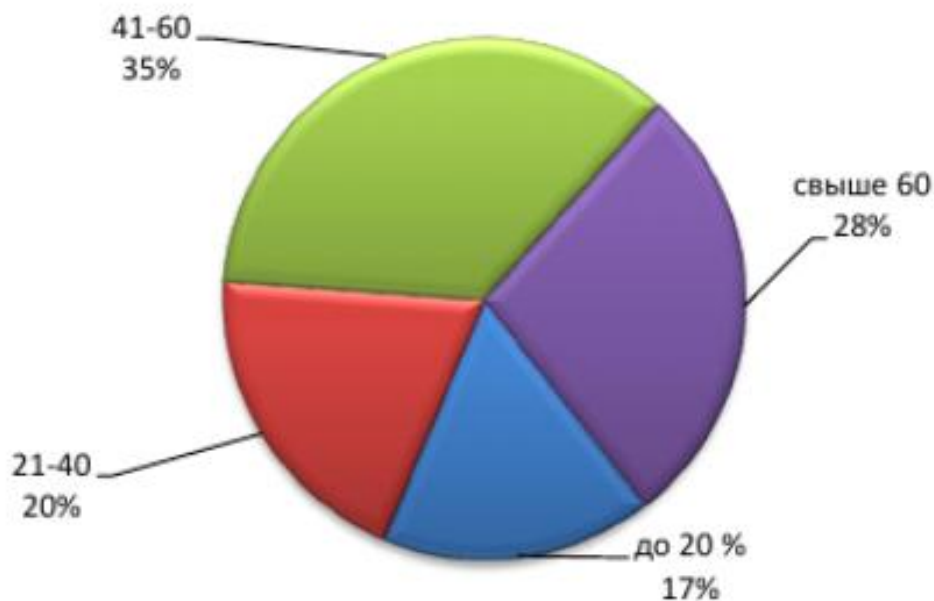


Рисунок 2.10 – Степень износа систем теплоснабжения [186]

Требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения 5419 домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 6209,1 тыс. пог. м [186].

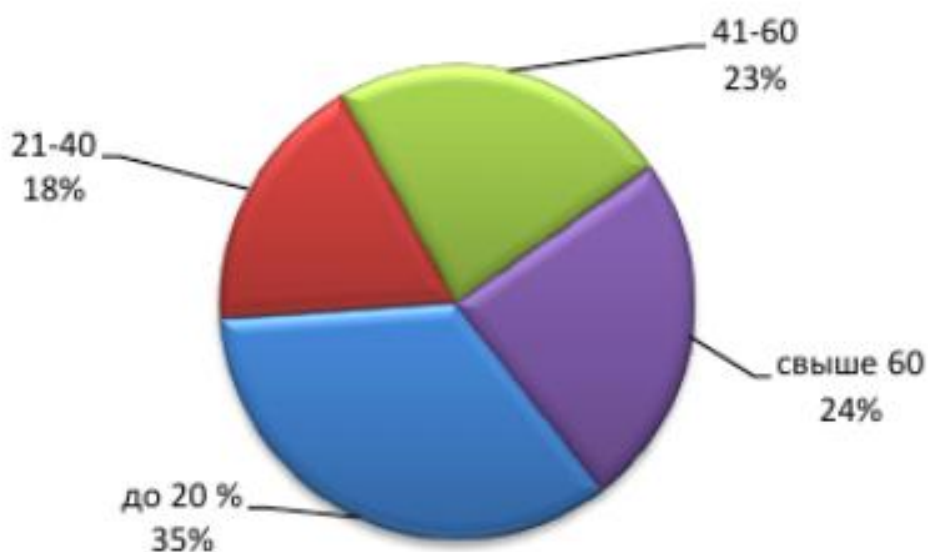


Рисунок 2.11 – Степень износа систем горячего водоснабжения [186]

Требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения 3224 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 1540,7 тыс. пог. м [186].

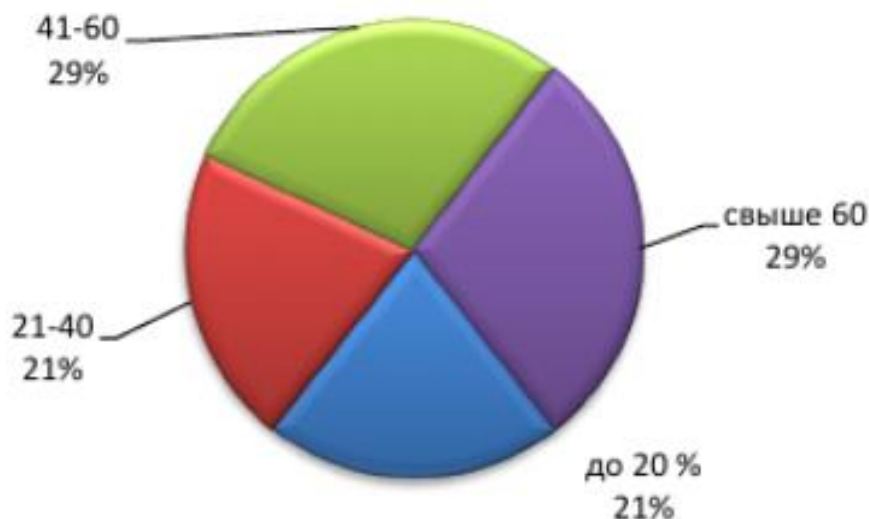


Рисунок 2.12 – Степень износа систем горячего водоснабжения [186]

Требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения 4936 домов, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 2134,9 тыс. пог. м [186].

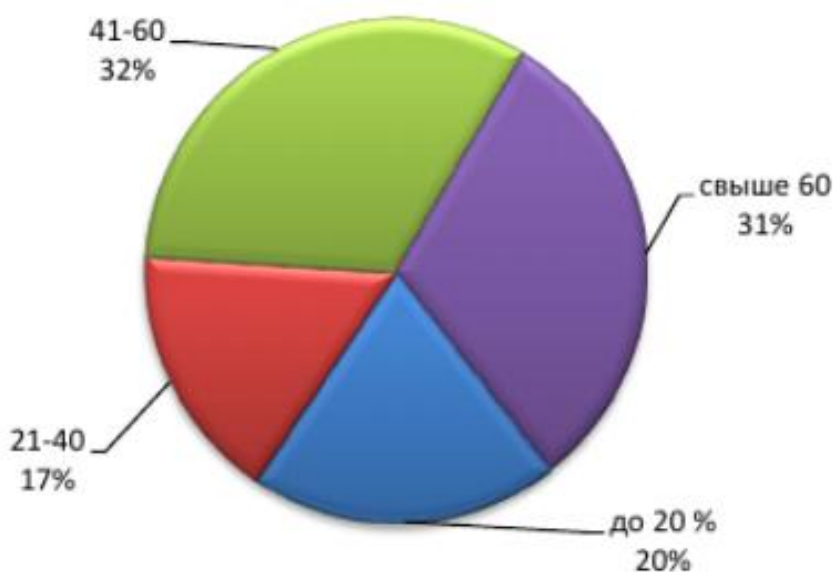


Рисунок 2.13 – Степень износа систем горячего водоотведения [186]

Требуется капитальный ремонт систем водоотведения 6238 домов, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 1141,8 тыс. пог. м [186].

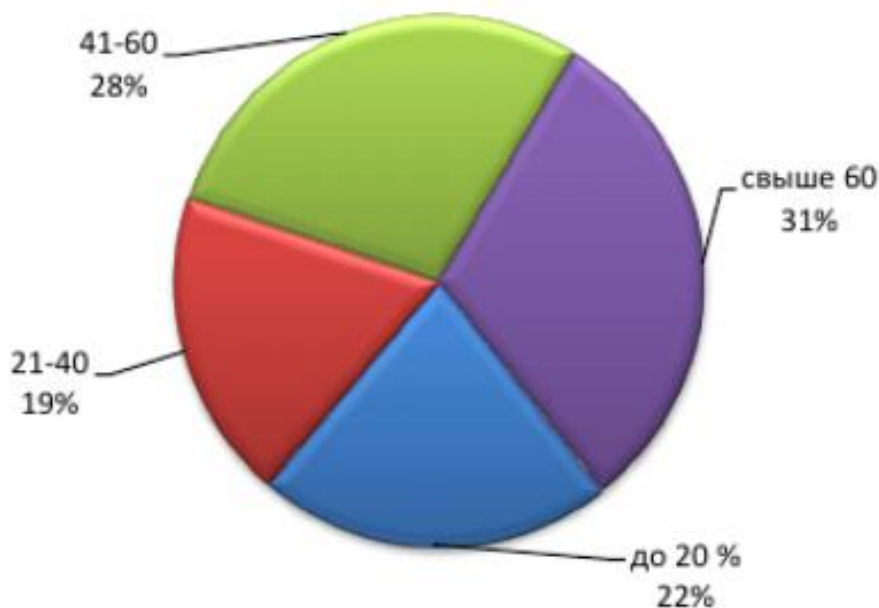


Рисунок 2.14 – Степень износа систем электроснабжения [186]

Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем электроснабжения 5428 домов [186].

На основании данных рисунков мы видим, что требуются значительные объемы средств не только на строительство новых инженерных сетей, но и на ремонт уже существующих износившихся. В Министерстве строительства и ЖКХ отмечают, что без активной государственной поддержки в виде финансирования создания инженерной инфраструктуры, достичь заявленных значений показателей в 120 млн. кв. м жилья в 2024 году [204].

Важно отметить, что при льготном предоставлении земельных участков для возведения гражданами индивидуальных домов органы местного самоуправления в обязательном порядке должны обеспечить такие участки необходимой для жизнедеятельности инфраструктурой. Даже при недостаточности средств местного бюджета на создание такой инфраструктуры органы власти обязаны обеспечить надлежащее бюджетное регулирование в порядке, установленном Бюджетным кодексом РФ [201].

Таким образом, для обеспечения участков требуемой инфраструктурой, необходимо эффективно расходовать бюджетные средства, выделенные на строительство, ремонт, модернизацию данных объектов. Грамотно распределять бюджетные средства при формировании соответствующих

проектов и программ, а также планов-графиков конечными распорядителями бюджетных средств. Значимым также является вопрос определения надежных подрядчиков для выполнения государственных и муниципальных контрактов, важно, чтобы участник закупки, победивший в конкурентной процедуре и подписавший контракт, выполнил его в соответствии с заявленным сроком и с учетом высокого уровня качества.

Однако применение только лишь контрактной системы в сфере госзакупок и выделение на строительство инженерных сетей сугубо государственных средств недостаточно.

В этой связи требуется привлечение дополнительных средств из частного сектора, стимулирование инвестиционной привлекательности таких проектов посредством государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства и концессионных соглашений.

В отчете Национального центра ГЧП отмечено, что в 2022 году коммунально-энергетическая сфера занимает первое место по количеству реализуемых проектов ГЧП. Объем инвестирования в данную сферу в рамках ГЧП составил по состоянию на текущий год 1050,9 млрд. руб. [209]



Рисунок 2.15 – Реализуемые ГЧП проекты по сферам [209]



Рисунок 2.16 – Инвестиции в основные инфраструктурные сферы [209]

Механизм ГЧП демонстрирует высокий уровень экономического потенциала в рассматриваемом вопросе. Однако объем частных инвестиций меньше, чем объем государственных вложений. В 2021 году частные инвестиции в проекты ГЧП составили 45%, в 2022 году – 37%.

В контексте развития механизмов инженерного обеспечения земельных участков, актуальным субъектом взаимодействия в решении возникших проблем может стать такой участник, как энергосервисная компания. Энергосервисная компания – это физическое или юридическое лицо, предоставляющее услуги и/или выполняющее мероприятия по повышению энергоэффективности зданий или помещений, при этом, возможно, принимающее на себя определенную долю финансового риска [251]. Повышение уровня энергоэффективности, рентабельности и качества в сфере ЖКХ являются ведущими приоритетами стратегии развития строительной отрасли до 2030 года [13].

Особенности работы энергосервисных компаний заключаются в том, что они берут на себя ответственность по привлечению финансирования и

обеспечению оборудованием, материалами и услугами в конкретный проект, достигая при этом экономию ресурсов в будущем на этапе эксплуатации.

Далее рассмотрим особенности применения того или иного механизма взаимодействия субъектов при строительстве и эксплуатации инженерных сетей в зависимости от масштаба инженерных сетей (таблица 2.7). Крупные магистральные проекты всех видов инженерных сетей требуют значительных финансовых вложений, реализуются как правило посредством государственного заказа, ГЧМ и концессий. Инженерные системы локального уровня, могут быть созданы в рамках муниципального заказа, МЧП, концессий. Зачастую некоторые инженерные системы целесообразно и экономически обоснованно создавать непосредственно на объекте индивидуального строительства. К примеру, системы водоснабжения – рытье скважины и установка насосной станции, системы канализации – оборудование автономной системы (септик), системы теплоснабжения – монтаж теплового насоса или водонагревателя. Однако все эти индивидуальные инженерные решения завязаны на электричество, самостоятельно провести линии электропередач гражданин не в силах. То же касается и газоснабжения.

Таблица 2.7. – Соотнесение видов, масштабов инженерных систем и механизмов их создания

Инженерная система \ Масштаб системы	Магистральная	Локальная	Индивидуальная
Водоснабжение	+ ГЗ, ГЧП, КС	+ МЗ, МЧП, КС	+ Скважина и насосная станция
Водоотведение	+ ГЗ, ГЧП, КС	+ МЗ, МЧП, КС	+ Автономная система канализации (септик)
Теплоснабжение	+ ГЗ, ГЧП, КС	+ МЗ, МЧП, КС	+Тепловой насос/Водонагреватель
Электроснабжение	+ ГЗ, ГЧП, КС	+ МЗ, МЧП, КС	-
Газоснабжение	+ ГЗ, ГЧП, КС	+ МЗ, МЧП, КС	-

Предлагаемая автором исследования модель целевого индивидуального жилищного строительства, подразумевающая безвозмездное предоставление гражданам земельных участков под застройку, предписывает пересмотр подходов к инженерному обеспечению участков. Поэтому в исследовании предлагается создать механизм инженерного обеспечения земельных участков (таблица 2.8).

Данный механизм будет состоять из четырех этапов: планирование; организация; управление, координация, контроль (реализация); мониторинг и мотивация. Рассмотрим каждый этап подробнее.

1. На этапе планирования предполагается оценивать потенциальный спрос на земельные участки для ЦИЖС и одновременно сформировать перечень уже инженерно-подготовленных участков. Такие участки будут одними из первых переданы гражданам в рамках предлагаемой программы.

2. Далее на этапе организации необходимо дифференцировать участки в зависимости от технико-экономического потенциала инженерного обеспечения. Выделим возможные варианты:

1) Выделение участков доступных для подключения к общим существующим локальным (местным) сетям (во всем видам инженерных сетей). Такие участки требуют меньших затрат для инженерного обеспечения и также могут в скором времени быть переданы гражданам.

Таблица 2.8 - Механизм инженерного обеспечения земельных участков

Планирование	Оценка спроса на ЦИЖС, создание банка инженерно-подготовленных участков (по уровням подготовленности)					
Организация	Дифференциация участков в зависимости от технико-экономического потенциала инженерного обеспечения					
	1. Участки, доступные для подключения к общим существующим локальным (местным) сетям		Водоснабжение		<div>Все виды сетей</div>	
			Водоотведение			
			Теплоснабжение			
			Электроснабжение			
			Газоснабжение			
	2. Участки, где подключение возможно и создание сетей планируется с помощью механизмов ГЗ и МЗ, ГЧП и МЧП		Водоснабжение		<div>Все виды сетей</div>	
			Водоотведение			
			Теплоснабжение			
			Электроснабжение			
Газоснабжение						
3. Менее доступные для подключения к инженерным системам участки		4. Менее доступные для подключения к инженерным системам участки				
↓ Определение технической возможности и экономической эффективности		↓ Опр-е технической возможности и экономической эффективности				
↙ ↘		↓				
3.1 Целесообразно		3.2 Не целесообразно		Эффективно, но критически отсутствуют средства на все виды сетей		
Выделение бюджета/ поиск инвестора	<div>Все виды сетей</div>	Выделение бюджета/ поиск инвестора	<div>Электричество</div> <div>+</div> <div>Самост. обесп-е инв.-ми сист-ми</div>	Выделение бюджета/ поиск инвестора	<div>Электричество</div> <div>+</div> <div>Самост. обесп-е инв.-ми сист-ми</div> <div>→ С последующим привлечением энергосервисных организаций</div>	
Управление, координация, контроль (Реализация)	<div>-Проведение процедур определения подрядчиков, подписание контрактов/соглашений.</div> <div>-Поиск инвесторов, взаимодействие с энергосервисными организациями.</div> <div>-Выполнение контрактов/договоров/соглашений по строительству инженерных систем.</div> <div>-Приемка работ и дальнейшая эксплуатация инженерных систем.</div>					
Мониторинг, Мотивация	<div>-Сбор данных о результатах инженерной обеспеченности</div> <div>-Вычисление показателя оценки работы органа местного самоуправления $R=k_rF+k_nN-k_qQ$</div>					

2) Участки, где подключение возможно и создание сетей планируется с помощью механизмов ГЗ и МЗ, ГЧП и МЧП (во всем видах инженерных сетей). Для данной категории участков уже выделены средства, для проведения процедур определения подрядчика, проекты инженерного обеспечения внесены в соответствующие планы-графики распорядителей бюджетных средств. После выпора подрядчика и выполнения

соответствующих контрактов и договоров, инженерно-обеспеченные участки будут внесены в перечень программы ЦИЖС.

3) Выделение потенциально доступных для подключения к инженерным сетям участков с последующей оценкой технической возможности и экономической эффективности строительства каждого их видов инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение).

3.1) В случае, если строительство целесообразно, то такие участки следует внести в план дальнейшего инженерного обеспечения и заниматься поиском средств и инвесторов для строительства сетей.

3.2) В случае, если строительство инженерных сетей экономически не целесообразно, но земельные участки привлекательны для ЦИЖС, то необходимо их обеспечить электроэнергией. Далее станет возможным произвести монтаж индивидуальных инженерных решений систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

4) Последним вариантом при дифференциации участков являются те, которые наиболее отдалены от существующих сетей и менее доступны для подключения. При рассмотрении таких участков также необходимо определить техническую возможность и эффективность строительства инженерной инфраструктуры. В случае положительного результата по всем видам сетей, но при критической нехватке бюджетных средств и инвестиций для их возведения, следует сконцентрировать ресурсы на электрификации данной категории участков. Остальные же виды систем на первичном этапе предполагается обеспечить с помощью индивидуальных решений, но с последующим привлечением энергосервисных организаций с целью создания более эффективных решений.

4. На этапе реализации проектов по строительству инфраструктуры происходит:

-Проведение процедур определения подрядчиков, подписание контрактов/соглашений.

-Поиск инвесторов, взаимодействие с энергосервисными компаниями.

-Выполнение обязательств в рамках договоров по строительству инженерных систем.

-Сдача-приемка работ, эксплуатация.

5. Заключительный этап механизма заключается в осуществлении мониторинга и мотивации создание инженерных систем на территориях ЦИЖС. Для этого необходим сбор данных о результатах инженерной обеспеченности и вычисление показателя оценки работы органа местного самоуправления.

Заключительным этапом механизма является оценка уровня активности инженерного обеспечения участков под ИЖС администраций муниципальных районов.

Прежде чем рассмотреть данный показатель, изложим некоторые аналитические данные по обеспечению инженерной инфраструктурой районов Ленинградской области. Нами были изучены контракты, заключенные администрациями муниципальных районов Ленинградской области в 2022 году по укрупненной классификации ОКПД2 «Сооружения и строительные работы» и выделены те контракты, которые относятся к производству строительных работ, связанных с водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением, газоснабжением (таблица 2.9).

Таблица 2.9 - Анализ контрактов по строительству инженерной инфраструктуры в Ленинградской области

№	Реестровый номер контракта	Вид работ	Цена контракта, руб1
<i>Лодейнопольский муниципальный район</i>			
1	3471100701821000039	Ремонт котельной	3 372 493,00
2	3471100701818000064	Выполнение работ по ремонту системы отопления и теплового пункта с ремонтом стен и потолков здания общественной бани	361 429,00

3	3471100701818000067	Выполнение работ по ремонту системы горячего водоснабжения общественной бани	453 487,00
4	3471100701818000066	Выполнение работ по ремонту печи каменки и системы канализации здания общественной бани	352 931,00
5	3471100701817000064	Ремонт водопровода от ВК к жилому дому	269 900,00
6	3471100701817000040	Устройство ливневой канализации	143 000,00
7	3471100701816000069	Замена насосных агрегатов, запорнорегулирующей арматуры и электрооборудования на станции 2-го подъема ВОС	4 371 481,00
8	3471100701816000090	Выполнение работ по ремонту с заменой оборудования канализационной станции (КНС)	1 485 313,44
9	3471100701816000070	Проведение работ по устройству ливневой канализации	178 461,00
10	3471100701816000064	Капитальный ремонт дымовой трубы для котельной № 3	2 258 504,15
<i>Гатчинский муниципальный район</i>			
11	3470503098922000076	Ремонт колодцев	6 328 433,83
<i>Кингисеппский муниципальный район</i>			
12	3470701329822000019	Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ)	109 620,00
<i>Киришский муниципальный район</i>			
13	3472700420622000025	Ремонт системы отопления административно-бытового здания городского кладбища	360 656,80
14	3472700414022000013	ремонт системы отопления	2 176 436,13
<i>Приозерский муниципальный район</i>			
15	3471201391322000078	Выполнение работ по ремонту участка тепловой сети	10 960 000,00
16	3471201391322000128	Установка узлов ввода тепловой энергии с автоматическим погодным регулированием блочного исполнения в МКД	14 093 000,00
<i>Тосненский муниципальный район</i>			
17	3471602448022000012	Работы по техническому обслуживанию электроустановок	7 650 000,00

Посредством изучения таких контрактов отметим, что за указанный период администрациями двенадцати из восемнадцати муниципальных районов Ленинградской области, а именно: Всеволожского, Выборгского, Бокситогорского, Волосовского, Волховского, Кировского, Ломоносовского, Лужского, Подпорожского, Сланцевского, Тихвинского муниципальных

районов и Сосновоборского городского округа не было заключено контрактов по строительству инженерных сетей. Так же как показал анализ заключенных контрактов, в приведенном перечне не было проектов, обеспечивающих инженерную подготовку земельных участков под ИЖС.

Таким образом, проведенный анализ еще раз подчеркивает актуальность развития механизма инженерного обеспечения земельных участков. Важной составляющей механизма, как отмечено в таблице 2.8, является мотивация. С целью развития мотивации органов местной власти целесообразно составить показатель, по которому станет возможным оценить результаты их работы в направлении развития инженерной инфраструктуры. С помощью данного показателя станет возможным создавать рейтинг муниципалитетов, стимулировать конкуренцию между муниципалитетами, разрабатывать и пересматривать программы распределения бюджетных средств для муниципалитетов. Авторы исследования предлагают внедрить показатель R, который будет отражать уровень привлечения финансов, количественную активность, а также качество реализации проектов (формулы 3-6).

$$R = kfF + knN - kqQ, \text{ где} \quad (3)$$

$$F = \sum_{i=1}^5 f_i \quad (4)$$

F – объем финансов, затраченных на реализацию проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий ЦИЖС;

f1 – суммарные цены государственных (муниципальных) контрактов по строительству инженерных сетей;

f2 – суммарные цены соглашений ГЧП по строительству инженерных сетей;

f3 – суммарные цены концессионных соглашений по строительству инженерных сетей;

f4 – суммарные цены энергосервисных контрактов;

f_5 – объем частных инвестиций, привлеченных на реализацию проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий ЦИЖС.

$$N = \sum_{i=1}^4 n_i \quad (5)$$

N – количественное выражение активности муниципалитетов по реализации проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий ЦИЖС;

n_1 – количество заключенных государственных (муниципальных) контрактов по строительству инженерных сетей;

n_2 – количество заключенных соглашений ГЧП по строительству инженерных сетей;

n_3 – количество заключенных концессионных соглашений по строительству инженерных сетей;

n_4 – количество заключенных энергосервисных контрактов.

$$Q = \sum_{i=1}^4 q_i \quad (6)$$

q_1 – доля незаключенных контрактов в общем объеме извещений по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q_2 – доля расторгнутых контрактов (договоров) по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q_3 – доля выполненных контрактов с нарушениями в общем объеме контрактов (договоров) по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q_4 – доля утечек и неучтенного объема ресурсов в общем объеме расхода ресурсов;

q_5 – удельное количество аварий на сетях в год (количество аварий/год·км);

k_f , k_n , k_o – коэффициенты значимости каждого из факторов (финансы, количественная активность, качество).

Предполагается, что значения коэффициентов будут присваиваться администрациями или другими компетентными профильными органами субъекта РФ в зависимости от особенностей тех или иных субъектов, спроса на ЦИЖС и уровня обеспеченности инженерными системами (по видам).

ГЛАВА 3. РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕВОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Мультипликативные эффекты от активизации

малоэтажного строительства

Строительство является системообразующей реальной сферой экономики, капитальные вложения в данный вид деятельности создают мультипликативный эффект. Он представляет собой эффект, который эквивалентен произведению мультипликатора на объем производства и/или инвестиций в рамках вида экономической деятельности. Мультипликатор же представляет собой численный коэффициент, позволяющий отразить степень изменения агрегированных (годовых) социально-экономических показателей за счет увеличения объема производства или инвестиций в рамках конкретного вида деятельности.

Мультипликативный эффект распространяется не только на внутренний, но и на внешний рынок. На внутреннем рынке за счет роста капиталовложений в строительство создаются рабочие места, решаются социальные задачи (развитие инфраструктуры регионов, жилищных условий и др.). Например, премьер-министр РФ презентовал результаты исследования, показавшие, что создание одного рабочего места в строительстве непременно ведет к созданию 12-13-и в смежных видах деятельности [173, 174]. На внешнем рынке эффекты в основном создаются за счет улучшения конъюнктуры внутреннего. В частности, за счет роста мощности производителей строительных материалов усиливается импортозамещение, что со временем создаст суверенитет отечественному строительству. Помимо производственной мощности, повлиять на внешний рынок может и развитие инфраструктуры в регионах, что потенциально может привлечь зарубежных инвесторов, иностранных граждан (в качестве туристов [43], рабочей силы [69] или мигрантов [232]). Для формирования доказательной базы необходимо провести анализ подходов разных стран к такому виду экономической деятельности, как строительство.

Зарубежный опыт изучения строительного мультипликатора

Экономика Китая в роли объекта исследований, которые посвящены оценке мультипликативных эффектов строительства, выступала в исследованиях 2008 [155], 2014 [156] и 2017 гг. [157]. В первом исследовании статистическая выборка рассматривалась в период с 1999 по 2007 гг., во втором — с 1949 по 2013 гг., в третьем — с 2005 по 2016 гг. Одно из сильнейших проявлений мультипликативного эффекта жилищного строительства на экономику Китая было констатировано в период с 1978 по 1998 гг., когда относительно базового (1978 г.) его вклад увеличился с 1,9% от ВВП до 4,5%. Одной из причин этому стал ярко выраженный строительный бум в Китае в период с 1978 по 1988 гг. — около 75% от общего количества нового [156]. Также мультипликативный эффект особо проявлялся в период с 1999 по 2007 гг., однако сильно разнился в зависимости от региона: восточные сильнее зависели от инвестиций в строительство, чем центральные и западные, но все же достаточен для всех, чтобы констатировать зависимость [155]. В период с 2003 по 2017 гг. мультипликативный эффект инвестиций в жилищное строительство способствовал росту ВВП Китая на 2% в среднем. В период с 2015 по 2017 гг. программа по реконструкции жилой недвижимости способствовала росту ВВП Китая на 0,2 п.п. в год [157].

В период с 2011 гг. жилищная политика Китая носит сильный уклон в сторону социального воздействия на экономику, что соответственно требует расчета мультипликаторов за рамками экономических. Схожая ситуация и с экономикой РФ — данный тезис залег в основу настоящей работы.

Исследователями из Нигерии [162] был произведен анализ тенденций изменения показателей экономического роста и объема строительства (выборка затрагивала период показателей с 1985 по 2010 гг.), в результате которого гипотеза об отсутствии мультипликативного эффекта для экономики данного региона отвергнута. Однако отмечается, что строительство скорее следует за экономическим ростом, т.е. имеется тесная корреляционная связь, необязательно двусторонняя.

Также тесную связь между тенденцией экономического роста и инвестиций в строительство выявили в результате эмпирических исследований ученые из Ганы, изучившие данные (об этих показателях) Великобритании и Южно-Африканской республики (ЮАР) в период с 1986 по 2010 гг. [151]. Выявлено, что мультипликативный эффект ярко выражен в развивающихся странах, однако, достигая стадии зрелости, может снижаться. В результате чего, для Великобритании корреляция между экономическим ростом и строительной сферой слабее, чем для ЮАР. Также авторы [151] отмечают, что государство, стремясь обеспечить экономический рост, планирует создать рабочие места. Данный процесс не мыслим без надлежащей инфраструктуры (офисные помещения, транспортная инфраструктура, образовательные учреждения и др.), что подчеркивает важность строительства. Если бюджетные средства не направлены в строительную сферу сегодня, то в будущем их необходимо будет удвоить, что может оказать нагрузку на экономику.

Схожие результаты были получены и для экономики Турции в период с 2000 по 2012 гг. [160]., с 2002 по 2014 гг. [159], и с 1980 по 2017 гг. [163]. В результате исследований выявлена двусторонняя связь между строительством и экономическим ростом турецкой экономикой. То есть авторы [160, 163, 159] склонны не считать строительную сферу турецкой экономики абсолютным драйвером экономического роста. Такую роль она играла лишь в 2010-2014 гг. То есть строительство является краткосрочным фактором, способным оказать влияние на экономический рост турецкой экономики.

Экономика Саудовской Аравии также выступала в роли объекта исследований, посвященных оценке мультипликативного эффекта от инвестиций в строительную сферу (показатели ее ВВП и вклада строительной индустрии в период с 1970 по 2011 гг.) [150]. В ходе одного из исследований выявлено, что в Саудовской Аравии существовала (в данном периоде) односторонняя причинно-следственная связь между доходами от продажи нефти и ростом строительного производства. При этом причинно-

следственная связь обнаружена между строительством и экономикой Саудовской Аравии в целом, т.к. государство осуществляло рыночное регулирование, тем самым оказывая влияние на данную (строительную) сферу. То есть экспансия приводила к росту строительного производства, а рестрикция к падению. Стоит отметить, что строительство, например, в последние несколько лет (начиная с 2012 и по 2022 гг.) все же оказывает сильное влияние на экономику Саудовской Аравии, т.к. за счет развития инфраструктуры отмечался массовый приток туризма, который стал очень приоритетным для страны.

В одном из исследований, которое было посвящено анализу экономики африканских стран, выявлено, что при росте инвестиций в развитие инфраструктуры на 1% ВВП может быть увеличен уже через год после строительства на 0,06% [158].

В отчете Европейской федерации строительной индустрии (European Construction Industry Federation – FIEC) была представлена информация о результатах массовых исследований, посвященных влиянию строительства на экономики стран ЕС [256]. В ходе исследований выявлено, что евро, вложенное в строительную индустрию, генерирует от 1,9 до 2,9 дополнительных для экономики в целом. В отчет FIEC вошли и результаты массовых эмпирических исследований от Wiww, опиравшиеся на данные Евростата. Исследования констатировали, что строительная индустрия в 2011 г. для стран ЕС имела мультипликатор 2,31, причем 1 приходилась на ее продукцию ресурсы, а оставшаяся часть (1,31) переносилась на результаты других видов деятельности (некоторые из которых все же концентрировались в строительстве) [257].

В научном поле проводились и расчеты мультипликатора инвестиций в строительство для экономики Бразилии [154, 153], в ходе исследований было отмечено, что на каждый миллион долларов, инвестируемых в жилищное строительство, приходится появление 619 новых рабочих мест. В этом исследовании так же стоит отметить академический вклад – на основании

эмпирических данных выявлено, что в экономике Бразилии мультипликатор инвестиций в жилищную сферу может быть ниже, чем в строительный комплекс, если критерием эффективности выступают налоговые сборы в бюджет. То есть, как правило, мультипликатор инвестиций в жилищное строительство Бразилии сильнее влияет на экономику, чем в строительный комплекс в целом.

Econsult Corporation в исследовании 2009 г. [259], рассматривавшем штат Пенсильвания, представили расчет мультипликатора инвестиций в строительство, в ходе которого его значение отличалось в зависимости от типа зданий. Так для многоквартирных домов мультипликатор создания рабочих мест составил 1,623, а для индивидуальных 1,619. В целом для экономики штата мультипликативный эффект от инвестиций в строительство следующий: один доллар генерирует 1,28 долларов в смежных видах деятельности, т. е. значение мультипликатора 2,28. Одной из эмпирически выведенных особенностей в данном исследовании, имеющей академическое значение для настоящей работы, является превышение значения показателя мультипликатора инвестиций для реконструкции или восстановления объекта недвижимости (3,08 доллара на доллар инвестиций) над новым строительством (примерно 2,28 доллара на доллар инвестиций). Объясняется данный факт структурой стоимости строительства, так в первом случае основной статьей расходов является оплата труда специалистов, которые, как правило, территориально привязаны к данному региону. Во втором случае стоимость строительства завязана на материальных затратах, которые, наоборот, как правило, не имеют ту же территориальную привязку, что и объект недвижимости. Так как производство строительных материалов, изделий, конструкций, инструмента и т. д. располагается близи данных территориальных границ, а иногда и отдаленно от них, поэтому значение коэффициента распространятся больше на другие регионы.

Отечественный опыт изучения строительного мультипликатора

Результаты исследований, посвященные оценке мультипликативного эффекта от капитальных вложений в строительство представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Исследования об оценке мультипликативного эффекта

Источник	Объект оценки	Результат
Правительство Ленинградской области, 2022 г. [186]	Экономика Ленинградской области	1 рубль, вложенный в строительство, генерирует 9 рублей экономике объекта оценки
Зампред Правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ, 2022 г. [190]	Сферы экономики РФ в целом	1 рубль, вложенный в строительство, генерирует 7-9 рублей экономике объекта оценки
Пресс-служба комплекса градостроительной политики и строительства г. Москвы, 2022 г. [238]	Сопутствующие строительству сферы российской экономики	1 рубль, вложенный в строительство, генерирует 5-7 рублей экономике объекта оценки
Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В., 2017 г. [100]	Экономика г. Томск	1 рубль, вложенный в жилищное строительство, генерирует 4 рубля экономике объекта оценки
Центр Макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, 2021 г. [212]	Смежные строительству сферы российской экономики	1 рубль, вложенный в жилищное строительство, генерирует рост добавленной стоимости на 0,88 рубля и налоговых поступлений на 41 копейку экономике объекта оценки
Наумов И.В., Трынов А. В., 2019 г. [94]	Экономика ряда областей России	Рубль, вложенный в строительство, генерирует о 2 до 3 рублей.
С. И. Левкин, Л. В. Киевский, А. А. Широу, 2014 г. [82]	Экономика РФ	При увеличении объема выпуска в гражданском строительстве на 100 руб. в смежных сферах объекта оценки увеличится на 143 руб.; в дорожно-транспортном на 137 руб., в инфраструктурном на 111 руб.
	Экономика Москвы	При увеличении объема выпуска в гражданском строительстве на 100 руб. в смежных сферах объекта оценки увеличится на 65 руб.; в дорожно-транспортном на 64 руб., в инфраструктурном на 52 руб.
А. А. Широу, А. А. Янтовский [145]	Экономика РФ (2002-2009 гг.)	Строительству присвоено значение мультипликатора 2,05 (больше только у производства неметаллических неминеральных продуктов, морской техники, авиастроения, железнодорожного

		транспорта). Эластичность мультипликатора в строительстве равна единице.
Всемирный банк, Институт народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук (ИНП РАН), 2021 г. [219]	Экономика РФ	Направление одного рубля инвестиций в строительные работы генерирует 1,28 руб. ВВП, 2,5 руб. валовому выпуску и 0,18 налоговым поступлениям объекта оценки.
О. М. Михеева, 2022 г. [93]	Экономика разных стран	Рубль, вложенный в жилищное строительство, генерирует не менее двух рублей в смежных сферах.
	Экономика РФ	Рубль, вложенный в ремонтные работы для многоквартирных жилых домов, дополнительно генерирует 2,89 руб. объекту оценки

Сфера жилищного строительства занимала порядка 2,3% от Валового внутреннего выпуска (ВВП) РФ в 2021 г., аккумулировала 2,1% налоговых поступлений от общего количества, поступивших в бюджет в том году [230]. В 2020 г. сферы строительства и ЖКХ составляли порядка 10,2% от ВВП, сгенерировали 12,4% (от общего количества поступлений в бюджет РФ) налоговых поступлений в бюджет, создали 8,5 млн рабочих мест (12,2% от общего количества в РФ). При этом доля строительства в ВВП РФ в 2020 г. составила 5,7% от ВВП, созданных рабочих мест 6,2 млн. Правительство РФ также утвердило рост удельного веса строительства и ЖКХ в ВВП РФ с шагом в 0,5% в год, т.е. к 2030 г. он должен достичь 15% от ВВП [196].

А. А. Широ́в и А. А. Янто́вский в своем исследовании привели доказательную базу того, что оценка мультипликативного эффекта на основании модели межотраслевого баланса («затраты-выпуск» Леонтьева) может быть корректна к использованию в краткосрочном и среднесрочном периоде, однако уже в долгосрочном необходимо задать динамические [145]. Причиной этому стала эластичность показателей, которая в классической модели «затраты-выпуск» не учитывается, что искажает точность мультипликативных эффектов в долгосрочной перспективе.

Мультипликативный эффект рассматривался отечественными учеными и в отношении инвестиций в различные типы жилой недвижимости: в ИЖС, в многоквартирный дом и в коттедж (рис.3.1). Также Шалимов В. О. провел расчет мультипликативных эффектов от инвестиций в указанные ранее типы жилой недвижимости в разрезе сфер российской экономики (рис. 3.2).

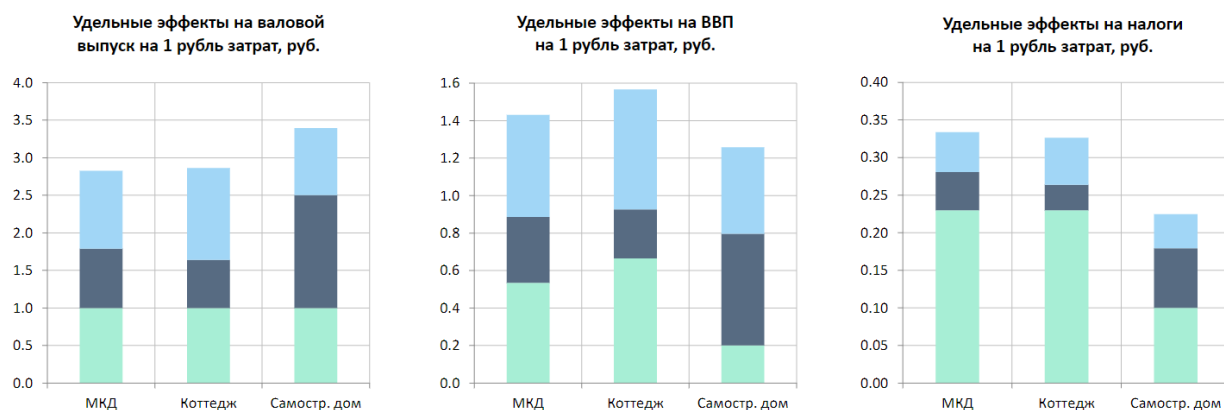


Рисунок 3.1 - Мультипликативный эффект от инвестиций МКД, коттеджей и ИЖС [141]



Рисунок 3.2 - Мультипликативный эффект от инвестиций МКД, коттеджей и ИЖС для смежных сфер экономики [141]

Опираясь на рис 3.2 резюмируем, что мультипликативный эффект от инвестиций в ИЖС в наибольшей степени влияет на деревообработку а МКД – на сферу металлургии (выбирая только лишь среди смежных строительству сфер). Папикян Л. М. в своем исследовании рассматривал инвестиционно-строительные проекты в качестве импульса стоимости земельного участка, в частности, одним из факторов этому является создание инфраструктурных объектов, которые стимулируют инвестиционный климат [103]. Из данного тезиса также следует, что для повышения инвестиционного климата в регионе

необходимо снизить стоимость земельного участка. Снижение стоимости земельного участка способствует повышению рентабельности инвестиционно-строительного проекта, в результате чего увеличится инвестиционная привлекательность. При наличии инвестиционной привлекательности реализации инфраструктурных проектов их объем увеличивается. Увеличение объема реализованных инфраструктурных проектов повышает качество городской (сельской и т.п.) местности, которая рассматривается с точки зрения объекта инвестиций человеческого капитала.

Привлечение инвестиционного капитала в регионы – стратегическая задача для РФ, на территории которой присутствует сильный демографический разрыв [228]. Помимо демографической нагрузки необходимо решать проблемы и депрессивных стадий в некоторых агломерациях РФ. Так, например, в результате исследования О.М. Михеевой выявлено, что Омская и Тульско-Новомосковская агломерации являются наиболее депрессивными [93], следовательно, эффект мультипликатора от инвестиций в строительство в данных регионах будет иметь высокие значения, опираясь на академические результаты работы А. А. Широ́ва и А.А. Янтовского [103].



Рисунок 3.3 - Формирование прямых и косвенных мультипликативных эффектов от инвестиций в строительство [141]

Мультипликативные эффекты при реализации инвестиций в строительство, особенно в испытывающих проблемы различного рода

регионах РФ, балансируют между социальными и экономическими показателями эффективности.

Из рис. 3.3 видно, что мультипликативный эффект от инвестиций в строительство подразделяется на прямой и косвенный, о чем также отмечали в своих работах и другие отечественные ученые [103, 82, 93, 145]. В качестве прямых эффектов обычно выделяют изменение валового выпуска, создание рабочих мест, генерацию дополнительных налоговых поступлений в бюджет, динамику объема ввода жилой недвижимости и т. д. Среди косвенных мультипликативных эффектов можно выделить: динамику объема выпуска строительных материалов, изделий и т.п., уровень доступности жилой недвижимости в регионах, степень загрязнения окружающей среды и т.д. То есть существует множество прямых и косвенных мультипликативных эффектов от инвестиций в строительство, однако не стоит опираться только лишь на положительные из них. Также важно учесть, что мультипликативный эффект создает импульс к изменению в разных сферах деятельности, которые могут и не пересекаться со строительством.

В исследовании Папикяна Л. М. мультипликативный эффект от реализации инвестиционно-строительного проекта, оказываемый на территорию региона, рассматривался через призму теории размещения [103]. Инвестиционно-строительный проект требует значительного количества ресурсов, что обуславливает необходимость управления их потоками. Каждый из потоков исходит зачастую от разных контрагентов, которые направляют их в конкретный инвестиционно-строительный проект. Данный процесс с позиций теории размещения именуется точкой притяжения инвестиционно-строительного проекта. Точкой же импульса в свою очередь выступают те эффекты, которые исходят от инвестиционно-строительного проекта, но степень их проявления ограничена расстоянием. Расстояние в данном случае указывает на силу действия мультипликативного эффекта от реализации инвестиционно-строительного проекта. Чем дальше целевой показатель от инвестиционно-строительного проекта, тем слабее проявляется

мультипликативный эффект. На рис. 3.4 в качестве иллюстрирующего примера действия данного алгоритма представлено воздействие мультипликативного эффекта на территорию региона.

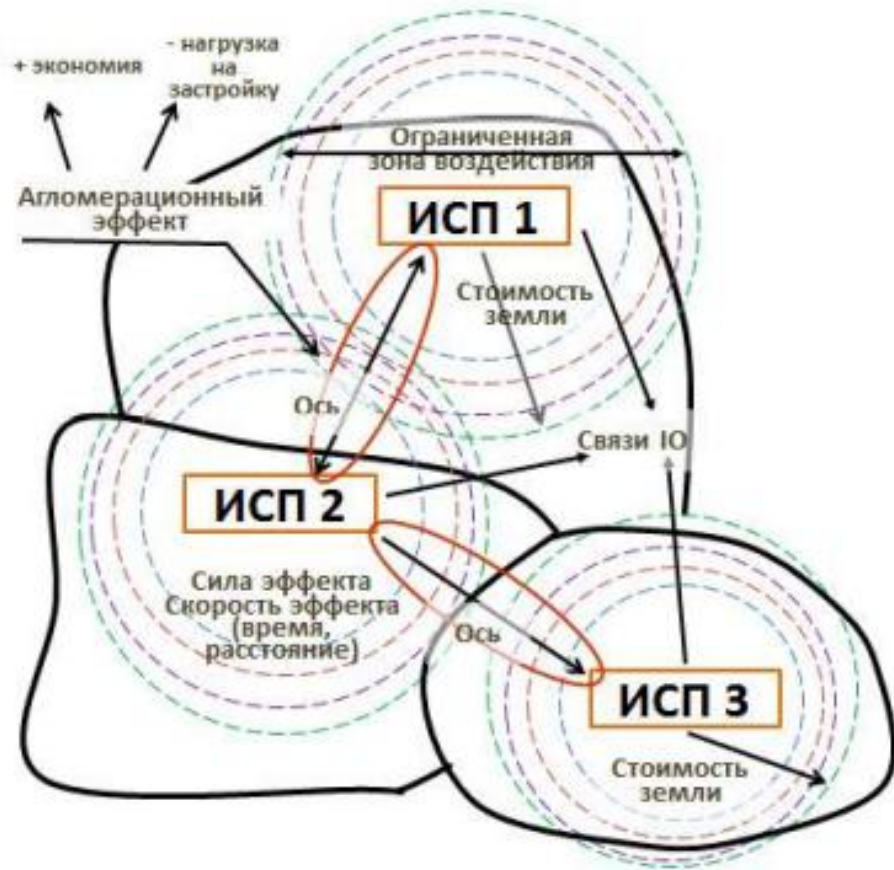


Рисунок 3.4 - Мультипликативный эффект от реализации инвестиционно-строительного проекта, оказываемый на территорию региона, через теорию размещения [103]

Описанные выше результаты исследований, заключающиеся в выявлении мультипликативного эффекта от инвестирования в строительство, объясняются не только необходимостью инфраструктуры (без надлежащей инфраструктуры работоспособность человека сводится к минимуму, которая создается именно за счет строительства) для реализации деятельности, но и цепочкой создания стоимости. Инвестиционно-строительный проект является многостадийным, ресурсоемким, системообразующим и продолжительным, поэтому очевиден и косвенный эффект от его реализации, проявляющийся в смежных видах деятельности (рис. 3.5). Причиной этому является цепочка создания дополнительной стоимости в строительстве. Далее планируется

рассмотреть различные виды ее представления от экономических агентов. Прокопцов В. Е. в своем исследовании представил схематичное отображение основных коммуникаций строительных организаций с контрагентами в процессе деятельности [105].

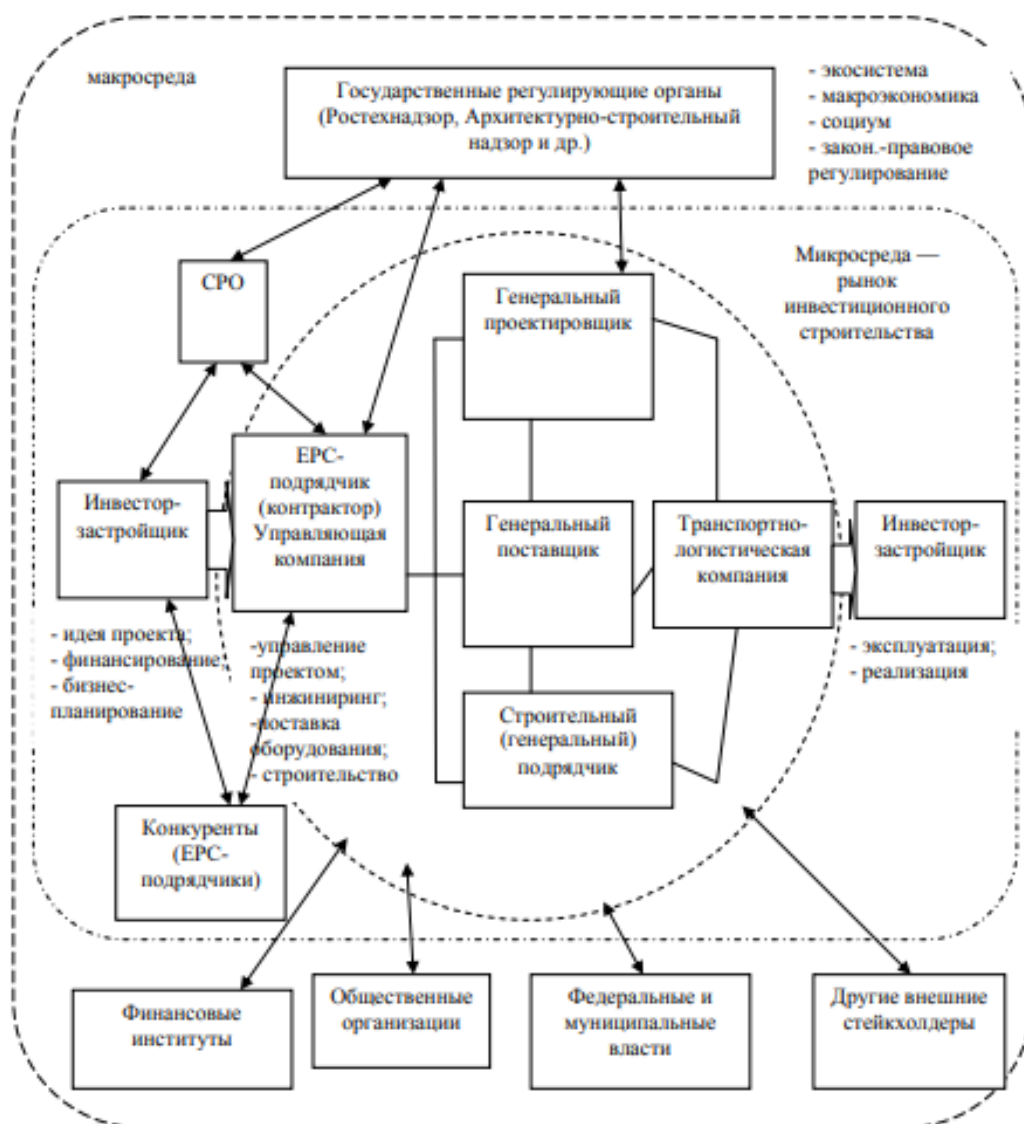


Рисунок 3.5 - Создание ценности при реализации инвестиционно-строительных проектов за счет взаимодействия с контрагентами [105]

Опираясь на рис.3.5. отметим, что множество субъектов взаимодействия в строительстве генерирует перераспределение дополнительной прибыли для каждого, а не только мультипликативный эффект (основные стадии представлены на рис. 3.6).

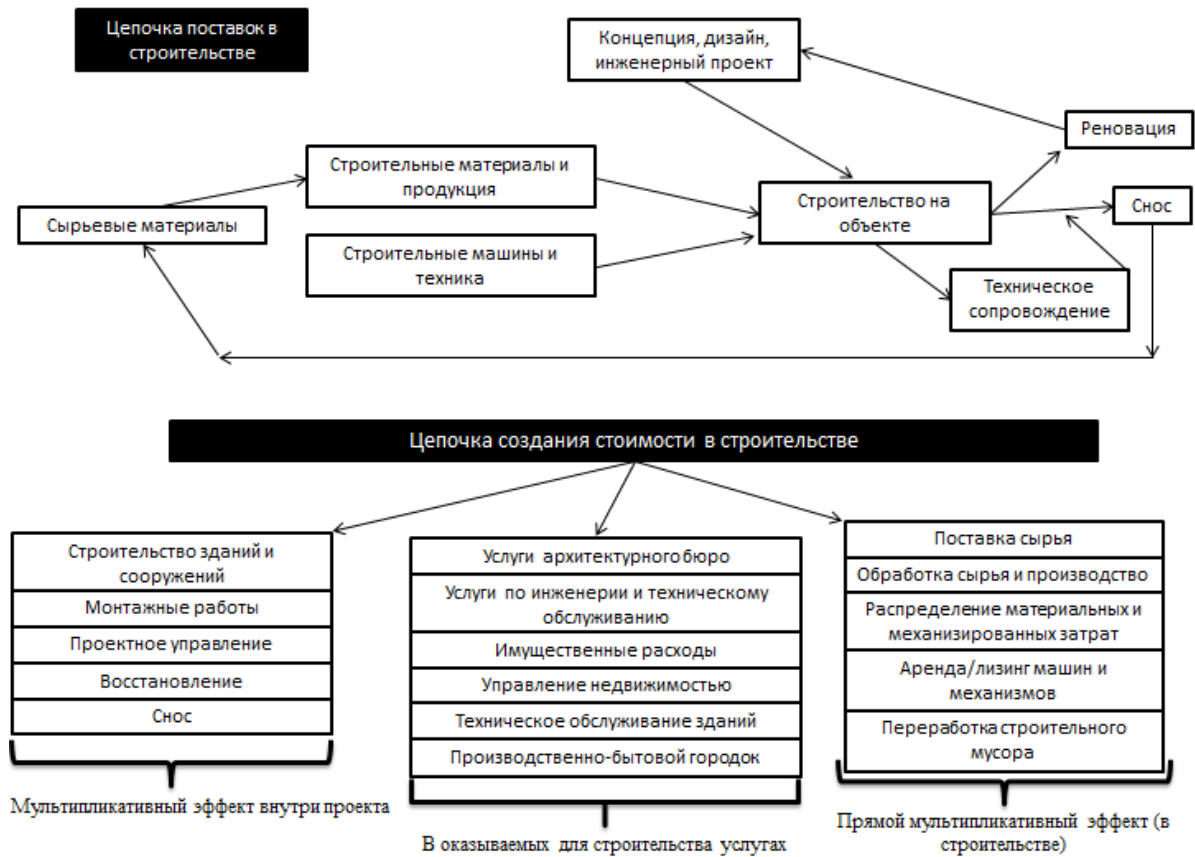


Рисунок 3.6 - Цепочка создания стоимости в строительной индустрии
ЕС: русскоязычная интерпретация результатов исследований Wicc [257]

Департамент бизнес-инноваций и навыков (Department for business Innovation&Skills) [258] проводил исследование особенностей реализации инвестиционно-строительных проектов Великобритании, в результате чего обнаружил высокую степень фрагментации их стадий (рис.3.7).

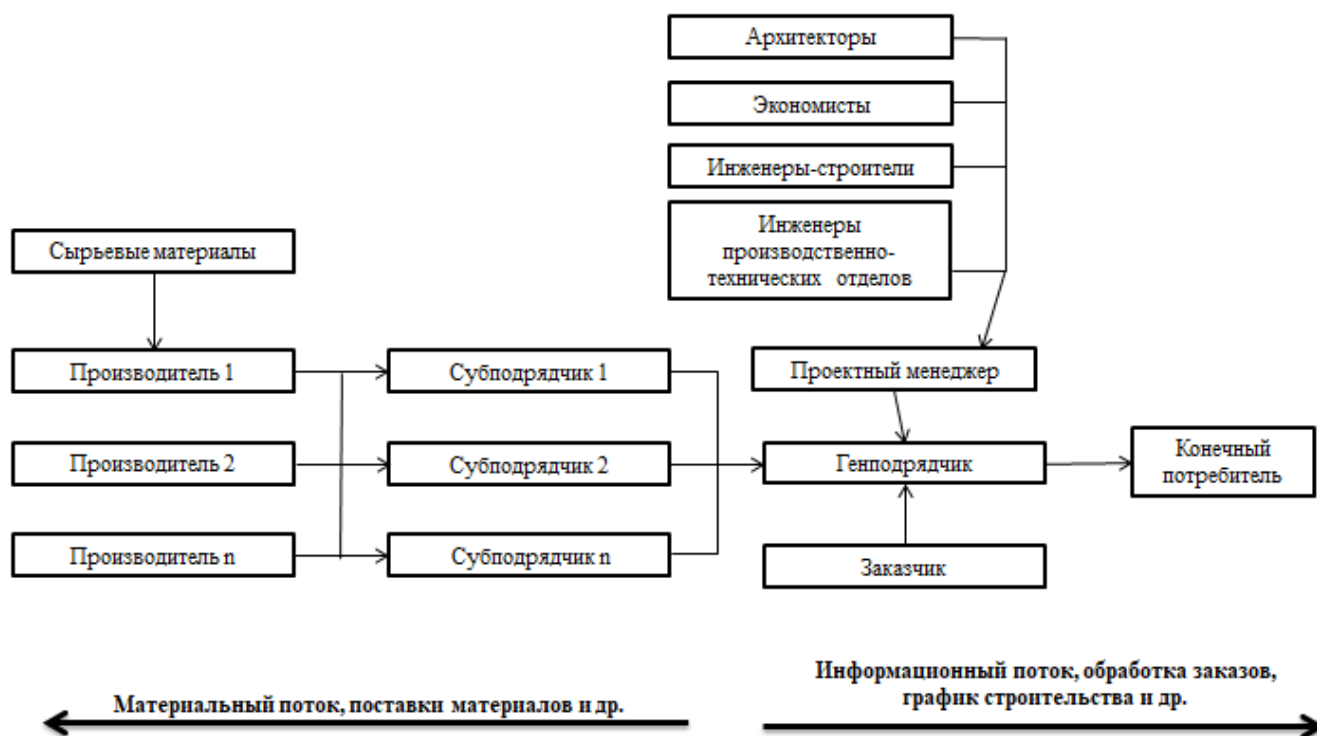


Рисунок 3.7 - Фрагментация стадий инвестиционно-строительных проектов в Великобритании: создание ценности [258]

Из рис. 3.7 видно, что некоторые из функциональных обязанностей распределены в сильной степени между участниками, что может создать несколько эффектов: повышение качества исполнения функциональных обязанностей за счет наличия конкуренции, высокие риски из-за необходимости гармонизации интересов множества участников и т. д.

С. И. Ашмарина, Е. А. Кандрашина, С. М. Анпилов в своем исследовании проводили анализ процесса создания добавленной стоимости строительной организацией, в результате чего сформировали графическое отображение факторов, влияющих на него (рис. 3.8).



Рисунок 3.8 - Детерминирующие создание добавленной стоимости строительной организации факторы [32]

Как видно из рисунка 3.8, процесс создания добавленной стоимости в строительстве подвержен множеству факторов, что сказывается и на конечной стоимости создаваемого товара, работы, продукции. Это объясняется стремлением каждого из участников придерживаться собственных интересов, причем у большинства из них – систематическое извлечение прибыли. Для получения прибыли, согласно основам экономической теории, необходимо оптимизировать постоянные и переменные затраты. Зачастую технологические цепочки организаций выстроены уже оптимальным образом, однако присутствует потребность в повышении рентабельности их деятельности, чего можно достичь за счет изменения политики ценообразования. То есть создаются стимулы увеличить емкость предпринимательской прибыли в отпускной цене товара, работы, услуги. Однако в рамках строительства увеличение емкости предпринимательской прибыли может оказывать существенное воздействие на благосостояние конечных потребителей продукции – граждан. Создаваемая в строительстве продукция относится к категории жизненно необходимых благ – каждый гражданин испытывает потребность в жилищной площади. Бюджетные ограничения граждан непременно ставят ограничения при выборе жилой

недвижимости, которая, опираясь на процесс создания ценности в строительстве, является дорогостоящим благом.

Государственная структура РФ, стремясь обеспечить доступность жилой недвижимости в регионе, использует множество инструментов: льготное ипотечное жилищное кредитование, строительство социального жилья или выплаты определенным категориям граждан на ее приобретение и др. Также для снижения стоимости приобретения жилой недвижимости государство воздействует на некоторые статьи расходов (как граждан, так и производителей), например: выделяются «дальневосточный и арктический гектары», субсидируется деревянное домостроение [172], вводятся типовые проекты и т. д. Как указывалось в первой главе настоящего исследования, граждане РФ заинтересованы в ИЖС, в котором также присутствуют барьеры, связанные с финансовыми ограничениями (о чем сами граждане не раз заявляли) [218, 192, 215, 187]. Для повышения доступности объектов недвижимости, создаваемых в рамках ИЖС, может выступить снижение количества участвующих посредников, в частности устранения влияния застройщиков на стоимость проекта.

Влияние застройщиков необходимо снизить в первую очередь по причине того, что они являются владельцами значительных объемов земельных участков РФ. Так, «Группа Компаний Самолет» начала развивать ИЖС в качестве нового направления деятельности, при этом порядка 90% от всех земельных участков в Московской области, которые были приобретены за 2021 г. всеми застройщиками РФ в данном регионе, приобрела именно она [52]. Очевидно, что данный застройщик, который обладает наибольшим земельным банком в РФ (более 29 млн. м² [250]), будет оказывать влияние на ценовую доступность жилой недвижимости в РФ, т.к. с течением времени усилится его олигополистическое, а в некоторых агломерациях монополистическое положение. Также на рынок ИЖС вышли «ПИК», «ЛСР» и «Эталон» [194], т.е. все из крупнейших российских застройщиков. Дубянский А. Н. [60] в своем исследовании затрагивал тему отсутствия

объективных стимулов у застройщиков к наиболее доступному предложению на рынке недвижимости. При разработке ценовой политики учитываются в первую очередь интересы коммерческой организации, а не потребителей, поэтому цена соответствует строительному рынку с учетом заложенной в нее предпринимательской прибыли. Т.е. можно констатировать, что отсутствует явная гармонизация интересов общества (как владельцев недвижимости), государства (как института, обеспечивающего доступность недвижимости) и застройщиков (предложение на строительном рынке). Отсутствие гармонизации планируется устранить путем оптимизации количества участников при реализации ИЖС в РФ.

Согласно ст.1 ГрК РФ под объектом ИЖС понимается отдельное здание, удовлетворяющее нормативным ограничительным параметрам (до трех надземных этажей, высота здания – до 20 метров, целевое предназначение – проживание), позволяющим осуществить его возведение без получения разрешения на строительство (при условии, что не привлечены средства долевых участников строительства) [1]. Установленные параметры здания позволяют снизить барьеры заключения договора подряда с малым бизнесом. Также при условии, что допуск саморегулируемой организации (СРО) требуется для подрядных работ в случае, если договор превышает 10 млн. руб. [183], барьеры могут снизиться до предельно низкого допустимого значения. Снижение барьеров на вход (т.е. к подрядным работам могут привлекаться практически все строительные организации, а не только застройщики, субъекты среднего и часть субъектов малого предпринимательства) поспособствует не только повышению конкуренции, но и созданию доминирования рыночных цен над теми, которые устанавливались в рамках монополистической или олигополистической конкуренции (наличие монополистической и олигополистической конкуренции на российском рынке жилой недвижимости подтвердило также исследование Юговой И.В. [147]). Доминирование рыночных цен потенциально обеспечит снижение стоимости реализации ИЖС по нескольким причинам:

1. Для наличия статуса СРО необходимо производить единовременные и регулярные платежи в компенсационные фонды. Данные платежи закладываются в себестоимость производства единицы работ. Отсутствие необходимости наличия статуса СРО позволит, например, микропредприятиям с меньшими постоянными затратами реализовывать деятельность. В результате чего создается резерв снижения цены предложения.

2. Застройщики для сохранения желаемой рентабельности деятельности закладывают постоянные затраты в себестоимость производства работ по ИЖС. Среди всего множества постоянных затрат, которые в несколько раз превышают их размеры у субъектов малого бизнеса, присутствуют и обязательные платежи по обслуживанию эскроу-счетов, требуемые для комплексной застройки ИЖС также закладываемые в себестоимость.

3. Монополистическая или олигополистическая конкуренция на рынке ИЖС позволяет застройщикам, во-первых, осуществлять ценовую дискриминацию, во-вторых, директивно задавать стоимость домостроений, в-третьих, максимизировать в первую очередь экономические (рентабельность продаж), а не качественные (улучшение конструктивных особенностей объекта недвижимости) параметры предложения.

Опираясь на базовые тезисы экономической теории, прослеживается влияние застройщика на цену предложения, которая не соответствует потенциально доступной для граждан, однако, это имеет экономический смысл для первого. В целях же государства приоритетом является защита экономических интересов граждан. Чтобы оценить роль каждого из субъектов (государство, предприниматели, граждане), необходимо рассмотреть основные положения, касающиеся инвестиционно-строительного комплекса. Так, Чудайкина Т. Н. в своем исследовании представила схематичное отображение системы инвестиционного комплекса [138] (рис. 3.9).



Рисунок 3.9 - Инвестиционно-строительный комплекс: системное представление [138]

Из рис. 3.9 также видно, что в рамках функционирования инвестиционно-строительного комплекса функции каждого из субъектов определяют объем коммуникаций с контрагентами. Как указывалось ранее, каждое взаимодействие с контрагентами – дополнительная добавленная стоимость (ценность), т.е. его снижение может поспособствовать снижению стоимости проекта. Сокращение связей в инвестиционно-строительном проекте возможно за счет снижения количества посредников, которое может быть достигнуто в результате изменения совмещения функциональных ролей. Очевидно, что для ИЖС посредником, которого можно исключить, потенциально становится застройщик, т.к. гражданин, выступая заказчиком и (или) инвестором, может самостоятельно выстраивать коммуникации с подрядчиками для производства работ. Роль же государства может быть следующей: соинвестор (например, предоставление льгот на ИЖС гражданам), генпроектировщик (предоставление гражданам готовых типовых проектов, утвержденную проектно-сметную документацию), воздействие на

поставщиков (например, предоставление льгот производителям строительных материалов, о которых уже шла речь в настоящем исследовании) и др. [128]. При такой схеме реализуется гармонизация интересов граждан и общества, что и выступало в качестве желаемого результата. Также совмещение функций, приводящее к меньшему количеству посредников, позволяет снизить необходимость решения проблем конфликтного взаимодействия с контрагентами [25]. То есть при реализации ИСП каждый из участников решает конфликт в рамках теоретико-игровой ситуации [47]. Ситуация, при которой каждый из участников ИСП постоянно (при любом исходе: изменение ПСД, задержка поставки строительных материалов, снижение размера постоянных платежей и т.д.) стремится максимизировать функцию выигрыша гражданина маловероятна.



Рисунок 3.10 - Нарушение оптимальности количества участников при реализации ИЖС: результат в виде кругов Эйлера. Составлено автором исследования

Таким образом, количество участников ИСП имеет значение для граждан уже на начальной стадии. Среди участников, чьи функции можно совместить в рамках ИЖС, был выделен застройщик. Функции застройщика от подрядчика отличаются в основном правом первого владеть земельным

участком, о чем так же заявлял А.А. Осипов в своем исследовании [101]. Для визуального представления проблематики дублирования функций подрядчика застройщиком составлено графическое его отображение в виде кругов Эйлера (рис. 3.10).

Графическое изображение (рис.3.10) демонстрирует, что единственным отличием функций застройщика (как участника) ИЖС от подрядчика является управление земельным участком: и остальные функциональные обязанности и совмещение интересов абсолютно совпадают. Можно дополнительно выделить стремление застройщика к укреплению бренда, которое, в свою очередь, не присуще подрядчику, стремящегося к повышению конкурентоспособности (масштаб не позволяет на данном этапе выйти к брендингу). То есть, помимо конкурентоспособности, застройщик стремится повысить узнаваемость, деловую репутацию, что отразится на акционерном капитале. Из рассмотренных допущений делается вывод о возможности устранения застройщика из необходимых участников ИЖС. Данная цель была поставлена автором исследования, склоняясь к достижению социальных и гражданских интересов, а не сугубо коммерческих. Цель может быть достигнута именно за счет гармонизации интересов участников ИЖС. Причем стремление развития их интересов следует направить на нефинансовые цели: повышение качества возводимого индивидуального жилья, сокращение сроков производства СМР (в рамках ИЖС), обеспечение нормы управляемости в регионах (в области решения земельных, жилищных вопросов), наиболее эффективное (с общественной, региональной, народнохозяйственной, отраслевой точек зрения) использование земельных участков и др. В табл. 3.2 представлены пересечения интересов участников ИЖС и их сила воздействия ($IF_{\text{возд}}$) на данную сферу (ИЖС).

Таблица 3.2 – Пересечение интересов участников ИЖС и сила их воздействия на данную сферу (ИЖС)

Область пресечения интересов	Пересечение интересов (интересы субъекта А-интересы субъекта Б)	IFвозд (от 1 до 3)
Государство-граждане	Субсидирование граждан-Финансирование гражданами <i>Цель государства – обеспечение доступности индивидуального жилья.</i> <i>Цель граждан – индивидуальное жилье.</i>	1-3
Государство-подрядчик	Государственные сметные нормативы (расценки, нормы контроля и осуществление надзора)-Ценовая политика организаций <i>Цель государства – сдерживание цены, предложение индивидуального жилья в пользу граждан.</i> <i>Цель подрядчика – извлечение прибыли путем реализации ИЖС.</i>	3-2
Государство-застройщик	Государственные сметные нормативы (расценки)-Ценовая политика организаций <i>Цель государства – сдерживание цены, предложение индивидуального жилья в пользу граждан.</i> <i>Цель застройщика – извлечение максимальной прибыли и узнаваемости брэнда, следовательно, разработка соответствующей ценовой политики.</i>	3-3
Граждане-подрядчик	Спрос на ИЖС-Предложение ИЖС <i>Цель граждан – индивидуальное жилье</i> <i>Цель подрядчика – извлечение прибыли путем реализации ИЖС.</i>	3-2
Граждане-застройщик	Спрос на ИЖС-Предложение ИЖС <i>Цель граждан – индивидуальное жилье</i> <i>Цель застройщика – извлечение прибыли путем устойчивой реализации ИЖС.</i>	3-3
Застройщик-подрядчик	Предложение ИЖС-предложение ИЖС <i>Цель застройщика – извлечение прибыли путем устойчивой реализации ИЖС.</i> <i>Цель подрядчика – извлечение прибыли путем реализации ИЖС.</i>	3-2

Основные тезисы, которые хотел донести автор настоящего исследования: застройщик сильнее подрядчика (за счет объема ресурсов) оказывает воздействие на реализацию проекта и извлечение больших объемов прибыли.

Совместив функции участников ИСП и создав стимул к снижению себестоимости ИЖС, государственная структура РФ приближается к решению одной из главных проблем строительного комплекса: проблемы отсутствия

надлежащей обеспеченности граждан жилплощадью, которую так же выделил в своей работе А.В. Харитонович [132]. Однако воздействовать только лишь на стоимость реализации ИЖС недостаточно, т.к. присутствует ряд территорий, чья инвестиционная привлекательность (в первую очередь, связанная с человеческим капиталом) отсутствует или находится на неудовлетворительном уровне [66].

Помимо несоответствия спроса на ИЖС и его предложения в целом по России, стоит учитывать и пространственное ее развитие. Одной из генеральных задач, стоящих перед руководством РФ, является развитие инфраструктуры в регионах, которое, в свою очередь, имеет непосредственную корреляцию со спросом на ИЖС. Действуя абсолютно рационально, граждане РФ выбирают постоянное место жительства, во многом основываясь на факте наличия или отсутствия надлежащей инфраструктуры. Рациональный потребитель не будет склонен к реализации ИЖС в регионе (местности), где отсутствует надлежащее качество и количество (количество относится к показателям инфраструктурной нагрузки на регион) инфраструктурных объектов. Государственная структура, безусловно, может воздействовать на изменение потребительского поведения за счет существенной доли субсидирования ИЖС, выделения гектара земли, в рамках соответствующих программ (многочисленные упоминания в настоящем исследовании – «Дальневосточный» и «Арктический» гектары), возмещение транспортных издержек. Однако такого рода мероприятия воздействуют скорее на малочисленные группы населения. Мультипликативный эффект от реализации ИЖС данной группой, во-первых, маловероятен, во-вторых, будет иметь строго ограниченный эффект, величина которого не способна оказать существенного влияния на потребительское поведение – склонность к реализации ИЖС в конкретных регионах. В результате чего подчеркивается актуальность разработки практических рекомендаций, направленных на стимулирование интереса граждан к непосредственной реализации ИЖС. Среди одного из направлений, которое,

по мнению автора, может быть использовано для поставленных целей, является повышение инвестиционной привлекательности регионов РФ, по достижении которой планируется рост ИЖС. Для приведения доказательной базы упомянутого тезиса первоначально необходимо раскрыть результаты исследований отечественных ученых, посвященных обеспечению инвестиционной привлекательности регионов РФ.

Смирнов О.О. и Безвербный В.А. в своем исследовании, которое посвящено анализу потенциала развития экономики малых городов РФ (доля которых, основываясь на данном исследовании, составляет порядка 72%), в качестве одного из стимулов предпринимательского сектора к осуществлению деятельности на указанных территориях выделили субсидирование аренды или приобретения земельных участков государством [115]. Дополнительные территории, как правило, используются для расположения складских помещений, функционирования вновь созданных филиалов, производственных цехов и др. Приток предпринимателей в малые города – это не только рост местных налогов и создание рабочих мест, но и дополнительная потребность в развитии инфраструктуры. Инфраструктура в данном случае нужна не только гражданами, но и предпринимателями, что учитывается муниципальными, региональными органами власти, которые, в свою очередь, содействуют ее созданию для сохранения человеческого капитала (трудоспособных граждан, предпринимателей и др.).

Сторафарандова В.В., Салихов Г.Ш., Мисриханова Б.А. посвятили собственный научный труд анализу Республики Дагестан на предмет наличия или отсутствия проблем обеспеченности региона социальной инфраструктурой. В результате анализа выявлено, что развитие инфраструктуры (социальной, жилищной, транспортной и др.) влечет стимулирование не только экономического роста в границах Республики Дагестан, но и в близлежащих регионах, т.е. проявляется так называемый «пространственный эффект» [119]. Потенциально на стремление граждан к реализации ИЖС также повлияет и указанное ранее пространственное

развитие, т.к. близость культурных, спортивных, туристических, торгово-развлекательных и др. инфраструктурных объектов, которые могли бы располагаться в близлежащих регионах, повышает привлекательность территорий для постоянного места жительства (по причине того, что удовлетворяются соответственно социальные, туристические и др. потребности граждан).

Медяник Ю.В. и Шагиахметова Э.И. также посвятили свое исследование анализу социальной инфраструктуры с позиций объекта инвестирования для решения региональных задач [90]. На примере Республики Татарстан было показано, что развитие социальной инфраструктуры (в указанном исследовании – возведение торгово-развлекательного комплекса) выступает в качестве инструмента сохранения склонности граждан к постоянному месту проживания в указанном регионе, а не к привлечению дополнительной инвестиционной привлекательности. Если рассматривать результаты данного исследования с привязкой к ИЖС, то непременно, наличие торгово-развлекательных комплексов является одним из факторов, повышающих конкурентоспособность земельных участков вблизи данного объекта.

Фомин М. В., Смирнов О. О. проводили исследование состояния регионов Сибири и Дальнего Востока РФ, изучая потенциал их пространственного развития [130]. В качестве одного из драйверов потенциала выступило развитие инфраструктуры в указанных регионах, которое потенциально привлечет квалифицированную рабочую силу, несколько сдержит отток населения, создаст большую привлекательность для предпринимателей, чем есть сейчас. Все указанные факторы тесно связаны с основными направлениями устойчивого развития потенциала регионов (экономическим, социальным), за счет чего и объясняется оптимальность их реализации. Развитие инфраструктуры в указанных регионах, рассматривая их через призму потерпевших неудачу (относительно изначальных целей – данный тезис объяснялся в первой главе настоящего исследования) «Дальневосточного» и «Арктического» гектаров, окажет влияние и на ИЖС.

Инфраструктура (недостаточная до требований граждан, потенциально рассматривающих данные регионы в качестве места постоянного проживания) в указанных регионах – одна из причин не столь активного спроса граждан на безвозмездно выдаваемые земельные участки, а точнее их дальнейшую эксплуатацию [149]. В результате чего гармонизация интересов граждан и муниципалитетов в вопросах развития инфраструктуры может стать стимулом к ИЖС в указанных регионах.

Сухарев О.С. в своем исследовании освещал идею необходимости наличия конкуренции и кооперации между муниципальными образованиями на территории РФ для развития потенциала регионов. В частности, возвращаясь к упомянутым ранее регионам Сибири, целесообразно делать упор на крупномасштабные инфраструктурные проекты, которые обеспечили бы связь между близлежащими регионами [121]. По аналогии с предыдущими тезисами ИЖС имеет привязку к обеспеченности региона инфраструктурой. Создавать (развивать) инфраструктуру можно либо за счет взаимодействия с соседними регионами (совместные инфраструктурные проекты) либо, если причина другая (бюджетных средств достаточно, но регион не реализует активные инфраструктурные преобразования), за счет наличия конкуренции, которая придавала бы стимул повышению темпов ее качества и количества.

Р. В. Маньшин, Е. М. Моисеева проводили анализ степени влияния инфраструктуры и демографической ситуации в регионах РФ (концентрации при распределении населения РФ). В результате исследования выявлена корреляция (при этом до конца не подтверждено возможное наличие предшествующего, а не стимулирующего эффекта) между показателями плотности населения и индексом развития инфраструктуры, наибольшее ее значение выявлено для транспортной (0,75) и телекоммуникационной (0,49) сфер [85].

Согласно исследованию Зубаревич Н.В., в РФ присутствует многочисленное количество регионов (муниципалитетов), которые не имеют возможности реализации инфраструктурных проектов [65], причем даже с

условиями их поддержки (дотации, межбюджетные трансферты, межмуниципальная (межрегиональная) реализация и др.). Как было отмечено в приведенных выше исследованиях, развитие инфраструктуры связано с повышением спроса на ИЖС, в результате чего оно маловероятно в указанных регионах (муниципалитетах). На рис. 3.11 представлен замкнутый круг: невозможность реализации инфраструктурных проектов в регионе (муниципалитете) – низкий спрос на ИЖС.

Представленный рисунок отражает барьер ресурсных и конъюнктурных ограничений региона (муниципалитета) при реализации инфраструктурных проектов. Одной из существенных проблем для регионов выступает параметр бюджетных ограничений. В РФ зафиксировано несколько случаев годового убытка регионального бюджета. В табл. 3.3 Представлены некоторые из регионов РФ, которые за 2020 г. имели убыток в качестве финансового результата.



Рисунок 3.11 - Циркуляция связи между невозможностью реализации регионом (муниципалитетом) инфраструктурного проекта и низким спросом на ИЖС. Составлено автором исследования

Таблица 3.3 – Финансовые ограничения субъектов РФ: финансовый результат за 2019 и 2020 гг. Составлено авторами на основании данных Росстата [228]

Регион	Значение 2020 г., млн. руб.	Значение 2019 г., млн. руб.
Ненецкий Автономный округ	-25 844	4 875
Республика Крым	-10 617	2 722
г. Севастополь	-1 497	417
Республика Дагестан	-15 961	-22 556
Республика Ингушетия	-4 284	-3 924
Кабардино-Балкарская Республика	-12 453	-8 789
Карачаево-Черкесская Республика	-9 404	-3 832
Чеченская республика	- 15 802	-9 718
Республика Тыва	-791	4 912
Еврейская автономная область	-934	1 791

Если Республику Крым и г. Севастополь инфраструктурные проблемы касаются меньше остальных (исходя из их стратегического назначения для РФ), то Северо-Кавказский федеральный округ может испытывать их в первую очередь. Причем его валовой финансовый результат в 2020 г. был единственным отрицательным, что в преддверии глубокой рецессии российской экономики в период с 2021 по 2025 гг. может стать еще большей проблемой. Регионы с отрицательным финансовым результатом во многом обязаны решать первостепенные задачи (стимулирование валового регионального продукта, обеспечение здравоохранения, поддержка малоимущего населения и т.д.), строительство же относится к второстепенным.

Проблематика слабой финансовой обеспеченности некоторых регионов имеет значимость для настоящей тематики исследования. Невозможность реализации инфраструктурных проектов, если стоит такая потребность, может быть снижена (ее вероятность) за счет расширения методов государственной поддержки ИЖС, о чем пойдет речь в следующем разделе. Также при разработке дополнительных мероприятий необходимо провести анализ с учетом региональных особенностей.

Рассмотренные выше подходы к оценке мультипликативного эффекта от инвестиций в строительство оценивались двумя показателями: отдача от вложенных средств и создание рабочих мест. Мультипликатор уже посчитан для Ленинградской области ее Правительством [186]. Рубль, вложенный в строительство, принесет 9 дополнительных, поэтому развитие ИЖС имеет экономический смысл. Однако авторы настоящего исследования делают упор на социальные показатели эффективности ИЖС для граждан. Для реализации потенциала социальной эффективности необходимо провести анализ проблем концентрации на строительном рынке, т.к. она главным образом способствует снижению доступности жилья.

3.2 Порядок предоставления земельных участков для целевого индивидуального жилищного строительства

Описанные в настоящем исследовании гипотезы и поставленная научная проблематика должны иметь некую формализацию, необходимую для дальнейшей их оценки. В отечественной научной литературе встречалось понятие «институциональная рента» (например, в исследовании А. А. Блохина и С. Г. Стерника), под которой понимается та часть ресурсов строительной организации, которая главным образом капитализировалась (генерировалась) за счет объема конкурентных институциональных преимуществ [41]. Также А. А. Блохин и С. Г. Стерник отмечали, что институциональный застройщик может формировать ренту не только за счет эффекта масштаба, т.к. он имеет стремление и возможность оказывать воздействие на законодательство [41]. На основании же труда Н. Флинстона [129] можно сделать вывод, что стремление к увеличению институциональной ренты застройщика приводит к рестрикции роста конкурентоспособности средних и малых строительных организаций. В результате чего крупные застройщики сконцентрируют все больший объем строительства на рынке ИЖС, не дав возможности средним и малым игрокам (строительным организациям) свободно (на рыночных механизмах) продвигать свое предложение. Как итог такого сценария –

монопольное регулирование стоимости реализации ИЖС застройщиками, которые, как было указано во второй главе и вышеупомянутыми авторами, стремятся усилить влияние брэнда на рынок.

Для проведения формализации влияния институционального преимущества застройщиков на стоимость ИЖС планируется вновь рассмотреть цепочку создания стоимости для ввода параметров оценки.

При реализации ИЖС, если оно не нацелено на дальнейшую перепродажу, стоимость проекта складывается из стоимости приобретения земельного участка, получения ПСД, проводки коммуникаций, строительно-монтажных работ, благоустройства придомовой территории (также могут возникнуть непредвиденные затраты). Каждая из стадий имеет емкость временных и денежных ресурсов (рис. 3.12).

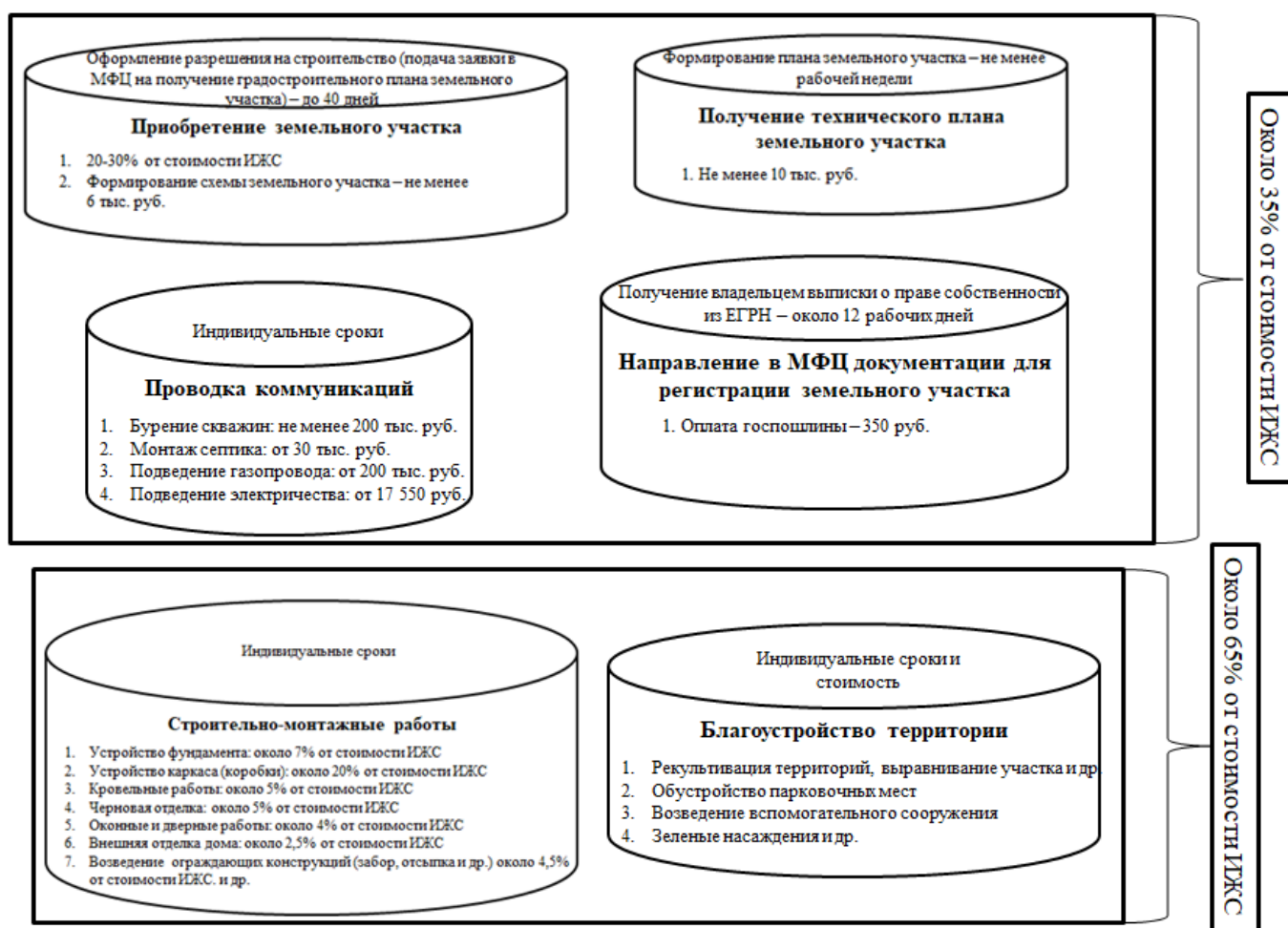


Рисунок 3.12 - Емкость денежных и временных ресурсов при ИЖС без привлечения застройщика. Составлено автором исследования

Застройщик преследует отличные от граждан интересы – помимо возведения индивидуального дома он в первую очередь стремится возместить понесенные затраты, а также получить дополнительную прибыль. В результате чего жизненный цикл ИЖС для застройщика расширяется (детализируется) относительно гражданского. Помимо указанных на рис. 3.12 емкости ресурсов при реализации ИЖС для застройщика генерируется дополнительные, указанные на рис.3.13.

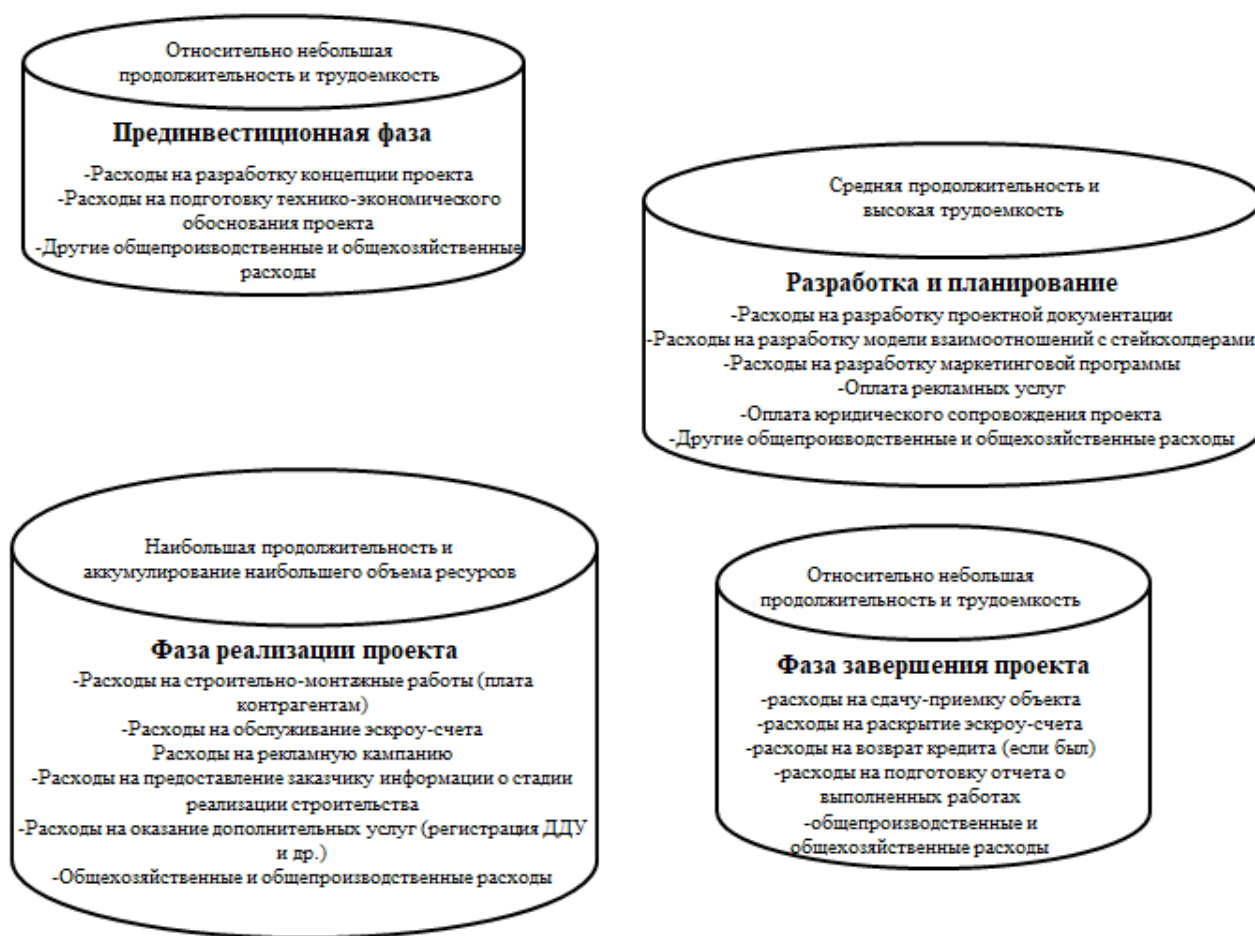


Рисунок 3.13 - Емкость денежных и временных ресурсов при ИЖС, которую генерирует присутствие застройщика. Составлено автором исследования

Указанные на рис.3.12 статьи расходов закладываются застройщиком в себестоимость производства 1 м² строительно-монтажных работ. Одной из наиболее показательных для отражения целесообразности сокращения доли застройщиков на рынке ИЖС статей затрат являются дополнительные расходы. Среди данных статей расходов следует выделить регистрацию договора долевого участия (ДДУ), который в соответствии с 214-ФЗ ст.4

является обязательным [29]. Регистрация может происходить путем оплаты госпошлины (350 руб. для покупателя, 6 000 руб. для застройщика или 50% от стоимости каждой [4]). Однако в практической реализации не раз отмечалось, что застройщики придают особое значение латентным платежам, которые включаются в графу дополнительные расходы, где и перекладывают стоимость (которую обязан выплатить застройщик) на покупателей [197]. Помимо величины пошлины снижаются и транзакционные издержки застройщика, связанные с предоставлением его сотрудниками соответствующей информации в Многофункциональный центр (МФЦ). Данные транзакционные издержки также учитываются при создании ИЖС, т.к. у многих граждан нет юридической осведомленности. Поглощая конкурентов, оказывая на них ресурсное воздействие, застройщики будут наращивать емкость институциональной ренты и в сфере ИЖС, т.к. снижение конкуренции не ограничит вариативность предложения на рынке. В результате чего реализация ИЖС будет произведена застройщиком за большую (по сравнению с подрядчиками) стоимость, которая складывается за счет перенесения удельных расходов и транзакционных издержек на цену готовой продукции (рис.3.14).

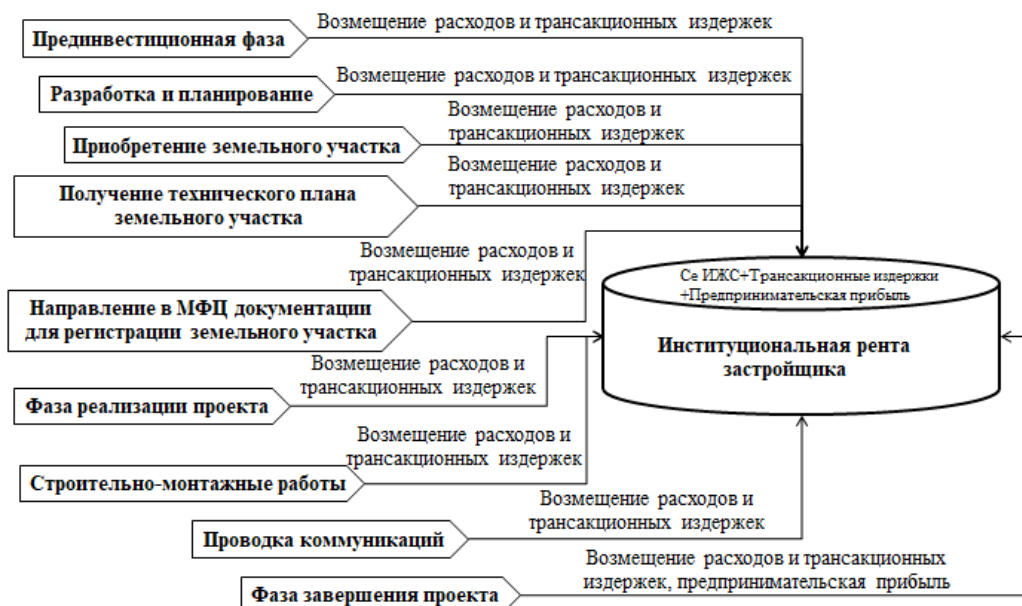


Рисунок 3.14 - Емкость институциональной ренты застройщика при реализации ИЖС. Составлено автором исследования

Далее планируется рассмотреть цену предложения на рынке ИЖС в Ленинградской области с целью расчета количества лет, в течение которого домохозяйство (при условии сохранения всего накопленного за отчетный год дохода) выплатит стоимость реализации ИЖС.

Среднедушевой доход населения в Ленинградской области составляет порядка 33 149 тыс./мес. [228]. 20,7% – относятся к коридору от 19 000 до 27 000 руб. по среднедушевому доходу, 28,5% – к коридору от 27 000,1 до 45 000 руб., 10,6% – к коридору от 45 000,1 до 60 000 руб., 10,7% имели от 60 000 руб. (в качестве верхней границы взято значение среднемесячной номинальной заработной платы в г. Санкт-Петербург (68 667 руб./мес.) [228].

Для наглядного отражения степени доступности жилья следует учитывать дифференциацию доходов населения, поэтому указанные выше коридоры значений будут представляться в виде среднего значения (за исключением коридора от 27 000,1 до 45 000 руб./мес., так как среднее значение приближено к среднедушевому доходу по Ленинградской области в целом). В результате чего будет рассмотрено четыре категории среднедушевого дохода граждан Ленинградской области: 23 000 руб./мес., 33 149 руб./мес. (среднедушевой), 52 500,05 руб./мес., 64 333,55 руб./мес.

Для расчета показателя «доступность ИЖС» можно воспользоваться формулой 7:

$$A_{\text{ИЖС}} = \frac{CC_{\text{ИЖС}} * k_{\text{зк}}}{\bar{D}_{\text{дн}}_{\text{мес}} * t}, \quad (7)$$

где $A_{\text{ИЖС}}$ – количество лет, в течение которого гражданину Ленинградской области необходимо аккумулировать доход для реализации ИЖС; $CC_{\text{ИЖС}}$ – стоимость реализации ИЖС, руб.; $k_{\text{зк}}$ – коэффициент заемных средств, увеличивающий стоимость реализации ИЖС (соответственно, увеличивающий и $A_{\text{ИЖС}}$ (инд.)) в зависимости от условий кредитования ($k_{\text{зк}} \in [1; +\infty]$); $\bar{D}_{\text{дн}}_{\text{мес}}$ – среднедушевой доход гражданина Ленинградской области, руб./мес.; t – расчетный период, за который принимается один календарный год (12 мес.).

$$k_{\text{зк}} = \frac{CC_{\text{ижс}} + C_{\%}}{CC_{\text{ижс}}}, \quad (8)$$

где $CC_{\text{ижс}}$ – стоимость реализации ИЖС (для любого типа возводимого жилья), руб.; $C_{\%}$ – накопленные в период реализации ИЖС проценты по кредиту, руб.

Для расчета стоимости реализации ИЖС предлагается рассмотреть четыре типа зданий: два по техническому заданию из конкурса ДОМ.РФ на проведение типовой застройки [217] и два по средним по РФ показателям от Росстата. Расчет будет произведен для индивидуальных (ижс (инд.)), индивидуальных типовых (ижс (тип. инд.)), блокированных (ижс (блок.)), блокированных типовых домостроений (ижс (тип. блок)).

Согласно отчету Росстата: средняя площадь в ИЖС в 2021 г. в РФ составила 131,3 м²; средняя стоимость возведения 1 м² здания в ИЖС составила 38,9 тыс. руб. (и 41,9 тыс. руб. для блокированных типов) [211]. Тогда расчет доступности индивидуальных ($A_{\text{ИЖС(инд.)}}$), блокированных ($A_{\text{ИЖС(блок.)}}$), можно рассчитать по формулам:

$$A_{\text{ИЖС(инд.)}} = \frac{CC_{\text{ижс(инд.)}} * k_{\text{зк}}}{\overline{D}_{\frac{\text{дн}}{\text{мес}}} * t}, \quad (9)$$

$$A_{\text{ИЖС(блок.)}} = \frac{CC_{\text{ижс(блок.)}} * k_{\text{зк}}}{\overline{D}_{\frac{\text{дн}}{\text{мес}}} * t}, \quad (10)$$

где $CC_{\text{ижс(инд.)}}$, $CC_{\text{ижс(блок.)}}$ – стоимость реализации индивидуальной и блокированной жилой застройки соответственно, руб. (остальные параметры аналогичны формуле 7).

Коррективы в формулы стоит внести при расчете доступности ИЖС при типовой застройке, т.к. создается дополнительная экономия денежных средств и транзакционных издержек (экономия за счет утвержденной ПСД, привязки к производственной мощности региона (производству строительных материалов), за счет чего сокращаются транспортные издержки и др. статьи, которые были описаны в первой главе настоящего исследования). Для учета экономии предлагается использование следующей формулы:

$$A_{\text{ИЖС(тип.инд.)}} = \frac{CC_{\text{ИЖС(тип.инд.)}} * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}}{\bar{D}_{\text{дн}} \cdot t_{\text{мес}}}, \quad (11)$$

$$A_{\text{ИЖС(тип.блок.)}} = \frac{CC_{\text{ИЖС(тип.блок.)}} * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}}{\bar{D}_{\text{дн}} \cdot t_{\text{мес}}}, \quad (12)$$

где $A_{\text{ИЖС(тип.инд.)}}$, $A_{\text{ИЖС(тип.блок.)}}$ – доступность индивидуальной и блокированной типовой застройки соответственно, лет; $CC_{\text{ИЖС(тип.инд.)}}$, $CC_{\text{ИЖС(тип.блок.)}}$ – стоимость реализации индивидуальной и блокированной типовой застройки соответственно, руб.; $k_{\text{э}}$ – коэффициент экономии за счет типовой застройки ($k_{\text{э}} \in [1; +\infty]$) (остальные параметры аналогичны формуле 3.1).

$$k_{\text{э}} = \frac{CC_{\text{ИЖС(а)}} - \text{Э}}{CC_{\text{ИЖС(а)}}}, \quad (13)$$

где Э – размер экономии за счет реализации типовой застройки в сфере ИЖС, руб., $CC_{\text{ИЖС(а)}}$ – стоимость реализации ИЖС здания-аналога (по конструктивным решениям), руб.

Конкурс по типовой застройке для ИЖС от ДОМ.РФ предполагал наличие нескольких параметров у возводимых объектов недвижимости, однако для целей настоящего исследования планируется изъять два из них: площадь индивидуальной и блокированной застройки (150 и 130 м² соответственно), стоимость 1 м² объекта (от 32 000 до 55 700 руб./м²) [217]. Для удобства проведения расчетов берется средняя стоимость 1 м² объекта равная 43 850 руб./м².

Таблица 3.4 – доступность ИЖС для граждан Ленинградской области со среднедушевым доходом в 23 000 руб./мес. по расценкам застройщиков

Показатель	$CC_{\text{ИЖС(тип.инд.)}}$	$CC_{\text{ИЖС(инд.)}}$	$CC_{\text{ИЖС(тип.блок.)}}$	$CC_{\text{ИЖС(блок.)}}$
Цена за 1 м ² ИЖС от застройщиков, руб.	43 850	38 900	43 850	41 900
Средняя площадь	150 м ²	131,3 м ²	130 м ²	131,3 м ²
Стоимость ИЖС от застройщиков руб.	$6\,577\,500 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$5\,107\,570 * k_{\text{зк}}$	$5\,700\,500 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$5\,501\,470 * k_{\text{зк}}$
Годовой капитал гражданина, руб.	276 000	276 000	276 000	276 000
Доступность, лет	$23,8 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$18,5 * k_{\text{зк}}$	$20,7 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$19,9 * k_{\text{зк}}$

Таблица 3.5– доступность ИЖС для граждан Ленинградской области со среднедушевым доходом в 33 149 руб./мес. по расценкам застройщиков

Показатель	СС _{ИЖС(тип.инд.)}	СС _{ИЖС(инд.)}	СС _{ИЖС(тип.блок.)}	СС _{ИЖС(блок.)}
Цена за 1 м ² ИЖС от застройщиков, руб.	43 850	38 900	43 850	41 900
Средняя площадь	150 м ²	131,3 м ²	130 м ²	131,3 м ²
Стоимость ИЖС от застройщиков руб.	6 577 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 107 570* $k_{зк}$	5 700 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 501 470* $k_{зк}$
Годовой капитал гражданина, руб.	397 788	397 788	397 788	397 788
Доступность, лет	16,5* $k_{э} * k_{зк}$	12,8* $k_{зк}$	14,3* $k_{э} * k_{зк}$	13,8* $k_{зк}$

Таблица 3.6– доступность ИЖС для граждан Ленинградской области со среднедушевым доходом в 52 500,5 руб./мес. по расценкам застройщиков

Показатель	СС _{ИЖС(тип.инд.)}	СС _{ИЖС(инд.)}	СС _{ИЖС(тип.блок.)}	СС _{ИЖС(блок.)}
Цена за 1 м ² ИЖС от застройщиков, руб.	43 850	38 900	43 850	41 900
Средняя площадь	150 м ²	131,3 м ²	130 м ²	131,3 м ²
Стоимость ИЖС от застройщиков руб.	6 577 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 107 570* $k_{зк}$	5 700 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 501 470* $k_{зк}$
Годовой капитал гражданина, руб.	630 066	630 066	630 066	630 066
Доступность, лет	10,4* $k_{э} * k_{зк}$	8,1* $k_{зк}$	9,0* $k_{э} * k_{зк}$	8,7* $k_{зк}$

Таблица 3.7– доступность ИЖС для граждан Ленинградской области со среднедушевым доходом в 64 333,55 руб./мес. по расценкам застройщиков

Показатель	СС _{ИЖС(тип.инд.)}	СС _{ИЖС(инд.)}	СС _{ИЖС(тип.блок.)}	СС _{ИЖС(блок.)}
Цена за 1 м ² ИЖС от застройщиков, руб.	43 850	38 900	43 850	41 900
Средняя площадь	150 м ²	131,3 м ²	130 м ²	131,3 м ²
Стоимость ИЖС от застройщиков руб.	6 577 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 107 570* $k_{зк}$	5 700 500* $k_{э} * k_{зк}$	5 501 470* $k_{зк}$
Годовой капитал гражданина, руб.	772 002,6	772 002,6	772 002,6	772 002,6
Доступность, лет	8,5* $k_{э} * k_{зк}$	6,6* $k_{зк}$	7,4* $k_{э} * k_{зк}$	7,1* $k_{зк}$

Согласно ст.7 ФЗ №283 на одного человека должно приходиться порядка 33 м² жилой площади, 42 м² – на семью из двух и 18 м² – из трех и более человек [10].

$$Ж_{дн} = \frac{П_{вв}}{Н} = \frac{58\,000\,000}{1\,893\,000} = 30,6 \frac{м^2}{чел}. \quad (14)$$

На одного человека в Ленинградской области приходится порядка 30,6 м², что противоречит нормам 283-ФЗ при условии, что отсутствует статус семьи. Данный показатель может служить одним из индикаторов необходимости стимулирования ИЖС.

Таблица 3.8 – Структура жилого фонда в Ленинградской области в 2020 г. [228]. Составлено автором на основании данных Росстата

i	Параметр	Жилищный фонд, имеющий параметр ($Ж_{Ленинградской области}^i$)	Удельный вес в жилищном фонде за 2020 г.	Вес значимости параметра для домохозяйств (ω_i)
1	Наличие водопровода	45 356 тыс.м ²	78,2%	0,16
2	Наличие водоотведения	42 920 тыс.м ²	74%	0,16
3	Наличие отопления	44 602 тыс.м ²	76,9%	0,16
4	Наличие ванн (душа)	39 962 тыс.м ²	68,9%	0,16
5	Наличие газа	31 320 тыс.м ²	54%	0,16
6	Наличие горячего водоснабжения	39 382 тыс.м ²	67,9%	0,16
7	Наличие напольных электроплит	15 428 тыс.м ²	26,6%	0,04

Объем жилищного фонда на душу населения (формула 14) следует рассматривать с учетом параметров $i = \overline{1,7}$ для большего социального эффекта:

$$Ж_{дн}^i = \frac{П_{вв}^i}{Н}, \quad (15)$$

где $Ж_{дн}^i$ – объем жилищного фонда с параметром $i = \overline{1,7}$, приходящийся на одного жителя Ленинградской области, м²/чел.; $П_{вв}^i$ – объем жилищного фонда, имеющий параметр i , м². Далее произведен расчет для Ленинградского областного жилого фонда:

$$Ж_{дн}^{i=1} = \frac{П_{вв}^{i=1}}{Н} = \frac{45\,356\,000}{1\,893\,000} = 24 \frac{м^2}{чел}, \quad (16)$$

$$Ж_{дн}^{i=2} = \frac{П_{вв}^{i=2}}{Н} = \frac{42\,920\,000}{1\,893\,000} = 22,7 \frac{м^2}{чел}, \quad (17)$$

$$Ж_{дн}^{i=3} = \frac{П_{вв}^{i=3}}{Н} = \frac{44\,602\,000}{1\,893\,000} = 23,6 \frac{м^2}{чел}, \quad (18)$$

$$Ж_{дн}^{i=4} = \frac{П_{\text{БВ}}^{i=4}}{Н} = \frac{39\,962\,000}{1\,893\,000} = 21,1 \frac{\text{м}^2}{\text{чел}}, \quad (19)$$

$$Ж_{дн}^{i=5} = \frac{П_{\text{БВ}}^{i=5}}{Н} = \frac{31\,320\,000}{1\,893\,000} = 16,5 \frac{\text{м}^2}{\text{чел}}, \quad (20)$$

$$Ж_{дн}^{i=6} = \frac{П_{\text{БВ}}^{i=6}}{Н} = \frac{39\,382\,000}{1\,893\,000} = 20,8 \frac{\text{м}^2}{\text{чел}}, \quad (21)$$

$$Ж_{дн}^{i=7} = \frac{П_{\text{БВ}}^{i=7}}{Н} = \frac{15\,428\,000}{1\,893\,000} = 8,2 \frac{\text{м}^2}{\text{чел}}, \quad (22)$$

Пусть перед Правительством Ленинградской области стоит задача увеличения объема жилищного фонда с параметрами $i = \overline{1,7}$. Тогда одним из вариантов решения данной задачи может стать выделение земельных участков под ИЖС, где $i = \overline{1,7}$ будут соблюдены. Выделение земельных участков может быть произведено путем перевода целевого назначения некоторых земель под новый вид разрешенного использования – ЦИЖС. Также оно может быть произведено путем выделение земельных участков из земель запаса, при условии, что их природные характеристики удовлетворяют ИЖС, а также к ним имеется возможность подведения инженерных коммуникаций. Планируется рассмотреть конкретный пример с землями запаса, объем которых в Ленинградской области составляет 185 тыс. га или 1 850 000 000 м². Минимальный размер земельного участка под ИЖС составляет 300 м². Предположительно будет возведено типовое индивидуальное жилье по критериям ДОМ.РФ (150 м²). Чтобы удовлетворить каждый из параметров ($i = \overline{1,7}$) сначала необходимо найти разницу между объемом жилищного фонда ($П_{\text{ЖФ}}$) и жилищного фонда, удовлетворяющего им ($П_{\text{БВ}}^i$):

$$V^{i=1} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=1} = 58\,000\,000 - 45\,356\,000 = 12\,644\,000 \text{ м}^2 \quad (23)$$

$$V^{i=2} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=2} = 58\,000\,000 - 42\,920\,000 = 15\,080\,000 \text{ м}^2 \quad (24)$$

$$V^{i=3} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=3} = 58\,000\,000 - 44\,602\,000 = 13\,398\,000 \text{ м}^2 \quad (25)$$

$$V^{i=4} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=4} = 58\,000\,000 - 39\,962\,000 = 18\,038\,000 \text{ м}^2 \quad (26)$$

$$V^{i=5} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=5} = 58\,000\,000 - 31\,320\,000 = 26\,680\,000 \text{ м}^2 \quad (27)$$

$$V^{i=6} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=6} = 58\,000\,000 - 39\,382\,000 = 18\,618\,000 \text{ м}^2 \quad (28)$$

$$V^{i=7} = П_{\text{ЖФ}} - П_{\text{БВ}}^{i=7} = 58\,000\,000 - 15\,428\,000 = 42\,572\,000 \text{ м}^2 \quad (29)$$

Одним из способов расчета земельного банка Ленинградской области, который необходимо отвести под ИЖС, может стать выбор среднего значения (V^i), которое составляет 21 004 285,71 м². Также разделив данную величину (21 004 285,71 м²) на типовую застройку в 150 м², получается порядка 140 028,57 индивидуальных домов. Строительство такого количества домов, учитывая, что земельные участки под ИЖС должны быть не менее трех соток, подразумевает, что суммарный объем земельных участков составит не менее 42 008 571,43 м². Такая величина также присутствует в землях запаса Ленинградской области, однако отсутствует информация о том, все ли земли пригодны под ИЖС, насколько они отдалены от социальной инфраструктуры, поэтому потребуется перевести некоторый объем в другую категорию – ИЖС.

Альтернативным способом расчета земельного банка Ленинградской области, который необходимо отвести под ИЖС, может стать выбор наибольшего значения (V^i), который, учитывая вес значимости параметров (не брав параметр 7), составляет 26 680 000 м². Также разделив данную величину (26 680 000 м²) на типовую застройку в 150 м² получается порядка 177 866,7 индивидуальных домов. Строительство такого количества домов, учитывая, что земельные участки под ИЖС должны быть не менее трех соток, подразумевает, что суммарный объем земельных участков составит не менее 53 360 300 м² или 5 336,03 га. Такая величина также присутствует в землях запаса Ленинградской области, однако отсутствует информация о том, все ли земли пригодны под ИЖС, насколько они отдалены от социальной инфраструктуры, поэтому потребуется перевести некоторый объем в другую категорию ИЖС.

Обе получившиеся величины необходимой реализации ИЖС (21 004 285,71 и 26 680 000 м²) сильно превосходят текущие усредненные тренды – за 2021 г. было реализовано порядка 2 282 400 м² [211]. В РФ с 2023 г. вступает в действие государственная программа «Строительство», предусматривающая, в частности, пятилетний срок планирования капитальных вложений в проекты [17]. На примере среднесрочного

пятилетнего планирования планируется рассмотреть достижение указанных величин. Так, при сохранении текущих темпов реализации ИЖС (2 282 400 м²/год) указанные величины (21 004 285,71 и 26 680 000 м²) будут достигнуты через 9,2 и 11,7 лет соответственно (при прочих равных условиях).

Выдача земельных участков гражданам прогнозируемо увеличит темпы, сдерживание которых обуславливается в первую очередь доступностью ИЖС, речь о которой шла ранее. При условии, что цена земельного участка составляет порядка 25% от стоимости ИЖС (усреднено), доступность жилья изменится следующим образом (на примере индивидуального типового дома с площадью 150 м²) (табл. 3.9).

Таблица 3.9 – Доступность ИЖС

Показатель	ИЖС, площадь 150 м ² , типовая застройка, базисная стоимость реализации ИЖС: 6 577 500 руб.			
Стоимость ИЖС от застройщиков руб.	$4\,604\,250 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$			
Годовой капитал гражданина, руб.	276 000	397 788	630 066	772 002,6
Доступность, лет	$16,7 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$11,6 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$7,3 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$6 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$
Изменение доступности, лет	$-7,1 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$-5 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$-3,1 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$	$-2,6 * k_{\text{э}} * k_{\text{зк}}$

В среднем на 4,4 года снизился период, в течение которого гражданину необходимо откладывать 100% доходов для реализации ИЖС.

Правила выдачи земельных участков

Укрупненная трактовка принципа безвозмездной выдачи земельных участков с целевым использованием ИЖС гражданам РФ

Каждый гражданин РФ имеет право на получение права на земельный участок, размер которого не может быть менее 3 соток (300 м²), что предусматривает дальнейшую реализацию ИЖС. Целевое использование земельного участка – ИЖС (который вводился в настоящем исследовании). Расположение земельных участков должно удовлетворять требованиям кластера ИЖС [17]. Гражданин получает земельный участок в соответствии с местом его постоянной регистрации: его границы должны находиться в том же регионе. Размер выдаваемого земельного участка рекомендуется проводить

в соответствии с кластером ИЖС по принципу увеличения его площади по мере отдаленности от социальной инфраструктуры (рис.3.15).

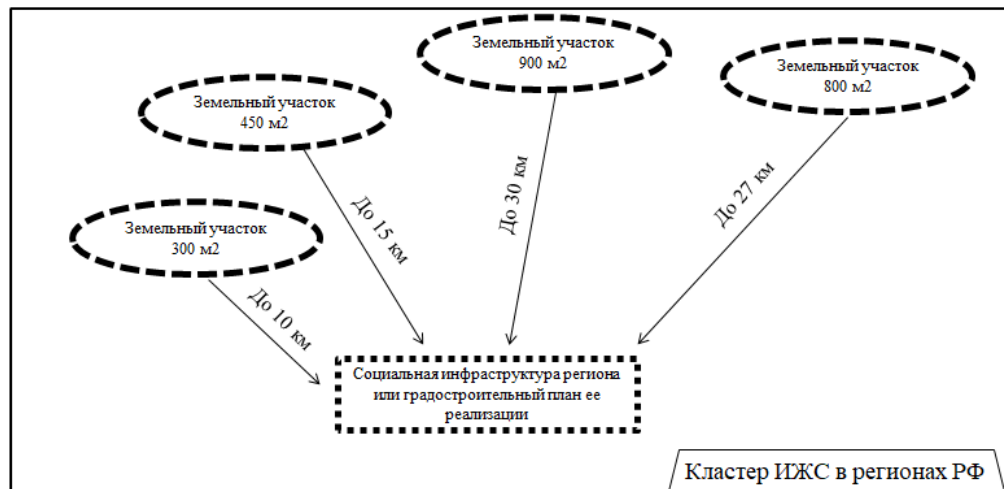


Рисунок 3.15 - Концепция выдачи земельных участков под ИЖС с различной площадью в зависимости от удаленности от социальной инфраструктуры. Составлено автором исследования

Принцип увеличения площади земельного участка по мере отдаленности от наиболее значимых социальных инфраструктурных объектов обуславливается двумя предпосылками:

1. большая площадь земельного участка создаст больший интерес граждан к его получению в регионах и местностях, уступающих по показателям инвестиционной привлекательности;
2. очевидно, что земельные участки могут быть проданы гражданами после получения. Одни земельные участки, обладающие меньшей ликвидностью (значительных размеров в отдаленных от социальной инфраструктуры регионах), будут в большей степени интересны инвесторам, чем гражданам, т.к. на большой территории можно произвести плотную застройку. В результате чего, в отдаленных местностях (после того как инвесторы реализуют ИСП) может появиться ограниченных размеров инвестиционная привлекательность их территории (оживленность населенных пунктов снижает психологические барьеры при выборе гражданами месторасположения земельного участка под ИЖС).

Для сокращения случаев перепродажи полученных земельных участков гражданами предлагается ввести ограничения на продажу полученного участка.

Ограничение №1 – обязательный срок владения земельным участком.

Ввод обязательного срока, в течение которого гражданин обязан владеть земельным участком (до продажи полученного земельного участка). На начальном этапе выдача земельных участков, основываясь на опыте «Дальневосточного» и «Арктического» гектаров, скорее всего, вызовет ажиотажный спрос (по мере обнародования информации, осведомленности граждан об условиях реализации механизма). Поскольку выдвигаемый механизм нацелен на улучшение жилищных условий граждан, следует ввести на начальном этапе (до точки снижения существенного спроса) обязательный пятилетний срок, а на втором этапе (когда спрос заметно начнет снижаться) трехлетний. Меньший размер срока создаст больший спрос у граждан, испытывающих сомнения по поводу места постоянного жительства, что может стать причиной для перепродажи земельного участка.

Ограничение №2 – каждый гражданин имеет право на единоразовое получение не менее 300 м² земельного участка, выдаваемого на безвозмездной основе.

Так как данным правом можно воспользоваться раз в жизни, граждане будут склонны в сторону владения, нежели продажи.

Ограничение №3 – освоение участка не должно превышать трех лет, причем в качестве подтверждения его целевого использования необходимо провести работы на нулевом цикле, а также получить акт скрытых работ. В случае неисполнения указанного ограничения права на земельный участок прекращаются (по причине нецелевого использования земель) и передаются в пользу муниципального образования, в границах контроля которого он находится.

Ограничение №4 – одно юридическое лицо не может выкупить у граждан больше 10-и земельных участков (выданных гражданам в рамках

выдвигаемого механизма) в одном регионе за один календарный год. Ограничение не распространяется на субъекты СМП.

Укрупненное распределение полномочий при распределении земельных участков с целевым использованием ИЖС гражданам РФ

Каждое муниципальное образование (или др. орган исполнительной власти), как было выявлено на основании статистических данных, аккумулирует около 90% площади земельного фонда РФ. Среди категорий целевого использования присутствуют, во-первых, земли запаса, распределение под ИЖС, которые первостепенно (при условии их соблюдения природным требованиям к земельному участку под ИЖС). Среди земель запаса присутствуют как плодородные, так и не плодородные; целесообразно распределять сначала первые. В случае если среди земель запаса остались только высоко плодородные земли, а потребность в ИЖС еще не удовлетворена (необходимо большее предоставление земельных участков), следует распределить земли других видов целевого назначения с более низкой плодородностью, которые удовлетворяют условиям под ИЖС.

Для определения потребности в стимулировании ИЖС в регионе рекомендуется руководствоваться (в частности) следующими отношениями. Во-первых, $Ж_{дн}^i$ должен быть не менее социальной нормы жилищной площади на душу населения (для каждой из категорий: гражданин, семья из двух, из трех и более человек), которая устанавливается ст.7 ФЗ№283.

$$\text{Для граждан: } Ж_{дн}^i > 33 \text{ м}^2 \quad (30)$$

$$\text{Для семей из двух человек: } Ж_{дн}^i > 42 \text{ м}^2 \quad (31)$$

$$\text{Для для семей из трех и более человек: } Ж_{дн}^i > 18 \text{ м}^2 \quad (32)$$

Каждый гражданин может воспользоваться правом в приоритетной степени в случаях, когда у него не соблюдается социальная норма жилья на одного гражданина (с учетом параметров $i = \overline{1,7}$).

Во-вторых, доступность жилья (основываясь на показателях среднедушевого дохода в регионе) не должна превышать 15 лет (до учета получения заемных средств и выдачи земельного участка) для граждан, чей

среднемесячный душевой доход равен двум минимальным размерам оплаты труда (МРОТ). За основу может быть взята и медианная заработная плата в регионе, однако направление данной программы нацелено на максимизацию социальной защиты малообеспеченных слоев населения.

$$A_{ИЖС(тип.)} \leq 15 \cdot \bar{D}_{\text{мес}} \leq 2 * \text{МРОТ} \quad (33)$$

Нормативные сроки ИЖС

Согласно производственному календарю на 2022 г. для РФ количество рабочих дней составляет 247 [185], нормативный срок возведения дома 150 м² составляет 4 мес. (подготовительный период, подземная часть, надземная часть, отделочные работы) [21]. Пусть реализация ИЖС происходит во втором полугодии 2022 г. 4 мес. – порядка 124 рабочих дней. Данный срок удовлетворяет количеству рабочих дней во втором полугодии 2022 г., причем запаса дней хватает, чтобы сдать два типовых объекта за один календарный год.



Рисунок 3.16 – Порядок предоставления земельных участков под СИЖС

На рисунке 3.16 в обобщенной форме представлен порядок предоставления земельных участков для СИЖС.

3.3 Информационное обеспечение реализации стратегии развития малоэтажного жилищного строительства

Реализация любого законопроекта предусматривает на конечном этапе надлежащим образом произведенное обнародование. Обнародование в условиях цифровизации российской экономики происходит главным образом в сети Интернет – на официальных электронных ресурсах субъектов государственной структуры, а также в уполномоченных ими средствах массовой информации.

Согласно статистическим данным за 2020 г., около 76,7% населения РФ (от 15-и до 74-х лет) использовало Интернет ежедневно, а общий процент использовавших его составил 89,6% [24]. Статистические данные подчеркивают значимую роль Интернет-ресурсов в получении гражданами РФ необходимой информации. При этом 43% населения пользовались официальными веб-страницами в сети Интернет государственных органов власти. Для сравнения в Великобритании данный показатель составил 46%, в Германии – 65%, в Италии – 22%, в Финляндии – 85% [24].

Также стоит отметить, что в 2020 г. из 58,6% субъектов в сфере операций с недвижимым имуществом, которые получали государственные услуги в электронном виде, 41,2% протекали с полной цифровизацией всех стадий [24]. То есть помимо получения информации, экономические субъекты российской экономики постепенно приспосабливаются к цифровизации процесса управления недвижимым имуществом, что подчеркивает необходимость проработки соответствующего функционального аппарата.

Самончик О. А. в своем исследовании, нацеленном на правовой анализ «Дальневосточного гектара», отмечала, что на данном этапе цифровизации ресурсов российских органов власти присутствуют проблемы с функционированием некоторых из федеральных информационных систем – неполнота информации о доступном к распределению земельного банка [111]. Данный факт свидетельствует об актуальности развития методов управления государственными информационными системами РФ, т.к. именно начиная с

них и происходит процесс сокращения трансакционных издержек субъектов экономики. Развитие функционала необходимо и для настоящей тематики исследования, т.к. низкая степень цифровизации может стать одним из барьеров спроса на земельные участки под ИЖС.

Безвозмездное предоставление гражданам РФ земельного участка под ИЖС является социально и экономически оправданной прерогативой государственной структуры, поэтому оно должно быть надлежащим образом обнародовано. Информация о праве, об обязанностях, об особенностях условий предоставления должна быть интегрирована в соответствующие ресурсы, которыми располагает государственная структура. Информация должна отвечать следующим принципам:

1. Открытость – каждый гражданин может получить полную информацию об особенностях безвозмездного выделения земельных участков под ИЖС, в частности: о сроках проведения бюрократических процедур; о методологии оценки приоритета гражданина в качестве потенциального владельца земельного участка; о законодательных ограничениях при регистрации прав на земельный участок, осуществлении ИЖС и др.

2. Прозрачность – предоставляемая информация о механизме безвозмездной выдачи земельного участка должна дать гражданину полную информацию об этапах формирования соответствующего права (его реализации), итогах оценки приоритета гражданина в качестве потенциального владельца земельного участка, о структуре земельного фонда региона (информацию о доступных для граждан земельных участках по ИЖС, представленную в виде интерактивной карты) и др.

3. Доступность – каждый гражданин РФ должен иметь возможность получить информацию о механизме безвозмездного предоставления земельного участка под ИЖС с любого ресурса (веб-страница в сети Интернет всех органов исполнительной власти, муниципальных образований и др.; информация, размещенная на бумажных носителях; передача информации путем использования иных средств связи).

4. Функциональность – каждый информационный ресурс, расположенный в сети Интернет, независимо от региона, должен давать гражданину возможность получения полной информации о механизме безвозмездного предоставления земельного участка под ИЖС в различных форматах (видео, аудио, иллюстрации и др.), также необходимо предусмотреть возможность интерактивного взаимодействия граждан с информацией (интерактивная карта доступных под ИЖС участков с указанием их отдаленности от социальной инфраструктуры, сводка статистических данных о реализованных проектах и т.д.)

1. Снижение транзакционных издержек – каждый гражданин имеет право на получение возможности максимально оперативного (по временным параметрам) получения информации о механизме безвозмездного предоставления земельного участка под ИЖС, доступных земельных участках, об условиях получения земельного участка, контактных данных для получения юридической, консалтинговой поддержки и др.

2. Безопасность – каждый носитель информации о механизме безвозмездного предоставления земельного участка под ИЖС должен отвечать требованиям кибербезопасности (наличие защищенного протокола http, т.е. https), достоверности источников ее получения, анонимности пользователя (в случаях наличия данного требования у граждан в конкретных ситуациях) и др.

Автором исследования в ходе проведения анализа информационных систем Правительства Ленинградской области было выявлено, что как минимум один из официальных ресурсов не отвечает требованиям кибербезопасности. Речь идет об официальной веб-странице в сети Интернет Управления государственной экспертизы Ленинградской области (http://www.loexp.ru/inf/proverka_smetnoj_stoimosti.php) – наличие незащищенного http-протокола.



Рисунок 3.17 - Пример интерактивного предоставления информации о наличии земельных участков под ИЖС: пользовательский вид в схематичном представлении. *Составлено автором исследования*

Первое табло (на рис.3.17 обозначено цифрой 1), всплывающее при наведении курсора на субъект РФ, должно давать информацию о видах земельных участков (в зависимости от различных параметров: отдаленность земельного участка от социальной инфраструктуры, размер земельного участка и т.д.), а также позволять пользователю изменять тип запроса по параметрам поиска земельных участков. Данный функционал необходим, во-первых, для доступности информации к восприятию, а во-вторых, для снижения транзакционных издержек граждан, т.к. информация воспринимается быстрее, качественнее.

Второе табло (на рис.3.17 обозначено цифрой 1), всплывающее при наведении курсора на субъект РФ, должно давать информацию о привлекательности данного земельного участка в качестве объекта поискового запроса. Предоставление информации предлагается сделать в виде статистических данных, которые могут быть направлены на повышение скорости принятия решения о выборе земельного участка гражданами.

Основываясь на программном коде Портала государственных закупок РФ автором исследования был составлен примерный вариант предоставления

информации о доступных под ИЖС земельных участках в Ленинградской области с учетом вышеизложенных параметров (значения носят модельный характер) (рис 3.18).

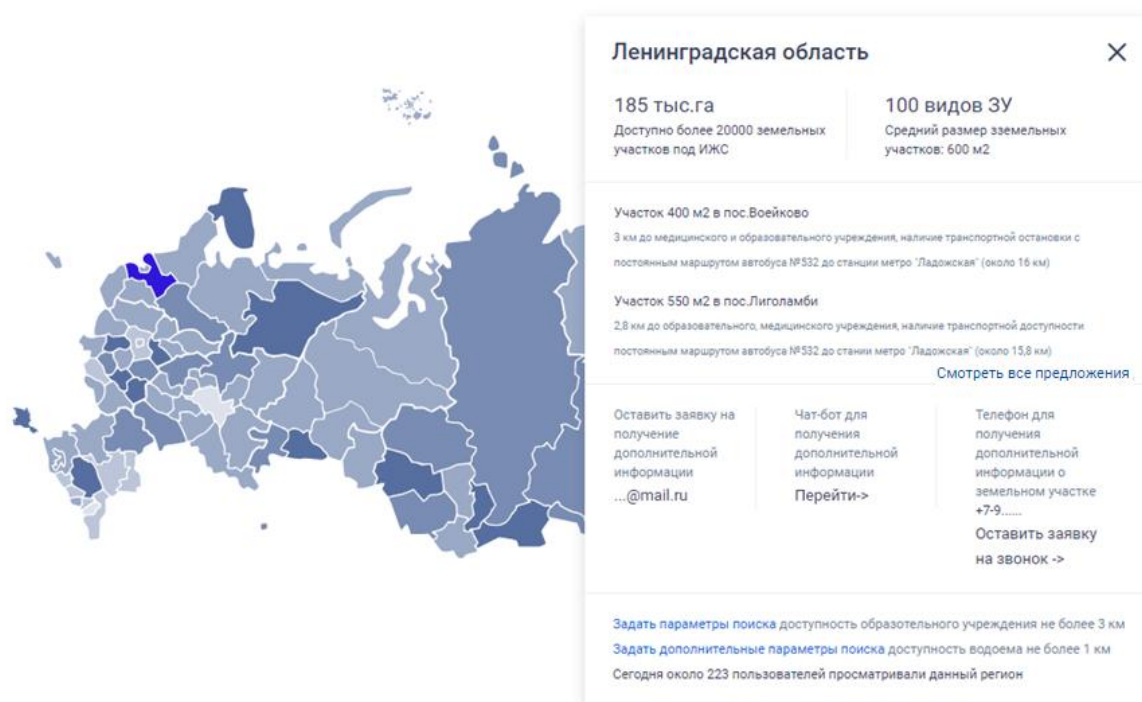


Рисунок 3.18 - Интерактивное предоставление информации о доступных под ИЖС земельных участках в Ленинградской области на основании программного кода «Портала государственных закупок РФ».

Составлено автором исследования

Для получения гражданами оперативного доступа к информации, касающейся механизма реализации предоставления земельного участка под ИЖС на безвозмездной основе, необходимо внести коррективы в Федеральную государственную информационную систему (ФГИС) Правительства Ленинградской области (рис.3.19).

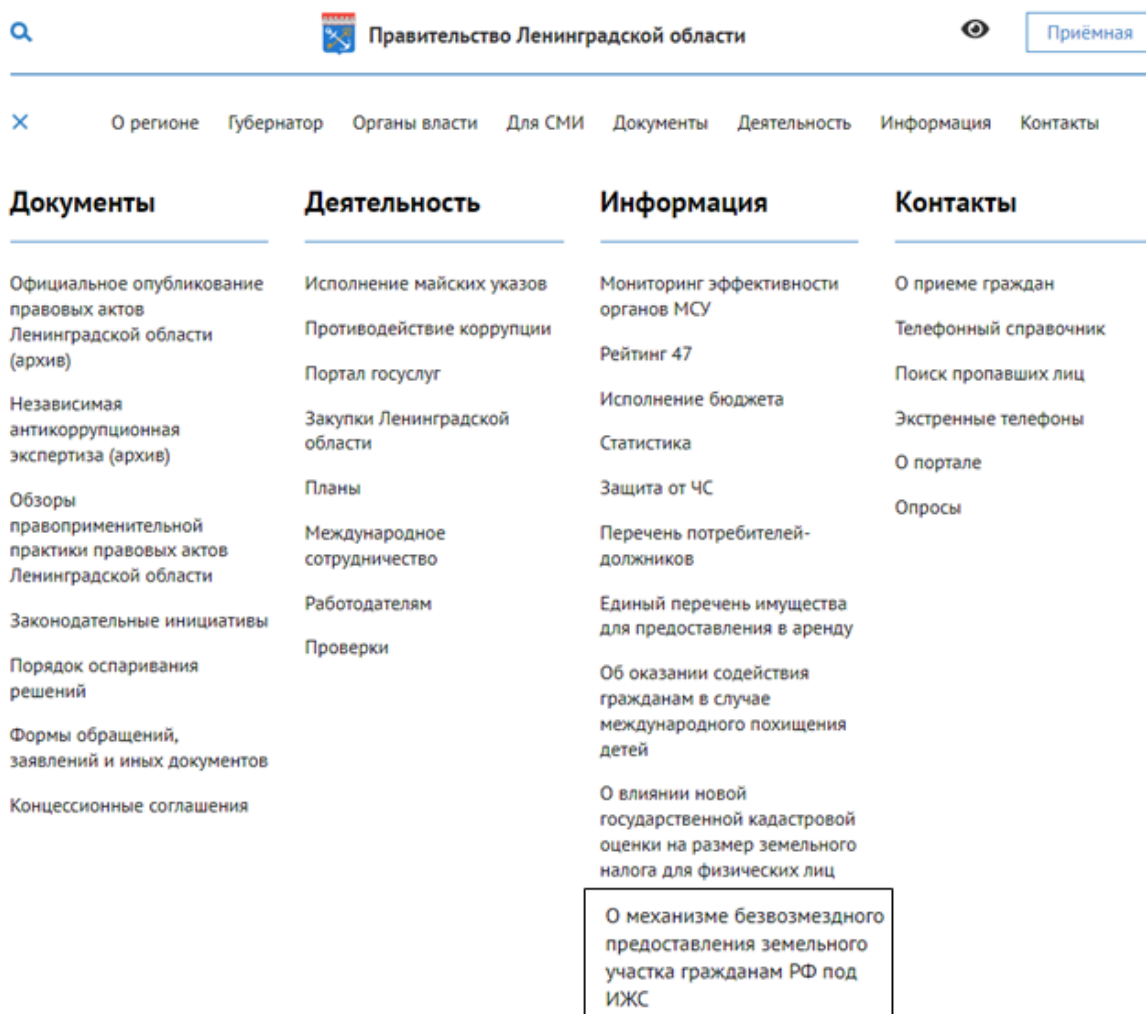


Рисунок 3.19 - Интеграция информационного блока в ФГИС Правительства Ленинградской области: пользовательский вид (пример для Ленинградской области). Составлено автором исследования

Одним из сервисов для цифровизации строительной сферы и сферы операций с недвижимостью РФ является единая информационная система (ЕИС) ДОМ.РФ, в которую интегрировано множество структурных в веб-страниц в сети Интернет, среди которых присутствует «спроси.дом.рф» [195], где представлен каталог льготных программ для граждан с возможностью задания параметров поиска. Предлагается внести в список льготных программ программу по безвозмездной выдаче земельных участков гражданам РФ (рис.3.20).

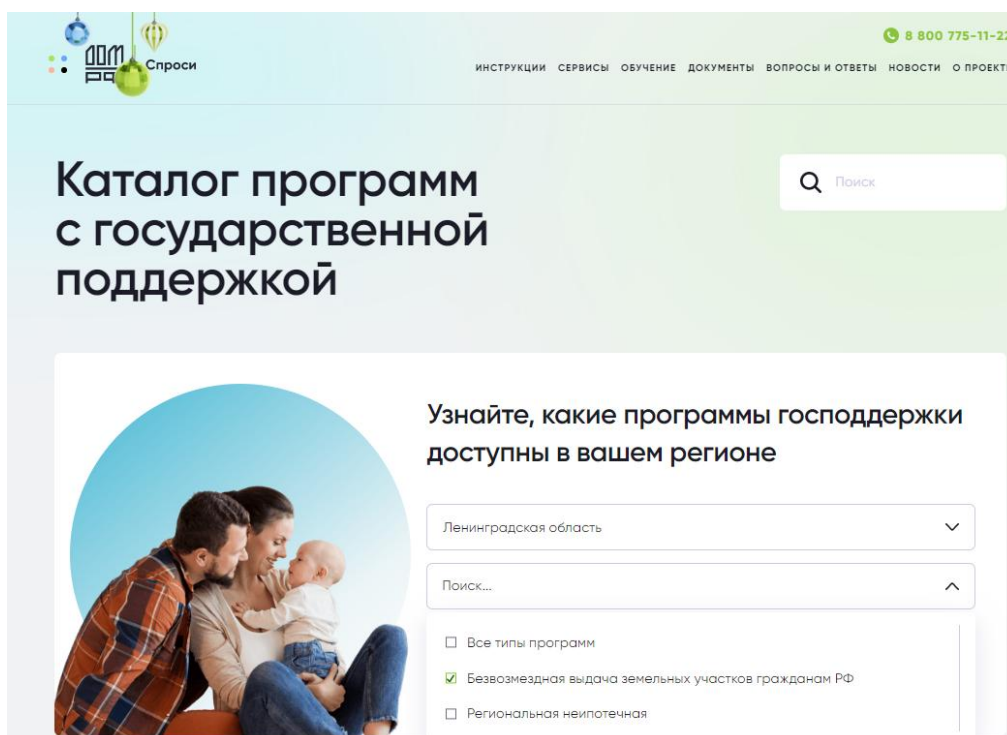


Рисунок 3.20 - Интеграция информационного блока в ЕИС ДОМ.РФ (веб-страница сайта в сети Интернет «спроси.дом.рф»: пользовательский вид (пример для Ленинградской области). Составлено автором исследования

Также информацию о функционировании механизма безвозмездной выдачи земельных участков гражданам РФ следует интегрировать на главную страницу ДОМ.РФ в раздел «земля и недвижимость» (рис.3.21).

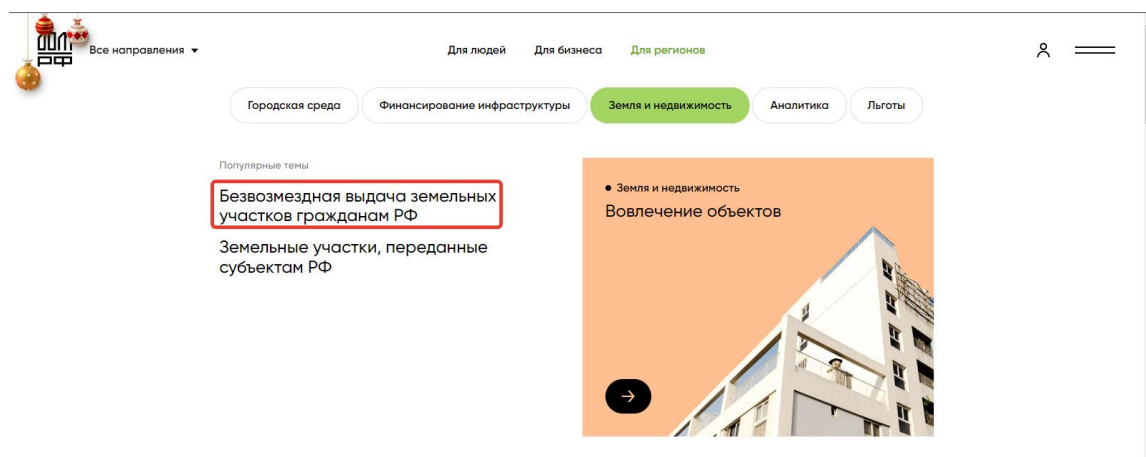


Рисунок 3.21 - Интеграция информационного блока в ЕИС ДОМ.РФ: пользовательский вид. Составлено автором исследования

Цифровая экосистема ДОМ.РФ – один из основных информационных ресурсов, с которым функционируют граждане РФ, желающие получить информацию об льготном ипотечном жилищном кредитовании, направлениях

жилищных программ и т.п. В результате чего интеграция в ЕИС ДОМ.РФ позволит усилить информированность граждан об условиях реализации механизма безвозмездной выдачи земельных участков населению РФ.

Помимо ЕИС ДОМ.РФ одним из наиболее доступных и общепринятых источников получения информации является цифровая экосистема Единый портал государственных услуг РФ, поэтому необходимо предусмотреть интеграцию о безвозмездных земельных участках и в данный ресурс (рис.3.22).

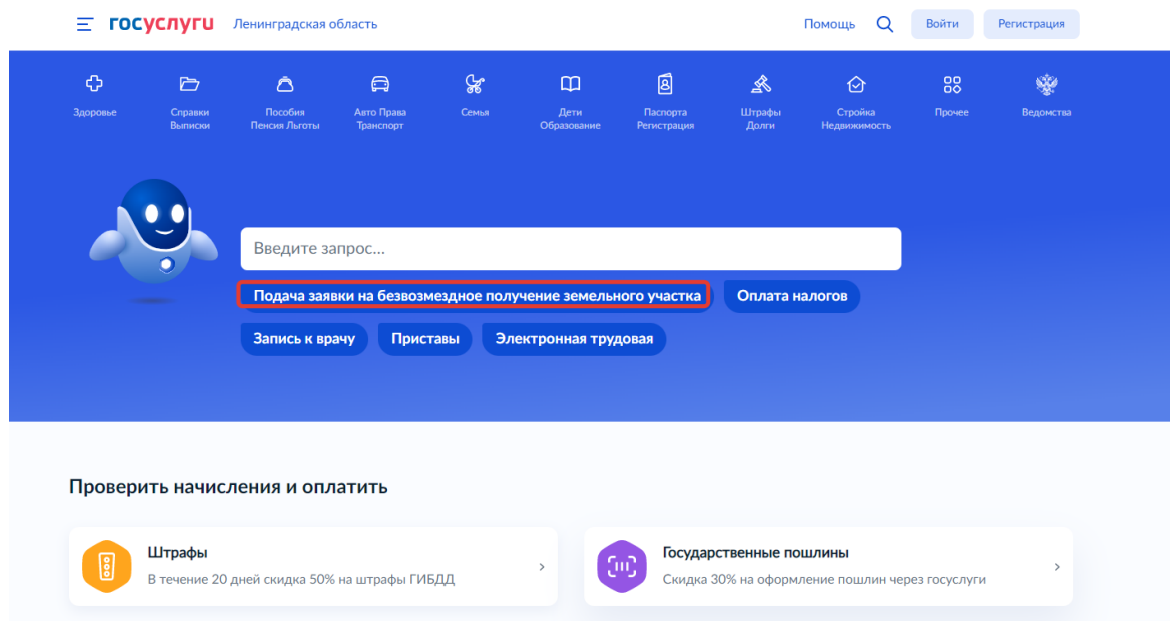


Рисунок 3.22 - Интеграция информационного блока в цифровую экосистему «Единый портал государственных услуг РФ»: пользовательский вид. Составлено автором исследования

В Портал государственных услуг РФ должны быть интегрированы все функциональные возможности, необходимые для регистрации прав, заявки на земельный участок, получение всей необходимой информации. Для полноценного процесса формирования информационной осведомленности граждан необходимо интегрировать информационный блок и в ЕИС «Росреестр» (рис.3.23).

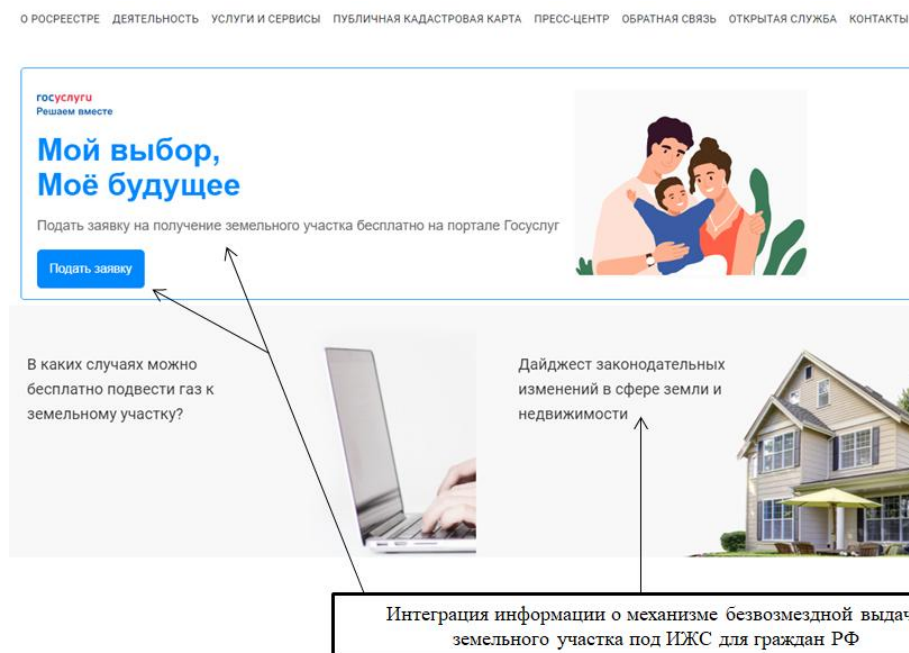


Рисунок 3.23 - Интеграция информационного блока в цифровую экосистему «Росреестр РФ»: пользовательский вид. *Составлено автором исследования*

В результате чего обеспечена информационная граждан РФ, необходимая для создания спроса на ИЖС. Помимо информационной осведомленности граждан необходимо обеспечить ее инвесторам, застройщикам, коммерческим и некоммерческим организациям и др. Помимо указанных выше ресурсов, субъекты коммерческой структуры непременно пользуются информацией Минстроя РФ. Около 40,7% организаций в строительной сфере в 2020 г. использовали веб-страницы органов власти для получения необходимой информации, 46,8% – загружали формы, 48% – отправляли заполненные их виды [24]. В сфере операций с недвижимым имуществом статистические данные чуть ближе к полной цифровизации: 49,5% – использовали веб-страницы органов власти для получения необходимой информации, 55,9% – загружали формы, 57,9% – отправляли заполненные их виды.

Одной из вариаций интеграции информационных блоков, содержащих информацию о механизме безвозмездного предоставления земельных участков под ИЖС гражданам РФ, может стать вкладка «гражданам» на

официальной веб-странице Минстроя в сети Интернет – пример такого решения представлен на рис.3.24.

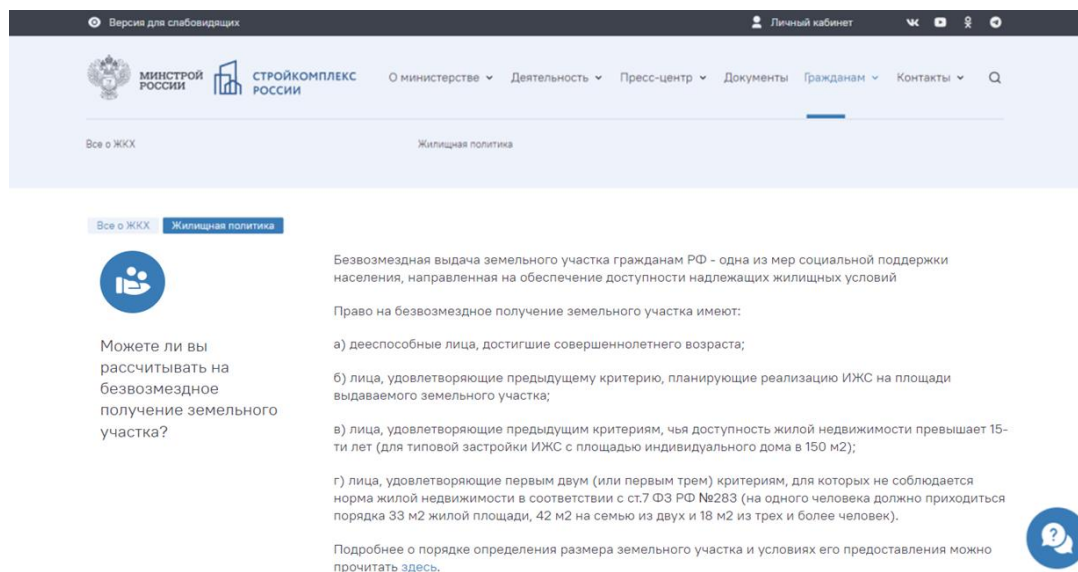


Рисунок 3.24 - Интеграция информационного блока в цифровую экосистему «Минстрой РФ»: пользовательский вид. *Составлено автором исследования*

Следующим этапом интеграции информации о механизме безвозмездной выдачи земельного участка гражданам РФ под ИЖС должна стать имплементация в цифровой экосистеме Минстроя РФ, однако она находится на стадии разработки [206]. В момент создания цифровой экосистемы Минстроя РФ цепочка информационных ресурсов, затрагивающих строительную сферу, заикнется за счет бесшовности системы, что позволит реализовать потенциал снижения транзакционных издержек бизнеса, населения, государства в РФ.

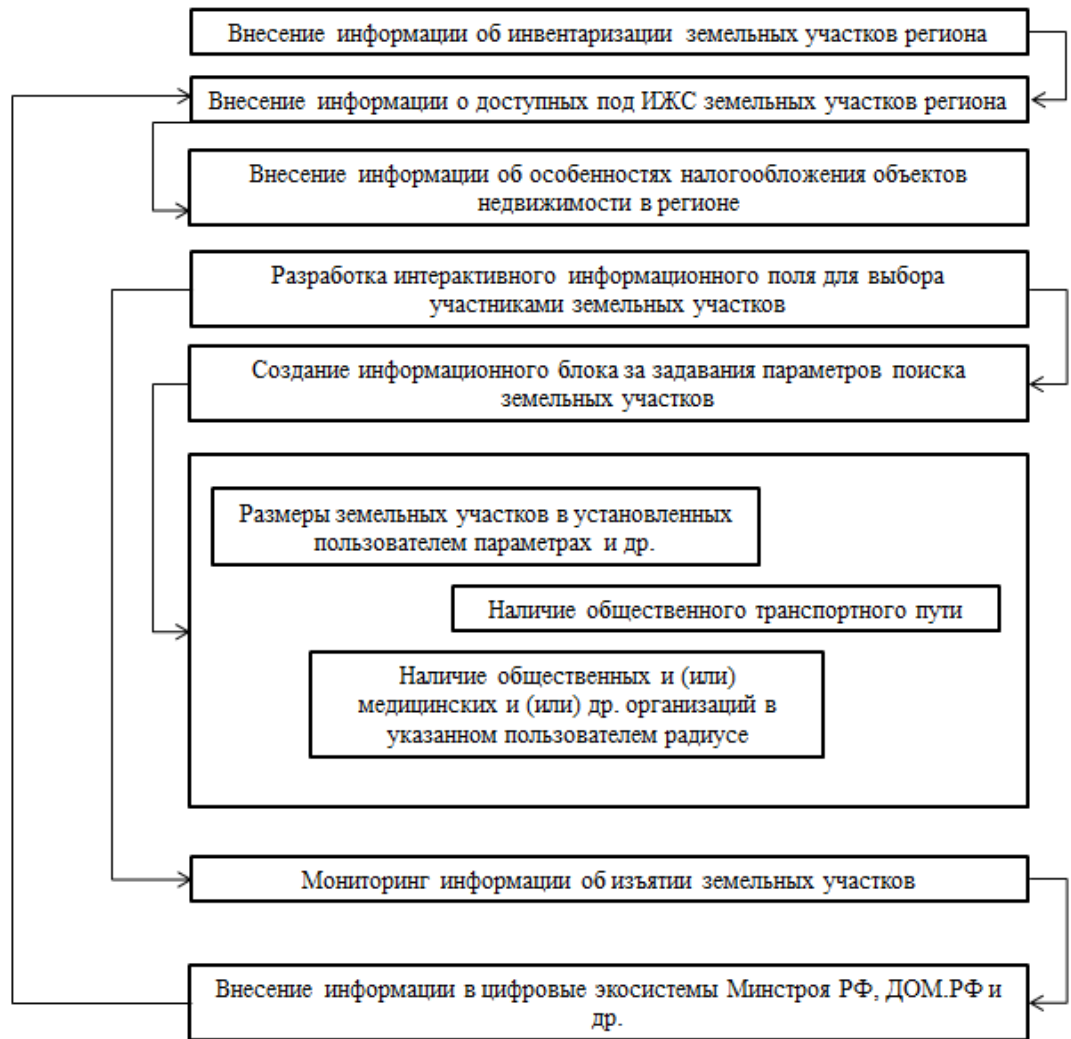


Рисунок 3.25 – Информационное обеспечение программы ЦИЖС

На рисунке 3.25 представлен порядок информационного обеспечения программы предоставления участков для ЦИЖС.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В исследовании была сформирована стратегия развития сегмента малоэтажного жилищного строительства экономического класса, а также детализированы мероприятия по реализации сформированной стратегии.

В частности, был разработан методический инструментарий стимулирования развития малоэтажного строительства. Отправной точкой для активизации развития данного сегмента, по мнению автора, может стать внедрение нового вида разрешенного использования земельных участков (ЦИЖС), передающиеся гражданам на безвозмездной основе для целевого индивидуального строительства.

Данная льгота, несомненно, обеспечит доступность главного ресурса для строительства – земельного участка, что, в свою очередь, сделает привлекательным строительство ИЖС, создаст конкурентную среду на рынке строительства, мотивирует органы местного самоуправления и органы власти субъектов развивать инженерную инфраструктуру, а также комплексно и эффективно использовать простаивающие территории.

В ходе исследования теоретически обоснована необходимость развития рынка индивидуального жилищного строительства, посредством представления концепции использования ресурсов при реализации строительных объектов разной этажности. Предложен и описан новый вид разрешенного использования земли (ЦИЖС), в рамках которого предлагается безвозмездная передача земельных участков под ИЖС, но с учетом ряда объективных ограничений (компетентность участника программы, требования к внешнему архитектурному облику дома, установленные площади участков, предельные сроки строительства объекта, обязательный период владения). Немаловажным результатом исследования стала разработка механизма инфраструктурного обеспечения земельных участков под ЦИЖС с учетом таких составляющих как планирование, организация, реализация, контроль и мотивация. Системный и поэтапный подход позволит более грамотно и эффективно привлекать и распределять денежные средства на

создание инженерных систем для обеспечения комфортной жизнедеятельности граждан, живущих в индивидуальных жилых домах за пределами городов.

Информационное обеспечение механизма безвозмездного предоставления земельного участка гражданам РФ под ИЖС является необходимым элементом его успешной реализации. Проводником цифровизации в российской экономике должна стать цифровизация деятельности государственной структуры во всем ее многообразии, что особенно актуально для создания комфортной для реализации выдвигаемого механизма среды и для строительства в целом. Цифровизации подвергалась и сфера операций с недвижимостью РФ, граждане все чаще используют цифровые экосистемы, федеральные информационные системы для получения информации, государственных и (или) муниципальных услуг, что создает необходимость создания соответствующей среды. В исследовании были приведены примеры интеграции информационных блоков в уже существующие федеральные системы и цифровые экосистемы, которые направлены на повышение осведомленности граждан о том или ином направлении жилищной политики.

Таким образом, предполагается, что реализация предложенной в исследовании стратегии позволит повысить доступность и качество жилья для граждан.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 27.11.2022).

2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 22.11.2022).

3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)//Консультант плюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ee7af8f2c965ebfa961cd92f3446278b87d7678d/#dst834 (дата обращения: 22.11.2022).

4. «Налоговый кодекс Российской Федерации» от 31 июля 1998 года №146-ФЗ //КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 04.12.2022).

5. Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.05.2016 № 119-ФЗ//КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (дата обращения: 17.11.2022).

6. Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ// КонсультантПлюс [Электронный

ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/ (дата обращения: 17.11.2022).

7. Федеральный закон «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 216-ФЗ// КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221172/ (дата обращения: 17.11.2022).

8. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ//КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 18.11.2022).

9. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»//КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/6837eb5962d010b4c55b5544c6cc4415019883b5/ (дата обращения: 04.12.2022).

10. Федеральный закон от 30.12.2012 № 283-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»//КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140178/ (дата обращения: 04.12.2022).

11. Федеральный Закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/ (дата обращения 01.11.2025)

12. Распоряжение Правительства РФ от 13.02.2019 № 207-р (ред. от 30.09.2022) «Об утверждении Стратегии пространственного развития

Российской Федерации на период до 2025 года» //Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/law/rasporiazhenie-pravitelstva-rf-ot-13022019-n-207-r/> (дата обращения: 17.11.2022).

13. Распоряжение Правительства РФ от 31 октября 2022 г. № 3268-р Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.

14. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р (ред. от 21.10.2024) "Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года" [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405560559/?ysclid=mhtdlspn1n883554493/> (дата обращения: 01.11.2025)

15. Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2015 N 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_174933/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2/ (дата обращения: 01.11.2025)

16. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» //КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_414434/#dst100008 (дата обращения: 17.11.2022).

17. Постановление Правительства Московской области от 29.12.2021 №1480/45 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/727700211> (дата обращения: 05.12.2022).

18. Письмо Минстроя России от 05.03.2021 №5336-ОГ/08 «О строительстве объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов». 45 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/68845.html> (дата обращения: 05.12.2022).

19. О минимальных размерах площади земельных участков, в отношении которых должен проводиться государственный кадастровый учет (с изменениями на 19 декабря 2018 года)//Законодательное собрание Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/8413962?print=0> (дата обращения: 04.12.2022).

20. РСФСР. Закон о земельной реформе от 23.11.1990 №374-І//КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=5379> (дата обращения: 18.11.2022).

21. Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений. МДС 12-43.2008/ЗАО «ЦНИИОМТП». – М.: ОАО «ЦПП», 2008. – 16 с.

22. Гражданский кодекс Китая [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.chinajusticeobserver.com/law/topics/civil-code> (дата обращения: 19.11.2022).

23. Абашева, О. Ю. Факторы, влияющие на эффективность управления земельными ресурсами Удмуртской Республики / О. Ю. Абашева, С. А. Доронина, Е. А. Кони́на, Н. Б. Пименова // Управленческий учет. – 2020. – № 4. – С. 4-13.

24. Абдрахманова, Г. И. Цифровая экономика: 2022 : краткий статистический сборник / Г. И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневский и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». – М.: НИУ ВШЭ, 2022. – 124 с.

25. Агафонова, М. С. Адаптационное управление развитием строительных предприятий: формы, методы, модели: дис. ... д-ра. экон. наук; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» [Текст] / М. С. Агафонова. – Воронеж, 2022. – 379 с.

26. Адамская, Л.В. Муниципальная экономика: Учебное пособие / Л.В. Адамская, В.Э. Комов, Н.С. Сергиенко. – М.: Прометей, 2022. – 296 с.

27. Анисимова, Л. Ю. Земельные отношения в российской деревне: история и современность / Л. Ю. Анисимова, М. Д. Северьянов ; Сибирский федеральный университет, Гуманитарный институт. – Красноярск : Сибирский федеральный университет, 2020. – 344 с.
28. Антипина, Е.В. Инновационная концепция предпринимательства Й. Шумпетера: теоретические аспекты // Вестник РЭУ. 2014 № 10. С. 29-39
29. Арцибашев, А. И. Массовое строительство социального жилья как инструмент развития экономики региона / А. И. Арцибашев, В. В. Мищенко // Экономика. Профессия. Бизнес. – 2022. – № 3. – С. 5-13.
30. Асаул А. Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А. Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. – 472 с.
31. Атаманов, С. А. Разработка методологии кадастровой деятельности / С. А. Атаманов // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2021. – Т. 26. – № 4. – С. 94-99.
32. Ашмарина, С. И. Согласование экономических интересов как основа обеспечения устойчивого развития предпринимательских структур строительного комплекса / С. И. Ашмарина, Е. А. Кандрашина, С. М. Анпилов // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2015. – № 5(77). – С. 20.
33. Бадушева, В.Д. Развитие отрасли строительства под влиянием COVID-19 / В.Д. Бадушева, А.А. Палагин // Вестник Академии знаний. 2020. № 4 (39). С. 81-85.
34. Баранская, А. Н. Проекты как инструмент реализации стратегии // Вестник Московского университета. Серия 21. Управление (государство и общество). 2009. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/proekty-kak-instrument-realizatsii-strategii> (дата обращения 02.03.2023).
35. Белкин, Е. А. Земля как экономический ресурс в системе производительных сил сельского хозяйства / Е. А. Белкин // Многоуровневое

общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. – 2015. – № 9(25). – С. 220-229.

36. Белоглазов, Г. П. Аграрная история Северо-Восточного Китая: период Маньчжоуго (1932-1945 гг.) / Г. П. Белоглазов // Манускрипт. – 2021. – Т. 14, № 11. – С. 2282-2288.

37. Белоглазов, Г. П. Аграрная история Северо-Восточного Китая (Маньчжурии) в новое и новейшее время: модернизация, этапы и результаты / Г. П. Белоглазов // Общество: философия, история, культура. – 2022. – № 7(99). – С. 81-86.

38. Беляева, Н. Б. Социальная инфраструктура арктических городов Северной Европы и Российской Федерации / Н. Б. Беляева, В. А. Тучков // Техничко-технологические проблемы сервиса. – 2022. – № 3(61). – С. 110-118.

39. Бесланеева, Ж. Х. Зарубежный опыт государственного регулирования земельных отношений / Ж. Х. Бесланеева, А. И. Багаева // Естественно-гуманитарные исследования. – 2020. – № 31(5). – С. 63-67.

40. Беспалов, С. В. Анализ институциональных ограничений в развитии конкуренции в области строительства / С. В. Беспалов, А. Д. Максимов // ВУЗ и реальный бизнес. – 2015. – Т. 1. – С. 24-28.

41. Блохин, А. А. Институциональная рента как нерыночный механизм экономического роста / А. А. Блохин, С. Г. Стерник // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2019. – Т. 17. – С. 7-26.

42. Бочаров, С. Н. Глобальные цепочки создания добавленной стоимости как фактор повышения эффективности экономики региона : / С. Н. Бочаров, В. И. Беляев, М. М. Бутакова [и др.]. – Барнаул : Алтайский государственный университет, 2019. – 216 с.

43. Бочаров, С. Н. Глобальные цепочки создания добавленной стоимости как фактор повышения эффективности экономики региона : монография / С. Н. Бочаров, В. И. Беляев, М. М. Бутакова [и др.] ; АлтГУ. – Барнаул : Изд-во АлтГУ, 2019. – 216 с.

44. Бувальцева, В. И. Протокластер малоэтажного строительства в регионе ресурсного типа / В. И. Бувальцева, И. В. Корчагина // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2012. – № 2(50). – С. 198-202.
45. Бузулуцкий, М.И. Региональная социально-экономическая политика в сфере жилищного строительства : дис. ... канд. экон. наук; Бузулуцкий Михаил Игоревич; ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» [Текст] / М. И. Бузулуцкий. – Москва, 2019. – 176 с.
46. Бухтояров, Н. И. Теоретические аспекты формирования и развития системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – №. 3. – С. 294-301.
47. Вартанов, С. А. Прикладная теория игр для экономистов : учебное пособие для вузов / С. А. Вартанов, Е. А. Ивин. – Вологда : Вологодский научный центр Российской академии наук, 2020. – 285 с.
48. Виноградская, О. Я. Осмысление итогов земельной реформы 1990-х годов: тридцать лет спустя //Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Социология. – 2022. – Т. 22. – №. 1. – С. 211-220.
49. Воронцов, С. А. Становление и развитие земельных отношений в России: история и современность //Автореферат дис.... канд. ю. н. Краснодар. – 2008 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.dissercat.com/content/stanovlenie-i-razvitie-zemelnykh-otnoshenii-v-rossii-istoriya-i-sovremennost/read> (дата обращения: 19.11.2022).
50. Гамзатов, А.Я. Влияние перехода строительства к проектному финансированию на конкурентоспособность строительных организаций // Вестник гражданских инженеров 6 (77). 2019. С. 316-324.
51. Германова, О. Е. Развитие методологии неоклассического анализа в измерении производительности / О. Е. Германова // Институциональный механизм преодоления рецессии : Коллективная монография по материалам XIII Международной научно-практической интернет-конференции, 11-20

сентября 2015 г. – Ростов-на-Дону : Фонд инноваций и экономических технологий «Содействие - XXI век», 2015. – С. 17-29.

52. Герцберг, Л. Я. Устойчивые города. Формирование градостроительных предпосылок // Academia. Архитектура и строительство. – 2022. – №. 3. – С. 69-76.

53. Гидденс, Э. Социология: учебник. –М.: Едиториал УРСС, 2012. – 632 с.

54. Гладкова, О. Н. Земли сельхозназначения, находящиеся вблизи городов, как объект для постройки жилых домов и перевод в другую категорию земель / О. Н. Гладкова, А. О. Кошкарева // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : Материалы VIII on-line международной научно-практической конференции, Томск, 22–23 апреля 2021 года. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 86-93.

55. Гофиров, М. Ж. Проблемы регулирования земельных реформ и земельных отношений в условиях рыночной экономики // Вестник науки. – 2022. – Т. 3. – №. 10 (55). – С. 100-104.

56. Грант, Р.М. Современный стратегический анализ. / 5-е изд. / Пер. с англ. под ред. В. Н. Фунтова. - СПб.: Питер, 2021. – 560 с.

57. Гречко, М. В. Самоорганизация социально-экономических систем: концептуальные основы, аксиоматика / М. В. Гречко, В. Н. Курочкин // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2015. – Т. 11, № 32(317). – С. 36-45.

58. Гузей, В. А. Сравнительный анализ и механизмы достижения устойчивого развития сельскохозяйственных организаций России и Китая / В. А. Гузей, Н. М. Усенко // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2022. – Т. 236, № 4. – С. 279-300.

59. Долматова, О. Н. Применение инструментов цифровой экономики для учета земель сельскохозяйственного назначения (на примере Омской

области) / О. Н. Долматова, Е. В. Коцур // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2021. – Т. 10. – № 3(36). – С. 139-142.

60. Дубянский, А. Н. Развитие теории размещения и ее применение в градостроительной политике / А. Н. Дубянский // Экономика и управление. – 2011. – № 8(70). – С. 17-20.

61. Еремин, В. В. Модель учета эффекта мультипликатора-акселератора при реализации инвестиционных проектов // Журнал экономической теории. – 2020. – Т. 17. – №3. – С. 574-588.

62. Ершов, Б. А. Крестьянская реформа 1861 года в России и современность / Б. А. Ершов, В. А. Тонких, Л. И. Кондратенко // Аграрная история. – 2022. – № 10. – С. 55-62.

63. Жилан, О. Д. К вопросу о развитии ипотечного жилищного кредитования в РФ / О. Д. Жилан, Ж. С. Кулижская, М. В. Габриелян // Baikal Research Journal. – 2022. – Т. 13, № 3. – DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13.

64. Журавская, Т. Н. Программа "Дальневосточный гектар": ритуализация машины развития / Т. Н. Журавская, Н. П. Рыжова // Мир России. Социология. Этнология. – 2022. – Т. 31, № 4. – С. 151-169. – DOI 10.17323/1811-038X-2022-31-4-151-169.

65. Зубаревич, Н. В. Неравенство регионов и крупных городов России: что изменилось в 2010-е годы? / Н. В. Зубаревич // Общественные науки и современность. – 2019. – № 4. – С. 57-70.

66. Зубаревич, Н. В. Регионы России в новых экономических условиях / Н. В. Зубаревич // Журнал Новой экономической ассоциации. – 2022. – № 3(55). – С. 226-234.

67. Иванова, К.А. Доклад о состоянии местного самоуправления в Российской Федерации. Межмуниципальное сотрудничество как механизм управления городскими агломерациями : монография / под ред. К.А. Ивановой. Научный редактор издания Э. Маркварт – М.: Изд-во «Проспект», 2021 – 324 с.

68. Ивлев, В.Ю. Социальные проблемы и последствия урбанизации // Евразийское Научное Объединение Т. 2. № 5 (5). 2015. С. 149-151.

69. Катаева, Ю. В. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект / Ю. В. Катаева, Ю. К. Перский // Известия Уральского государственного экономического университета. – 2009. – № 3(25). – С. 101-108.

70. Кирцнер, И. Конкуренция и предпринимательство / И. Кирцнер. — Москва : Юнити-Дана, 2001. — 239 с.

71. Клейнер, Г. Б. Системно-ориентированное моделирование реального сектора российской мезоэкономики : монография / под ред. чл.-корр. РАН Г. Б. Клейнера ; предисловие чл.-корр. РАН А. Р. Бахтизина; Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Центральный экономико-математический институт Российской академии наук. – М. : Издательский дом «НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА», 2023. – 356 с.

72. Козлова, С. В. Земельные ресурсы как объект государственного управления: мировые подходы и направления развития / С. В. Козлова // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2017. – № 3. – С. 23-35.

73. Комов, Н. В. Как привлечь огромные земельные активы для устойчивого развития России / Н. В. Комов, С. А. Шарипов // Агропродовольственная политика России. – 2017. – № 3(63). – С. 13-19.

74. Копотева, И. От социальных инноваций к инновационным системам. LEADER на европейских и российских сельских территориях / И. Копотева, Й. Никула // Мир России. Социология. Этнология. – 2014. – Т. 23. – № 3. – С. 95-123.

75. Королёв, С. Ю. Генезис правовой политики в сфере государственного земельного контроля (надзора) в Российской Федерации: от Древней Руси до начала XX века // Гуманитарные и юридические исследования. – 2022. – №. 2. – С. 274-278.

76. Котлярова, С. Н. Социально-экономические проблемы развития малоэтажного строительства в регионах //Вестник экономики, права и социологии. – 2019. – №. 4. – С. 24-28.

77. Кузнецов, Б. О. Развитие системы взаимоотношений участников инвестиционного процесса в строительстве на основе внедрения комплексного инжиниринга : специальность 08.00.05 "Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности, в т.ч.: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами)" : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Кузнецов Борис Олегович, 2022. – 174 с.

78. Кузьмин, П. И. Анализ и оценка развития экономики региона с использованием аналога модели Л. Р. Клейна / П. И. Кузьмин, А. Г. Зиновьев // Экономика. Профессия. Бизнес. – 2020. – № 2. – С. 56-63.

79. Кузьмич, Н. П. Использование и охрана земельных ресурсов в Китае в свете развития урбанизации //Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – №. 2. – С. 76-81.

80. Лаврищева, О. А. Совершенствование регионального механизма предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности / О. А. Лаврищева // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 12(180). – С. 183-186.

81. Латышев, А. Ю. Противоречия развития современных монополий: теория и российская практика // Вестник ЧелГУ. 2014. №9 (338). С. 78-88

82. Левкин, С. И. Мультипликативные эффекты строительного комплекса города Москвы / С. И. Левкин, Л. В. Киевский, А. А. Широв // Промышленное и гражданское строительство. – 2014. – № 3. – С. 3-9.

83. Липски, С. А. Состояние и использование земельных ресурсов России: тенденции текущего десятилетия / С. А. Липски // Проблемы прогнозирования. – 2020. – № 4(181). – С. 107-115.

84. Макарова, Е. П. Земельная реформа в Китае / Е. П. Макарова, Ц. Я. Чжу // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Агрономия и животноводство. – 2010. – № 4. – С. 27-34.
85. Маньшин, Р. В. Влияние инфраструктуры на размещение населения и развитие регионов России / Р. В. Маньшин, Е. М. Моисеева // Экономика региона. – 2022. – Т. 18. – № 3. – С. 727-741.
86. Мартин, П. Постсоветская трансформация сельского хозяйства: и все-таки успех? // Крестьяноведение. – 2022. – Т. 7. – №. 1. – С. 103-130.
87. Маршалл, А. Принципы политической экономии / Маршалл А. [пер. с англ. Р.И. Столпера; общ. ред. и вступ. сл. С.М. Никитина]. – М.: Прогресс, 1983. – 416 с.
88. Маслова, М. П. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию / М. П. Маслова, А. А. Никитин // Актуальные проблемы природообустройства: геодезия, землеустройство, кадастр и мониторинг земель : материалы Международной научно-практической конференции: сборник статей, Ижевск, 02–03 ноября 2017 года / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, ФГБОУ ВО "Ижевская государственная сельскохозяйственная академия". – Ижевск: Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2017. – С. 89-92.
89. Медведева, Т. Н. Эволюция земельного законодательства в Российской Федерации / Т. Н. Медведева, И. А. Артамонова // Теория и практика мировой науки. – 2017. – № 2. – С. 19-22.
90. Медяник, Ю. В. Инвестиционная привлекательность строительства объектов социальной инфраструктуры в регионах / Ю. В. Медяник, Э. И. Шагиахметова // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – № 8(142). – С. 32-40.
91. Минникес, И. В. Межевое право и межевой процесс - история и современность / И. В. Минникес, А. Н. Дудина // Вестник МГПУ. Серия: Юридические науки. – 2022. – № 3(47). – С. 7-17.

92. Мирошниченко, Т. А. Сельская ипотека: первые итоги, проблемы и способы повышения финансовой доступности для сельских жителей / Т. А. Мирошниченко // Аграрный вестник Урала. – 2022. – № 2(217). – С. 90-100.

93. Михеева, О. М. Построение сценарных прогнозов долгосрочного развития жилищного комплекса России и ее регионов: дис. ... канд. экон. наук; ФГБУН «Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН» [Текст] / О. М. Михеева. – Москва, 2022. – 223 с.

94. Наумов, И. В. Моделирование инвестиционной привлекательности видов экономической деятельности в регионе с использованием матрицы финансовых потоков / И. В. Наумов, А. В. Трынов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2019. – Т. 12, № 4. – С. 53-66.

95. Низамзаде, Т. Н. Раздробленность земельных долей и пути их консолидации / Т. Н. Низамзаде // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства : Материалы III международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 30 апреля 2021 года. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2021. – С. 228-236.

96. Никулин, А. М. Сельское развитие Финляндии: взаимодействие государства, фермеров и науки (возможные уроки для России) / А. М. Никулин, И. В. Троцук // Мир России. Социология. Этнология. – 2014. – Т. 23, № 3. – С. 67-94.

97. Новикова, Н.Г. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования / Н. Г. Новикова, Т. И. Кубасова, Н. В. Полякова, А. Б. Астрахан // Baikal Research Journal. – 2022. – Т. 13, № 2. – DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24.

98. Носов, С. И. Использование государственных активов в проектах регенерации городских земельных участков / С. И. Носов, Т. Ю. Свинцова // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы VIII Международной

научно-практической конференции кафедры управления проектами и программами, Москва, 11-15 апреля 2018 года. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2018. – С. 142-146.

99. Обухова, О. В. Государственная программа «Дальневосточная ипотека», как средство решения социально-экономических проблем Дальнего Востока России / О. В. Обухова, Е. М. Полякова // Международный научно-исследовательский журнал. – 2020. – № 8-2(98). – С. 142-144.

100. Овсянникова, Т. Ю. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Жилищные стратегии. – 2017. – Т. 4, № 3. – С. 175-192.

101. Осипов, А. А. Система управления инвестиционным процессом в строительстве при различных формах взаимодействия его участников: дис. ... канд. экон. наук; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» [Текст] / А. А. Осипов. – Воронеж, 2021. – 197 с.

102. Панин, Е. В. Мировой опыт развития земельного рынка в части оборота земель сельскохозяйственного назначения / Е. В. Панин // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2012. – № 2(33). – С. 295-299.

103. Папикян, Л. М. Оценка мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий: дис. ... канд. экон. наук; ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» [Текст] / Л. М. Папикян. – Москва, 2018. – 243 с.

104. Петрова, З. К. Влияние системы расселения и социально-экономических условий на развитие малоэтажной застройки в России / З. К. Петрова, В. О. Долгова // Academia. Архитектура и строительство. – 2022. – № 2. – С. 69-76.

105. Прокопцов, В. Е. Проблемы взаимодействия предпринимательских структур в цепочках создания ценности на рынке инвестиционного строительства / В. Е. Прокопцов // Известия Санкт-

Петербургского государственного экономического университета. – 2014. – № 2(86). – С. 130-133.

106. Пяткевич, И. Н. Эволюция и формирование механизма приобретения права частной собственности на земельные участки из публичной собственности / И. Н. Пяткевич // Традиционная и инновационная наука: история, современное состояние, перспективы : сборник статей Всероссийской научно-практической конференции, Магнитогорск, 13 марта 2022 года. – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью "Аэтерна", 2022. – С. 122-134.

107. Рожков-Юрьевский, Ю. Д. Понятия «Анклав / энклав» и «Эксclave» и их использование для политико-географической характеристики Калининградской области // Балт. рег.. 2013. №2. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatiya-anklav-enklav-i-eksklav-i-ih-ispolzovanie-dlya-politiko-geograficheskoy-harakteristiki-kaliningradskoyoblasti> (дата обращения: 18.11.2022).

108. Рыжова, Н. П. "Дальневосточный гектар": эксперимент по формированию института прав собственности на землю? / Н. П. Рыжова, Т. Н. Журавская, К. И. Феоктистова // Ойкумена. Регионоведческие исследования. – 2017. – № 4(43). – С. 40-54.

109. Сагайдак, А. Э. Рентные отношения и современные тенденции развития процесса консолидации земель в сельском хозяйстве / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения : материалы Международной (заочной) научно-практической конференции, Душанбе, 23 ноября 2021 года. – Нефтекамск: Научно-издательский центр «Мир науки», 2021. – С. 26-62.

110. Салыгин, В. И. Задачи развития российской Арктики в новой международной обстановке / В. И. Салыгин, А. К. Криворотов // Север и рынок: формирование экономического порядка. – 2022. – Т. 25, № 3(77). – С. 7-18.

111. Самончик, О. А. Правовое регулирование предоставления «Арктического гектара»: некоторые актуальные проблемы / О. А. Самончик // *Аграрное и земельное право*. – 2022. – № 3(207). – С. 4-8.
112. Самончик, О. А. Разрешенное использование «арктического гектара»: некоторые правовые аспекты / О. А. Самончик // *Право и государство: теория и практика*. – 2022. – № 6(210). – С. 90-94.
113. Сильвестров, С. Н. Оценка зависимости мультипликатора инвестиций от изменения структуры экономики региона / С. Н. Сильвестров, В. П. Бауэр, В. В. Еремин // *Экономика региона*. – 2018. – Т. 14. – № 4. – С. 1463-1476.
114. Скатов М. А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России // *Финансовые рынки и банки*. – 2022. – №. 5. – С. 133-139.
115. Смирнов, О. О. Потенциал развития секторов экономики малых городов России: современные тенденции / О. О. Смирнов, В. А. Безвербный // *Социум и власть*. – 2022. – № 1(91). – С. 62-74.
116. Смирнова Е.А. Основные этапы формирования земельных отношений в России // *Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук*. 2016. №6-4 [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-etapy-formirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-v-rossii> (дата обращения: 18.11.2022).
117. Соколов, В. В. Предоставление земельных участков как механизм повышения эффективности развития Севера Российской Федерации / В. В. Соколов, Я. А. Волкова // *Московский экономический журнал*. – 2022. – Т. 7, № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_3_166.
118. Сорокун, П. В. Эволюция решения земельных споров в России / П. В. Сорокун, А. А. Талаева // *Эпоха науки*. – 2019. – № 20. – С. 294-301.
119. Стофарандова, В. В. Проблемы инфраструктурной обеспеченности как фактора развития социальной сферы в регионах (на примере Республики Дагестан) / В. В. Стофарандова, Г. Ш. Салихов, Б. А.

Мисриханова // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – № 4(138). – С. 48-57.

120. Сурин, А.В. Принципы разработки стратегии развития г. Москвы // Вестник Московского университета. Серия 21. Управление (государство и общество). 2008. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsiipy-razrabotki-strategii-razvitiya-g-moskvy>

121. Сухарев, О. С. Региональная экономическая политика: структурный подход и инструменты (теоретическая постановка) // Экономика региона. – 2015. – № 2(42). – С. 9-22.

122. Тимофеев, Д. В. Практика освобождения крестьян в вольные хлебопашцы в царствование Александра I / Д. В. Тимофеев // Вестник Санкт-Петербургского университета. История. – 2019. – Т. 64. – № 4. – С. 1177-1194.

123. Топилин, А. В. Региональное и межрегиональное планирование социально-экономического развития в дальневосточном макрорегионе: организационно-методические проблемы и пути решения / А. В. Топилин, В. Г. Ростанец, А. И. Кабалинский // Уровень жизни населения регионов России. – 2022. – Т. 18, № 3. – С. 285-296.

124. Травкина Е. В. тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Теория и практика общественного развития. – 2022. – №. 10 (176). – С. 68-73.

125. Трополева, О.С. Оценка влияния пандемии (COVID-19) на инвестиционный процесс в строительстве в г. Санкт-Петербург / В сборнике: Актуальные вопросы экономических наук и современного менеджмента. сборник статей по материалам XLII международной научно-практической конференции. Новосибирск, 2021. С. 65-73.

126. Фаронова, Ю.В. Географическая экспертиза плотности населения Российской Федерации / Ю. В. Фаронова, А. Р. Ахунов, Т. П. Тельнова [и др.] // Успехи современного естествознания. – 2021. – № 4. – С. 91-96.

127. Феоктистова, К. И. Освоение “дальневосточных гектаров”: от чего зависят инвестиции в землю? / К. И. Феоктистова, Т. Н. Журавская // Известия

Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление. – 2022. – № 1(101). – С. 5-17.

128. Филюшина, К. Э. Организационно-экономический механизм управления строительством энергоэффективного малоэтажного жилья на основе государственно-частного партнерства: дис. ... д-ра. экон. наук; ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» [Текст] / К. Э. Филюшина. – Иркутск, 2021. – 309 с.

129. Флигстин, Н. Архитектура рынков: экономическая социология капиталистических обществ XXI века [Текст] / пер. с англ. А. А. Куракина; под науч. ред. В. В. Радаева; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2013. – 392 с.

130. Фомин, М. В. Устойчивость пространственного развития регионов Сибири и Дальнего Востока России / М. В. Фомин, О. О. Смирнов // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2022. – № 1. – С. 124-147.

131. Харитонов, Н. М. Предоставление земельных участков на Дальнем Востоке и в Арктике: проблемы и перспективы правового регулирования //Россия: общество, политика, история. – 2022. – №. 2 (2). – С. 17-34.

132. Харитонович, А. В. К вопросу об актуальности совершенствования методологических положений по развитию инвестиционно-строительного комплекса / А. В. Харитонович // Наука и бизнес: пути развития. – 2021. – № 3(117). – С. 145-154.

133. Чаплин, Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах //Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. – №. 3. – С. 98-112.

134. Черезова, Н. В. Использование кадастровой информации в вопросах водопонижения в садово-огородных некоммерческих товариществ на примере городского округа город Тюмень //Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. – №. 1. – С. 100-117.

135. Черемисина, Т. П. Помогла ли застройщикам реформа финансирования жилищного строительства в условиях пандемии? / Т. П. Черемисина // ЭКО. – 2021. – № 4(562). – С. 110-129.

136. Чичканов, В. П. Оценка мультипликативного влияния инвестиционных проектов Дальневосточного федерального округа на социально-экономическое развитие территорий / В. П. Чичканов, Л. А. Беляевская-Плотник // Экономика региона. – 2022. – Т. 18, № 2. – С. 369-382.

137. Чугунова, Н. В. Структурные особенности ретроспективного использования земель метрополисных ареалов белгородской, Воронежской, Курской областей в цифровой информационной модели / Н. В. Чугунова, А. Г. Нарожная, Д. Н. Морковская // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. География. Геология. – 2022. – Т. 8, № 2. – С. 44-59.

138. Чудайкина, Т. Н. Формирование организационно-экономических механизмов развития предприятий инвестиционно-строительного комплекса на рынке жилья: дис. ... канд. экон. наук; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» [Текст] / Т. Н. Чудайкина. – Воронеж, 2021. – 149 с.

139. Чупина, И. П. К проблеме перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другие категории / И. П. Чупина, Е. В. Зарубина, Н. Н. Симачкова [и др.] // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 1. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_1_53.

140. Шагиев, Б.В. Особенности правового регулирования предпринимательской деятельности в строительстве в период распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) / Б.В. Шагиев, Е.А. Головачева // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2020. № 2 (57). С. 77-81.

141. Шалимов В.О. Экономические эффекты жилищного строительства в России//ИНП РАН [Электронный ресурс]. URL:

<https://ecfor.ru/publication/zhilishhnoe-stroitelstvo-v-rossii/> (дата обращения: 25.11.2022).

142. Шалимов, В. О. Использование результатов государственной кадастровой оценки для экономического анализа / В. О. Шалимов, К. В. Янков // Проблемы развития территории. – 2022. – Т. 26, № 4. – С. 10-26.

143. Шанина, Е.Н. Использование опыта зарубежных стран в России по использованию земель сельскохозяйственного назначения. зарубежный опыт кредитования сельского хозяйства и возможность его использования в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2022. №8 [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-opyta-zarubezhnyh-stran-v-rossii-po-ispolzovaniyu-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-zarubezhnyu-opyt> (дата обращения: 19.11.2022).

144. Шигонина, Л. А. Правовое регулирование вещных прав на земельные участки в России и Китае: сравнительно-правовой анализ / Л. А. Шигонина // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. – 2022. – Т. 42. – № 2. – С. 105-111.

145. Широ́в, А. А. Оценка мультипликативных эффектов в экономике. Возможности и ограничения / А. А. Широ́в, А. А. Янтовский // ЭКО. – 2011. – № 2(440). – С. 40-58.

146. Шумпетер, Й.А. Капитализм, социализм и демократия / Й. Шумпетер. — Москва : Экономика, 1995. — 540 с.

147. Югова, И. В. Оценка и регулирование конкурентной среды рынка жилищного строительства: дис. ... канд. экон. наук; ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет» [Текст] / И. В. Югова. – Томск, 2021. – 189 с.

148. Юдина, Н. В. Теории пространственного размещения: мировоззренческие основы и перспективы применения / Н. В. Юдина // Архитектура и современные информационные технологии. – 2022. – № 3(60). – С. 163-180.

149. Якимова, В. А. Детерминанты привлечения инвестиций в точки роста экономики Дальнего Востока России / В. А. Якимова, С. В. Хмура // Экономика региона. – 2022. – Т. 18, № 3. – С. 943-959.

150. Alhowaish, A. Causality between the Construction Sector and Economic Growth: The Case of Saudi Arabia // International Real Estate Review – 2014. Vol.18 No.1: pp. 131-147. [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/266617276_Causality_between_the_Construction_Sector_and_Economic_Growth_The_Case_of_Saudi_Arabia (дата обращения: 23.11.2022).

151. Anaman, K. How the growth of the construction industry can help accelerate economic development / K. Anaman, C. Osei-Amponsah // Land. – 2017. 9(5):138 [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/317870230_HOW_THE_GROWTH_OF_THE_CONSTRUCTION_INDUSTRY_CAN_HELP_ACCELERATE_ECONOMIC_DEVELOPMENT/citations (дата обращения: 23.11.2022).

152. Bashenkov, A.P. Influence of Intergovernmental Transfers on Regional Incomes in Russia / A.P. Bashenkov, A.A. Myasnikov, E.V. Semerikova, S.F. Seregina // Spatial Economics. – 2022, vol. 18, no. 3, pp. 63–92.

153. Campos, R. B. The socioeconomic impact of low-income housing programs: An interregional input-output model for the state of Sao Paulo and the rest of Brazil / R. B. Campos, J. M. Guilhoto // Habitat International. – 2017. 65:59-69 [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/317068851_The_socioeconomic_impact_of_low-income_housing_programs_An_interregional_input-output_model_for_the_state_of_Sao_Paulo_and_the_rest_of_Brazil (дата обращения: 24.11.2022).

154. Campos, R. B. The socioeconomic impacts of low income housing programs in Sao Paulo state, Brazil / R. B. Campos, J. M. Guilhoto // 56th Congress of the European Regional Science Association: «Cities & Regions: Smart, Sustainable, Inclusive», 23-26 August 2016, Vienna, Austria [Электронный

ресурс]. URL: <https://www.econstor.eu/handle/10419/17467> (дата обращения: 24.11.2022).

155. Chen, J. The relationship between housing investment and economic growth in China: A panel analysis using quarterly provincial data / J. Chen, A. Zhu // Working Paper, No. 2008:17, Uppsala University, Department of Economics, Uppsala [Электронный ресурс]. URL: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/82613/1/589027077.pdf> (дата обращения: 24.11.2022).

156. Deng, W. Urban Housing Policy Review of China: from Economic Growth to social Inclusion / W. Deng, J. Hoekstra, M. Elsinga. // Annual Conference of European Network of Housing Research At: Edinburgh [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/272090868_Urban_Housing_Policy_Review_of_China_from_Economic_Growth_to_Social_Inclusion (дата обращения: 24.11.2022).

157. Eftimoski, M. Housing Policy and Economic Growth in China / M. Eftimoski, K. McLoughlin // Reserve bank of Australia. - 2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2019/mar/pdf/housing-policy-and-economic-growth-in-china.pdf> (дата обращения: 24.11.2022).

158. Gachunga, M.J. Contribution of Infrastructure to Economic Growth in Africa / M.J. Gachunga, Y. Kuso // International Journal of Business Marketing and Management (IJBMM) Volume 4 Issue 4 April 2019, p. 43-51.

159. Isil, E. Role of Construction Sector in Economic Growth: New Evidence from Turkey / E. Isil, U. Umut, // MPRA Paper. - 2015. 68263, University Library of Munich, Germany. [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/375486143_Role_of_Construction_Sector_in_Economic_Growth_New_Evidence_from_Turkey (дата обращения: 24.11.2022).

160. Kargi, B. Interaction Between The Economic Growth and the Construction Industry: A Time Series Analysis on Turkey (2000-2012) // EMAJ Emerging Markets Journal. – 2013. 3(1):20-34 [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/262336730_Interaction_Between_The_Economic_Growth_and_The_Construction_Industry_A_Time_Series_Analysis_on_Turkey_2000-2012 (дата обращения: 24.11.2022).

161. Kumpulainen, K. The Village of the Year Competition Constructing an Ideal Model of a Rural Community in Finland. Sociální studia. - 2016. 13(2), 55-71.

162. Oladinrin, T. O. Role of construction sector in economic growth: empirical evidence from Nigeria / T. O. Oladinrin, D. R. Ogunsemi, I. O. Aje // FUTY Journal of the Environment , Vol. 7, No. 1, July 2012 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ajol.info/index.php/fje/article/view/82770> (дата обращения: 23.11.2022).

163. Sey, N. İnşaat, Turizm ve Doğrudan Yabancı Yatırımların Türkiye Ekonomisi Üzerindeki Etkileri: SVAR Yöntemi (1980-2017) .Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. - 2019. 5 (9) , 90-114.

164. Singirankabo, A.U. Relations between Land Tenure Security and Agricultural Productivity: Exploring the Effect of Land Registration / A.U. Singirankabo, W.M. Ertsen // Land. – 2020. 9(5):138. [Электронный ресурс]. URL: https://www.researchgate.net/publication/341127053_Relations_between_Land_Tenure_Security_and_Agricultural_Productivity_Exploring_the_Effect_of_Land_Registration

165. Антон Глушков представил на Комиссии РСПП предложения НОСТРОЙ по развитию ИЖС в России//НОСТРОЙ [Электронный ресурс]. URL: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=23349&sphrase_id=4590711 (дата обращения: 20.11.2022).

166. Без льготной ипотеки. URL: <https://realty.rbc.ru/news/637506889a79476dba315a19?ysclid=lb270sf6bg872530438> (дата обращения: 20.11.2022).

167. Бюллетень Счетной палаты РФ №3 (280) 2021: развитие сельских территорий [Электронный ресурс]. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/f52/f5210775b9aced5d69e783139dcd3c50.pdf> (дата обращения: 21.11.2022).

168. В России значительно выросла стоимость земельных участков под ИЖС. URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-rossii-znachitelno-vyrosла-stoimost-zemelnykh-uchastkov-pod-izhs/?ysclid=lb0sed70dt184959537> (дата обращения: 20.11.2022).

169. В России подешевело строительство частных домов URL: <https://realty.rbc.ru/news/63566d6c9a7947540b3b8556?ysclid=lbtb56y5hq46697665> (дата обращения: 20.12.2022).

170. В России разработали 12 проектов комплексного строительства частных домов//Строительная газета [Электронный ресурс]. URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-rossii-razrabotali-12-proektov-kompleksnogo-stroitelstva-chastnykh-domov/> (дата обращения: 21.11.2022).

171. Введено в действие общей площади жилых домов//ЕМИСС [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/34118> (дата обращения: 20.11.2022).

172. Власти нашли возможность дать людям дешевое жилье [Электронный ресурс]. URL: <https://m.ura.news/articles/1036285753> (дата обращения: 22.11.2022).

173. Власти определили новый драйвер развития экономики России [Электронный ресурс]. URL: <https://m.ura.news/articles/1036285221> (дата обращения: 22.11.2022).

174. Власти России поменяли подход к строительству жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://m.ura.news/articles/1036285026> (дата обращения: 22.11.2022).

175. Восьмое место в мире: сколько времени москвичи проводят в пробках [Электронный ресурс] – Режим доступа // URL: <http://auto.rambler.ru/news/42014248-vosmoe-mesto-v-mire-skolko-vremeni-moskvichi-provodyat-v-probkah/> (дата обращения 20.01.2020).

176. Гектар в Арктике»: первые результаты//Arctic Russia [Электронный ресурс]. URL: <https://arctic-russia.ru/project/gektar-v-arktike-pervye-rezultaty/> (дата обращения: 21.11.2022).

177. ГИС ЖКХ. URL: https://dom.gosuslugi.ru/webhelp/main/index.html#source/statistika_i_otchetnost/analiz_tekh_sostoianiia_mkd/protsent_iznosa_mkd.html (дата обращения: 11.12.2022).

178. Госпомощь обманутым оказалась слишком дорогой URL: <https://www.rbc.ru/newspaper/2020/07/20/5f0f087b9a794746f8ff2526?ysclid=lbtyblut3636682783> (дата обращения: 11.12.2022).

179. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в РФ в 2021 году», Москва, 2022// Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Государственный%20\(национальный\)%20доклад%20о%20состоянии%20и%20использовании%20земель%20в%20РФ%20в%202021%20году.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Государственный%20(национальный)%20доклад%20о%20состоянии%20и%20использовании%20земель%20в%20РФ%20в%202021%20году.pdf) (дата обращения: 16.11.2022).

180. Гражданское участие в российском обществе//НИУ ВШЭ [Электронный ресурс]. URL: <https://iai.hse.ru/data/2014/10/01/1100229753/Гражданское%20участие%20в%20Российском%20обществе.pdf> (дата обращения: 20.11.2022).

181. Дальневосточная ипотека//Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики [Электронный ресурс]. URL: <https://erdc.ru/dv-ipoteka/> (дата обращения: 21.11.2022).

182. Два года всероссийскому этапу программы «Дальневосточный гектар»// Министерство РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики

[Электронный ресурс]. URL: <https://minvr.gov.ru/press-center/mediagallery/dva-goda-vserossiyskomu-etapu-programmy-quot-dalnevostochnyy-gektar-quot-infografika-20889> (дата обращения: 21.11.2022).

183. Для заключения договоров стройподряда до 10 миллионов рублей теперь членство в СРО не требуется//НОСТРОЙ [Электронный ресурс]. URL: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=23006 (дата обращения: 27.11.2022).

184. Доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области URL: <https://ghi.lenobl.ru/> (дата обращения: 11.12.2022).

185. ДОМ.РФ: каталог льготных программ в регионах РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/filter/region-is-leningrad/program-is-ubyfwx9h/apply/> (дата обращения: 06.12.2022).

186. Дрозденко: 1 рубль, вложенный в стройку, дает 9 рублей экономике Ленобласти [Электронный ресурс]. URL: <https://regnum.ru/turbopages.org/regnum.ru/s/news/3620876.html> (дата обращения: 22.11.2022).

187. Единый реестр застройщиков. URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 11.12.2022).

188. Жилье и ипотека: социологический опрос российских семей (2022)//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/2a5/1y9zq5czl5xntvn309qmomubi1b78k49.pdf> (дата обращения: 20.11.2022).

189. Жители каких стран обеспечены жильем URL: <https://internationalinvestment.biz/real-estate/2846-obespechennost-zhilem-po-stranam-mira-v-2022.html?ysclid=lb27cw12s3905796971> (дата обращения: 11.12.2022).

190. За последний год интерес и застройщиков, и покупателей к областным проектам вырос. Об этом и о будущем рассказал «ДП» зампред правительства Ленобласти по строительству и ЖКХ Евгений Барановский [Электронный ресурс]. URL:

https://www.dp.ru/a/2022/10/28/Objazatelstva_po_spisku (дата обращения: 22.11.2022).

191. Законы об ИЖС в 2022: что изменилось [Электронный ресурс]. URL: <https://blog.domclick.ru/post/zakony-ob-izhs-v-2022-izmeneniya-i-novovvedeniya-v-zakonodatelstve-ob-individualnom-zhilishnom-stroitelstve> (дата обращения: 16.11.2022).

192. Запрос горожан на индивидуальные дома//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/7d1/cvzv7alda0iermcrcqct2ijpr299nct5w.pdf> (дата обращения: 20.11.2022).

193. Зарплаты айтишников во втором полугодии 2021: +17% за счет поддержки и администрирования в регионах//ХАБР [Электронный ресурс]. URL: <https://habr.com/ru/article/649423/> (дата обращения: 21.11.2022).

194. Застройщики выходят на загородный рынок: кто будет строить частные дома//РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6154c0ae9a7947357f74510c> (дата обращения: 27.11.2022).

195. ИЖС в России: какие меры поддержки Правительства сегодня доступны гражданам?//ЕИС жилищного строительства [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/медиа/статьи/2022/08/ижс-в-россии-какие-меры-поддержки-правительства-сегодня-доступны-гражданам> (дата обращения: 20.11.2022).

196. Итоги 2021 года: стройкомплекс России//Правительство РФ [Электронный ресурс]. URL: http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/upload/site101/Itogi_goda_2021.pdf (дата обращения: 23.11.2022).

197. Как не переплатить застройщику за регистрацию ДДУ?//Тинькофф журнал [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/developer-overcharge/> (дата обращения: 04.12.2022).

198. Как приобрести и оформить земельный участок//Росреестр [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/kak-priobresti-i-oformit-zemelnyy-uchastok/> (дата обращения: 17.11.2022).

199. Каталог программ с государственной поддержкой//спроси ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/filter/program-is-ubyfwx9h-or-5ynjn0ev/apply/> (дата обращения: 20.11.2022).

200. Кошмарный сон урбаниста или что не так с Мурино. URL: <https://www.novostroy.su/articles/choose/koshmarnyy-son-urbanista-ili-chto-ne-tak-s-murino/> (дата обращения: 15.12.2022)

201. КС РФ пояснил, кто должен подводить коммуникации. URL: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-rf-poyasnil-kto-dolzhen-podvodit-kommunikatsii-k-besplatno-vydelennym-zemelnyy-uchastkam/?ysclid=lbtd3dbrc5559416364> (дата обращения: 21.11.2022).

202. Льготная ипотека для IT-специалистов [Электронный ресурс]. URL: <https://vc.ru/finance/474064-lgotnaya-ipoteka-dlya-it-shnikov-risk-ili-vyгода> (дата обращения: 21.11.2022).

203. Малые застройщики уходят — кто будет строить в малых городах? URL: <http://ancb.ru/publication/read/11006> (дата обращения: 15.12.2022)

204. Механизмы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, инженерной инфраструктурой. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/114752/> (дата обращения: 15.12.2022)

205. Минстрой предложил возводить объекты ИЖС индустриальным способом//Рамблер [Электронный ресурс]. URL: https://finance.rambler.ru/realty/44904499/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink (дата обращения: 21.11.2022).

206. Минстрой России ведёт работу по созданию единой цифровой инфраструктуры строительной отрасли//Минстрой РФ [Электронный ресурс]. URL: (дата обращения: 06.12.2022).

207. Музей истории российских реформ имени П. А. Столыпина [Электронный ресурс]. URL: <http://музейреформ.рф/node/13713> (дата обращения: 20.11.2022).

208. Названы основные проблемы развития ИЖС в России//Строительная газета [Электронный ресурс]. URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/nazvany-osnovnye-problemy-razvitiya-izhs-v-rossii/> (дата обращения: 21.11.2022).

209. Национальный Центр ГЧП. URL: <https://pppcenter.ru/?ysclid=lbtd7shjna582020370> (дата обращения: 15.12.2022)

210. Неправильная планировка города может привести к депрессиям и психозам у жителей [Электронный ресурс] – Режим доступа // URL: <https://incrussia.ru/news/nepravilnaya-planirovka-goroda/> (дата обращения 20.01.2020).

211. О жилищном строительстве//Росстат [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Analt_zap_Jil-ctroit_RF_2021.pdf (дата обращения: 03.12.2022).

212. О поддержке жилищного строительства и нацпроекте «Доступное жильё»// Центр Макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования [Электронный ресурс]. URL: http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Presentations/DBelousov/2021-05-19.pdf (дата обращения: 23.11.2022).

213. Об оценке потенциального спроса на ипотеку (2021)//Банк России [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/131065/analytic_note_20211129_dip.pdf (дата обращения: 20.11.2022).

214. Обзор ПИК СЗ. URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/review-pikk/?ysclid=lb3htqp765421232672> (дата обращения: 15.12.2022).

215. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки (2020)//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/156/1565371b2c2892b1f84575aa823f7061.pdf> (дата обращения: 20.11.2022).

216. Особенности земельных отношений в 2022 году [Электронный ресурс]. URL: <https://bftcom.com/expert-bft/26052/> (дата обращения: 17.11.2022).

217. Открытый всероссийский конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и многоквартирных малоэтажных (до 4-х этажей) жилых домов, а также социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих конструкций на основе Стандарта комплексного развития территорий//ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: https://woodenbuildings.ru/upload/docs/finalists/ТЕХНИЧЕСКОЕ_ЗАДАНИЕ.pdf (дата обращения: 22.11.2022).

218. Отношение к ИЖС и типовым домам: социологический опрос//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/301/h1jayxkw4lu1nehudq87jjs5q00bh8ec.pdf> (дата обращения: 18.11.2022).

219. Оценка социально-экономических эффектов проведения капитального ремонта многоквартирных домов и повышения энергоэффективности городского жилого фонда в России//Группа Всемирного банка [Электронный ресурс]. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099035002032240748/pdf/P17313405b061a0a60a17709fff1820929d.pdf> (дата обращения: 25.11.2022).

220. Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации»//Совет Федерального собрания РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/135493/> (дата обращения: 20.11.2022).

221. Плотность населения в мире. URL: <https://openbase.online/samaya-vysokaya-plotnost-naseleniya-po-stranam/> (дата обращения: 23.11.2022).

222. Предпринимательство в строительстве//Росстат [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 23.11.2022).

223. Приобретение недвижимости и жилья в Финляндии [Электронный ресурс]. URL: https://www.domvsuomi.ru/guide_DomVSuomi.ru.pdf (дата обращения: 20.11.2022).

224. Программа гектар на Дальнем Востоке и в Арктике//ФИС «На Дальний Восток» [Электронный ресурс]. URL: <https://надальнийвосток.рф/> (дата обращения: 21.11.2022).

225. Промышленная карта России: производство строительных материалов в Иркутской области//Интернет-выставка Производство России [Электронный ресурс]. URL: <https://productcenter.ru/map/r-irkutskaja-obl-170/catalog-stroimatierialy-222> (дата обращения: 22.11.2022).

226. Промышленная карта России: производство строительных материалов в республике Башкортостан//Интернет-выставка Производство России [Электронный ресурс]. URL: <https://productcenter.ru/map/r-bashkortostan-riesp-159/catalog-stroimatierialy-222> (дата обращения: 22.11.2022).

227. Региональная экономика. Комментарий ГУ//Банк России [Электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/collection/collection/file/42167/report_14072022.pdf (дата обращения: 20.11.2022).

228. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2021 [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Pokaz_2021.pdf (дата обращения: 20.11.2022).

229. Решение проблем ИЖС от Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Мосгордумы//Строительная газета [Электронный ресурс]. URL:

<https://stroygaz.ru/publication/infrastructure/vnutri-i-okolo-infrastrukturnye-voprosy-dlya-maloetazhki-trebuyut-srochnykh-otvetov/> (дата обращения: 21.11.2022).

230. Российская экономика: аналитическое исследование (2022)//НКР [Электронный ресурс]. URL: https://ratings.ru/files/research/corps/NCR_Resilience_150622.pdf (дата обращения: 23.11.2022).

231. Россия сравнялась с РСФСР URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/08/30/rossiya-dostigla-sovetskih-tempov-zhilischnogo-stroitelstva> (дата обращения: 15.12.2022).

232. Россияне берут «Арктические гектары» на северо-западе страны для ИЖС и развития туризма//ТАСС [Электронный ресурс]. URL: https://tass.ru/ekonomika/14183239?utm_source=google.com&utm_medium=organic&utm_campaign=google.com&utm_referrer=google.com (дата обращения: 21.11.2022).

233. Росстат пересмотрел данные по вводу жилья в 2020 году [Электронный ресурс] URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/11030171> (дата обращения 01.04.2021).

234. Сбер» сообщил о рекордных объемах выдачи ипотеки на частные дома//РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62d905839a7947c00f7f2167> (дата обращения: 21.11.2022).

235. Сберегательные стратегии россиян: социологический опрос (2022)//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/38e/yfmgzw2abaajq7nm3onh1qdfh1wiub4p.pdf> (дата обращения: 20.11.2022).

236. Сколько времени строится МКД <https://stroimprostomsk.ru/publications/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/?ysclid=lbb2a0t2vm963957212> (дата обращения: 15.12.2022).

237. Сколько сбережений у россиян. URL: <https://zaimisrochno.ru/articles/6520-skolko-sberezheniy-u-rossiyan>
238. Строительство стимулирует развитие смежных отраслей экономики [Электронный ресурс]. URL: <https://ruinform.com/page/stroitelstvo-stimuliruet-razvitie-smezhnyh-otraslej-ekonomiki> (дата обращения: 22.11.2022).
239. Стройэкспертиза. URL: https://minstroy.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2281558.pdf?ysclid=lbtc163sxn321492268 (дата обращения: 15.12.2022)
240. Типовой элемент: в РФ могут запустить проекты дешевой малоэтажной застройки [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1323741/mariia-perevoshchikova/tipovoi-element-v-rf-mogut-zapustit-proekty-deshevoi-maloetazhnoi-zastroiki> (дата обращения: 22.11.2022).
241. Условия программы «Арктический гектар»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/arkticheskiy-gektar/> (дата обращения: 20.11.2022).
242. Условия программы «Дальневосточная ипотека»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: https://спроси.дом.рф/instructions/ipoteka_dfo/ (дата обращения: 20.11.2022).
243. Условия программы «Дальневосточный гектар»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/dalnevostochnyy-gektar/> (дата обращения: 20.11.2022).
244. Условия программы «Льготная ипотека»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/lgotnaya-ipoteka/> (дата обращения: 20.11.2022).
245. Условия программы «Сельская ипотека»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/selskaya-ipoteka/> (дата обращения: 20.11.2022).

246. Условия программы «Семейная ипотека»//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/semeynaya-ipoteka/> (дата обращения: 20.11.2022).

247. Условия программы льготной ипотеки для IT-специалистов//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/instructions/usloviya-programmy-lgotnoy-ipoteki-dlya-it-spetsialistov/> (дата обращения: 20.11.2022).

248. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 15.12.2022)

249. Цифровой сервис для строительства частных домов//ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://строим.дом.рф/igs> (дата обращения: 20.11.2022).

250. Эксперт РА» подтвердил кредитный рейтинг ПАО «ГК «Самолет» на уровне ruA- и изменил прогноз на развивающийся//Эксперт РА [Электронный ресурс]. URL: <https://raexpert.ru/releases/2022/oct07d> (дата обращения: 27.11.2022).

251. Энергосервис в России. Мировой опыт оказания энергосервисных услуг / Саморегулируемая организация Некоммерческое партнёрство «Межрегиональное объединение по развитию энергосервисного рынка и повышению энергоэффективности» // Министерство образования и науки Российской Федерации. (дата обращения: 15.12.2022).

252. LMA Development Projects Implementation Plan [Электронный ресурс]. URL: <https://science.nrao.edu/facilities/alma/alma-development-cfp/supporting-documents/alma-development-studies-implementation-plan> (дата обращения: 20.11.2022).

253. Agriculture and food in Finland//Husfarm [Электронный ресурс]. URL: <https://husfarm.com/country/finland> (дата обращения: 20.11.2022).

254. Smart Villages in Finland: ideas for designing support in the future CAP Strategic Plans//European Network for Rural Development [Электронный ресурс].

URL: https://enrd.ec.europa.eu/sites/default/files/enrd_publications/smart-villages-briefs-finland_future_cap_strategic_plans.pdf (дата обращения: 20.11.2022).

255. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) Fjerde del: Byggesaksdel Kapittel 26. Opprettelse og endring av eiendom [Электронный ресурс]. URL: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_4-7#KAPITTEL_4-7 (дата обращения: 20.11.2022).

256. EUROPEAN RECOVERY PLAN The multiplier effect of investing in the EU construction sector JOINT DECLARATION CPE – EBC – FIEC (11 MAY 2020)//FIEC [Электронный ресурс]. URL: https://fiec-ar.eu/images/pdf/various-2020-05-May-a-annex-for-download-Multiplier_effect_of_Construction-Joint_letter_FIEC-EBC-CPE_to_Commissioner_Breton.pdf (дата обращения: 23.11.2022).

257. The European Construction Value Chain: Performance, Challenges and Role in the GVC: research report 418, May 2017//wiiw [Электронный ресурс]. URL: <https://wiiw.ac.at/the-european-construction-value-chain-performance-challenges-and-role-in-the-gvc-dlp-4212.pdf> (дата обращения: 23.11.2022).

258. UK Construction: An economic analysis of the sector, July 2013//Department for Business Innovation&Skills [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gov.uk/government/publications/uk-construction-economic-analysis> (дата обращения: 24.11.2022).

259. Potential Economic and Fiscal Impacts of a Pennsylvania Housing Trust Fund. Glenside, PA: The Housing Alliance of Pennsylvania (2009)//Econsult Corporation [Электронный ресурс]. URL: <https://nlihc.org/sites/default/files/SIRR-PA-2009.pdf> (дата обращения: 24.11.2022).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение А

Анализ цен на недвижимость в регионах России

№	Субъект	стоимость сотки ИЖС	Цена за кв м в МКД	количество застройщиков	Плотность населения
1	Ленинградская область	92308	232514	54,00	22,36
2	Калининградская область	70000	161054	54,00	66,94
3	Московская область	81818	252174	126,00	173,5
4	Липецкая область	33334	122420	15,00	47,38
5	Краснодарский край	200000	195192	81,00	75,19
6	Тюменская область	68000	157330	44,00	2,57
7	Сахалинская область	104569	233488	13,00	5,61
8	Севастополь	355493	190392	6,00	519,84
9	Калужская область	50062	130418	21,00	33,67
10	Воронежская область	37500	139662	39,00	44,51
11	Тамбовская область	37580	97582	17,00	29,21
12	Республика Татарстан	65000	213718	60,00	57,52
13	Белгородская область	101378	147370	15,00	57,09
14	Республика Башкортостан	54545	166148	86,00	28,25
15	Новосибирская область	49000	147240	89,00	15,74
16	Ульяновская область	33636	125366	28,00	33,08
17	Рязанская область	25000	130254	10,00	28
18	Республика Алтай	98065	215 770	10,00	2,37
19	Свердловская область	30833	189004	81,00	22,18
20	Чеченская Республика	98885	97028	2,00	91,48
21	Пензенская область	41765	119484	24,00	30,12
22	Республика Адыгея	131919,5	171264	11,00	59,43
23	Ростовская область	150000	145276	63,00	41,6

24	Санкт-Петербург	252885,813	369334	73,00	3847,52
25	Владимирская область	69679,1875	107636	34,00	46,71
26	Ярославская область	24667	126434	60,00	34,65
27	Москва	1248300,5	598062	91,00	4950,43
28	Республика Хакасия	28562,8125	118982	12,00	8,68
29	Чувашская Республика	30216,5625	125808	28,00	66,39
30	Кабардино-Балкарская Республика	83191	64588	8,00	69,64
31	Тульская область	26733	139754	31,00	57,09
32	Республика Саха (Якутия)	54958	222548	22,00	0,32
33	Самарская область	44900	129664	42,00	59,36
34	Оренбургская область	46000	90274	16,00	15,82
35	Удмуртская Республика	31818	132624	34	35,69
36	Вологодская область	38434,3125	120738	38	8,02
37	Республика Марий Эл	32138,5	106314	11,00	29,07
38	Астраханская область	52375	152394	16,00	20,52
39	Костромская область	25000	123188	14,00	10,52
40	Республика Карелия	109454,188	126046	11,00	3,4
41	Ставропольский край	83333	96510	49,00	42,38
42	Смоленская область	67495,3125	112554	21	18,78
43	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	47876,375	150758	25	3,13
44	Новгородская область	41170,1875	108238	6,00	10,94
45	Курская область	60742	130778	11,00	36,8
46	Пермский край	23077	147794	41,00	16,22
47	Псковская область	41170,1875	98650	13,00	11,3
48	Иркутская область	41667	193788	41,00	3,09
49	Карачаево-Черкесская Республика	133863,875	87106	1,00	32,61
50	Нижегородская область	35000	188314	54	41,8

51	Челябинская область	25000	116826	42,00	39,15
52	Саратовская область	50000	103766	32,00	23,92
53	Тверская область	54987,6875	134782	31	14,97
54	Приморский край	48106,3125	244354	69,00	11,51
55	Красноярский край	29167	158528	43,00	1,21
56	Республика Северная Осетия — Алания	134269,563	84538	13,00	1,21
57	Республика Калмыкия	115246,625	86070	13,00	3,63
58	Томская область	45000	151016	12,00	3,43
59	Республика Мордовия	37042,875	96030	10,00	30,24
60	Алтайский край	29167	133866	11,00	13,79
61	Орловская область	25913,9375	130094	15,00	29,75
62	Кировская область	14286	125688	14,00	10,49
63	Ненецкий автономный округ	155176	157 032	0,00	0,25
64	Архангельская область	52068,125	174756	29,00	1,93
65	Республика Крым	170000	180160	29,00	73,33
66	Брянская область	35000	105362	22,00	34,21
67	Ивановская область	48773,125	111442	18,00	46,51
68	Курганская область	38700	93728	13,00	11,57
69	Омская область	26800	137810	16,00	13,65
70	Республика Дагестан	209722,25	75394	11,00	61,88
71	Республика Тыва	57872,625	207 068	3,00	1,94
72	Волгоградская область	45000	119044	38,00	22,07
73	Кемеровская область	127919,688	126286	21,00	27,77
74	Ямало-Ненецкий автономный округ	132132,875	222278	19,00	0,71
75	Амурская область	98503,9375	213660	17,00	2,18
76	Республика Бурятия	36906,375	153422	17,00	2,81
77	Хабаровский край	41654,6875	220028	35,00	1,67
78	Республика Коми	44481,25	131690	3,00	1,97

79	Республика Ингушетия	90195,1875	89710	0,00	162,36
80	Забайкальский край	17202,625	176594	12,00	2,45
81	Еврейская автономная область	27982,3125	243 464	1,00	4,36
82	Камчатский край	45580,375	223694	1,00	0,67
83	Магаданская область	67506,125	211446	1,00	0,3
84	Мурманская область	51848,625	89 525	1,00	5,12
85	Чукотский автономный округ	1027397	243 464	0,00	0,07

Анализ уровня конкуренции среди застройщиков в России

1. Ленинградская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	19,89	19,89	19,89	19,89	Группа ЦДС
2	12,19	12,19	12,19	12,19	Мавис
3	8,52	8,52	8,52	8,52	ЕвроИнвест Девелопмент
4	CR ₃ =40,60	5,63	5,63	5,63	КВС
5		CR ₄ =46,23	4,44	4,44	ПИК
6			3,59	3,59	ИНВЕСТТОРГ
7			CR ₆ =54,25	3,24	Строительный трест
8				2,79	Лидер Групп
9				CR ₈ =60,28	
10	Всего застройщиков	54			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	3178			

2. Волгоградская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	18,54	18,54	18,54	18,54	Волгострой
2	17,86	17,86	17,86	17,86	DARS Development
3	7,68	7,68	7,68	7,68	БИС
4	CR ₃ =44,07	6,93	6,93	6,93	РемСтройКомплекс
5		CR ₄ =51,00	6,79	6,79	Пересвет-Юг
6			4,73	4,73	Коммунальное хозяйство+
7			CR ₆ =62,51	4,44	СЗ МЕТЕО-КОМФОРТ
8				4,01	Синара-Девелопмент
9				CR ₈ =70,96	
10	Всего застройщиков	29			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	671			

3. Псковская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	35,62	35,62	35,62	35,62	ЛУГ
2	16,64	16,64	16,64	16,64	СЗ ПСКОВЖИЛСТРОЙ
3	11,01	11,01	11,01	11,01	Реставрационная мастерская
4	CR ₃ =63,27	9,01	9,01	9,01	Строим в Пскове
5		CR ₄ =72,28	8,05	8,05	Scandinavia
6			5,71	5,71	Эгле
7			CR ₆ =86,04	3,49	СЗ ВЕРТИКАЛЬ
8				2,99	СК Стройинвест
9				CR ₈ =92,52	
10	Всего застройщиков	54			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	2748			

4. Калининградская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	9,92	9,92	9,92	12,47	Калининградский Строительный Концерн
2	8,06	8,06	8,06	9,92	ФЖСС Калининградской области
3	6,97	6,97	6,97	8,06	Модуль-Стройград
4	CR ₃ =24,95	4,96	4,96	6,97	СК МПК
5		CR ₄ =29,91	4,90	4,96	КалининградСтройИнвест
6			12,47	4,90	Акфен
7			CR ₆ =47,28	4,19	АвангардИнвестПроект
8				3,68	Мегаполис
9				CR ₈ =55,15	
10	Всего застройщиков	54			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1453			

5. Московская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	15,82	15,82	15,82	15,82	Самолет
2	14,36	14,36	14,36	14,36	ПИК
3	8,20	8,20	8,20	8,20	ФСК
4	CR ₃ =38,38	6,23	6,23	6,23	Гранель
5		CR ₄ =44,60	4,21	4,21	ФОНД ЗПУДО
6			3,34	3,34	ИНГРАД
7			CR ₆ =52,15	2,83	Главстрой
8				2,50	Новард
9				CR ₈ =57,48	
10	Всего застройщиков	126			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	9665			

6. Липецкая область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	18,80	18,80	18,80	18,80	Глобус Групп
2	16,77	16,77	16,77	16,77	РемСтройСервис
3	16,28	16,28	16,28	16,28	Инстеп
4	CR ₃ =51,85	9,20	9,20	9,20	ТоргИнвест
5		CR ₄ =61,05	7,94	7,94	СЗ АРДЭН КОНСТРАКШН
6			4,93	4,93	СЗ БОЕР КОНСТРАКШН
7			CR ₆ =73,92	4,26	СЗ СТРОЙМАСТЕР-Л
8				4,19	СЗ КОМПАНИЯ СФС
9				CR ₈ =82,37	
10	Всего застройщиков	15			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	263			

7. Краснодарский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	14,67	14,67	14,67	14,67	ЮгСтройИмпериял
2	11,28	11,28	11,28	11,28	СпецСтройКубань
3	7,56	7,56	7,56	7,56	AVA Group

4	CR ₃ =33,51	7,08	7,08	7,08	DOGMA
5		CR ₄ =40,59	6,33	6,33	ЮгСтройИнвест
6			5,49	5,49	Неометрия
7			CR ₆ =52,41	3,75	Метрикс Development
8				2,67	Ромекс-Кубань
9				CR ₈ =58,83	
10	Всего застройщиков	81			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	7459			

8. Тюменская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	13,82	13,82	13,82	13,82	ПСК Дом девелопмент
2	9,82	9,82	9,82	9,82	Брусника
3	7,96	7,96	7,96	7,96	ЭНКО
4	CR ₃ =31,6	7,52	7,52	7,52	4D
5		CR ₄ =39,12	6,64	6,64	Меридиан Констракшн
6			4,93	4,93	ИНКО и К
7			CR ₆ =50,69	3,50	Строй Мир
8				3,38	Страна
9				CR ₈ =57,57	
10	Всего застройщиков	44			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	2591			

9. Сахалинская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	33,51	33,51	33,51	33,51	Арт Эль
2	31,36	31,36	31,36	31,36	Рыбоводстрой
3	6,45	6,45	6,45	6,45	ПИК
4	CR ₃ =71,32	6,38	6,38	6,38	SSD Group
5		CR ₄ =77,7	5,74	5,74	ТРАНЗИТ ДПД
6			4,30	4,30	СЗ ЛИГО ДЕВЕЛОПМЕНТ
7			CR ₆ =87,74	2,87	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ
8				2,08	СЗ ДЕ АЛ ВДОХНОВЕНИЕ
9				CR ₈ =92,69	

10	Всего застройщиков	13
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	269

10. Севастополь

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	46,58	46,58	46,58		Севастопольстрой
2	16,39	16,39	16,39		ИНТЕРСТРОЙ
3	14,84	14,84	14,84		Альфа Групп Инвест
4	CR ₃ =77,81	12,55	12,55		Гарант Инвест
5		CR ₄ =90,36	6,54		Кречет
6			3,11		СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ДЕЛЬТА-М
7			CR ₆ =100,0		
8	Всего застройщиков	6			
9	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	166			

11. Калужская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	18,18	18,18	18,18	18,18	ПИК
2	12,13	12,13	12,13	12,13	Корпорация КОШЕЛЕВ
3	10,69	10,69	10,69	10,69	ФСК
4	CR ₃ =41	9,43	9,43	9,43	Новый город
5		CR ₄ =50,43	7,51	7,51	КАЛУГАЭЛИТДЕВЕЛОПМЕНТ
6			5,89	5,89	СтройМонтаж-С
7			CR ₆ =63,83	5,82	Капиталь
8				4,60	СЗИК ОСТОВ
9				CR ₈ =74,25	
10	Всего застройщиков	21			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	392			

12. Воронежская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	26,21	26,21	26,21	26,21	Развитие
2	11,88	11,88	11,88	11,88	Домостроительный комбинат
3	10,07	10,07	10,07	10,07	Воронежская Девелоперская Компания
4	CR ₃ =48,16	9,09	9,09	9,09	ВЫБОР
5		CR ₄ =57,25	4,42	4,42	ЕВРОСТРОЙ
6			4,10	4,10	Проект Инвест
7			CR ₆ =65,77	3,67	Семья
8				3,50	ВМ-Group
9				CR ₈ =72,94	
10	Всего застройщиков	39			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1753			

13. Тамбовская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	23,65	23,65	23,65	23,65	СКЖ
2	15,45	15,45	15,45	15,45	Тамбов Бизнес Строй
3	10,73	10,73	10,73	10,73	Козерог
4	CR ₃ =49,83	7,45	7,45	7,45	Спецмонтаж
5		CR ₄ =57,28	6,59	6,59	СЗ СТАРСТРОЙ+
6			5,12	5,12	Империял-Строй
7			CR ₆ =68,99	4,03	СЗ МЕГАПОЛИС
8				3,83	БРУ-Элитстрой
9				CR ₈ =76,85	
10	Всего застройщиков	17			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	296			

14. Республика Татарстан

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	13,46	13,46	13,46	13,46	Суварстроит
2	11,62	11,62	11,62	11,62	Ак Барс Дом
3	10,78	10,78	10,78	10,78	Унистрой
4	CR ₃ =35,86	5,74	5,74	5,74	РОСТ

5		CR ₄ =41,6	5,40	5,40	СМУ 88
6			4,80	4,80	Профит
7			CR ₆ =51,8	13,46	Талан
8				11,62	ДОМКОР
9				CR ₈ =76,88	
10	Всего застройщиков	60			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1878			

15. Белгородская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	15,62	15,62	15,62	15,62	Трансюжстрой
2	12,32	12,32	12,32	12,32	СтройИнжиниринг
3	10,82	10,82	10,82	10,82	Корпорация ЖБК-1
4	CR ₃ =38,76	10,53	10,53	10,53	Вега
5		CR ₄ =49,29	9,03	9,03	Индустрия строительства
6			7,28	7,28	СЗ БРИК
7			CR ₆ =65,6	5,94	ДомоСК
8				4,83	Белгородстроймонтаж
9				CR ₈ =76,37	
10	Всего застройщиков	15			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	262			

16. Республика Башкортостан

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	14,58	14,58	14,58	14,58	Архстройинвестиции
2	8,84	8,84	8,84	8,84	Первый Трест
3	7,16	7,16	7,16	7,16	Третий Трест
4	CR ₃ =30,58	5,40	5,40	5,40	Садовое кольцо
5		CR ₄ =35,98	4,83	4,83	ПСК-6
6			4,80	4,80	СУ-10
7			CR ₆ =45,61	3,67	СЗ ИННОВАЦИЯ
8				3,43	ИСК городского округа город Уфа

9				CR ₈ =52,71	
10	Всего застройщиков	86			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	3127			

17. Новосибирская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	8,60	8,60	8,60	8,60	Брусника
2	6,76	6,76	6,76	6,76	Расцветай
3	3,82	3,82	3,82	3,82	КПД-ГАЗСТРОЙ
4	CR ₃ =19,18	3,78	3,78	3,78	Первый строительный фонд
5		CR ₄ =22,96	3,62	3,62	МетаПрибор
6			3,38	3,38	ВИРА-Строй
7			CR ₆ =29,96	3,29	Жилищная инициатива
8				2,82	Новый Мир
9				CR ₈ =36,07	
10	Всего застройщиков	89			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	2581			

18. Ульяновская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	24,49	24,49	24,49	24,49	DARS Development
2	17,32	17,32	17,32	17,32	Железно
3	11,14	11,14	11,14	11,14	Новая Жизнь
4	CR ₃ =52,95	7,81	7,81	7,81	Группа МН
5		CR ₄ =60,76	7,68	7,68	Премьера
6			3,47	3,47	Базис
7			CR ₆ =71,91	3,18	Смарт-Инвест
8				2,78	Магма Симбирск
9				CR ₈ =77,87	
10	Всего застройщиков	28			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	568			

19. Рязанская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	22,32	22,32	22,32	22,32	Капитал
2	17,56	17,56	17,56	17,56	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ
3	12,54	12,54	12,54	12,54	Единство
4	CR ₃ =52,42	12,50	12,50	12,50	Зеленый сад
5		CR ₄ =64,92	6,90	6,90	ЭСКО
6			4,95	4,95	СтройПромСервис
7			CR ₆ =76,77	3,19	СЗ ЗЕЛЕНый САД-СТРОЙ-2
8				2,11	VELLCOM group
9				CR ₈ =82,07	
10	Всего застройщиков	10			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1 363			

20. Республика Алтай

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	54,53				Жилище
2	45,47				Жемчужины Алтая
3	CR ₂ =100				
4	Всего застройщиков	2			
5	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	7			

21. Свердловская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	9,10	9,10	9,10	9,10	КОРТРОС
2	6,56	6,56	6,56	6,56	ТЭН
3	5,38	5,38	5,38	5,38	Астра
4	CR ₃ =21,04	4,92	4,92	4,92	ПИК
5		CR ₄ =25,96	4,70	4,70	ЛСП
6			4,61	4,61	Холдинг Форум-групп
7			CR ₆ =35,27	3,33	PRINZIP

8				3,30	Брусника
9				CR ₈ =41,9	
10	Всего застройщиков	81			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	3435			

22. Чеченская Республика

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	89,07				Чеченская Республика
2	10,93				ГРОЗ-ГРАЖ-ДАН-СТРОЙ
3	Всего застройщиков	2			
4	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	71			

23. Пензенская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	25,92	25,92	25,92	25,92	Территория Жизни
2	18,90	18,90	18,90	18,90	Рисан
3	14,90	14,90	14,90	14,90	ТермоДом
4	CR ₃ =59,72	7,49	7,49	7,49	Жилстрой
5		CR ₄ =67,21	5,33	5,33	СЗ Т-СТРОЙ
6			4,54	4,54	ПЕНЗГОРСТРОЙЗАКАЗЧИК
7			CR ₆ =77,08	4,38	Альянс
8				2,90	Ривьера
9				CR ₈ =84,36	
10	Всего застройщиков	24			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1056			

24. Республика Адыгея

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	31,19	31,19	31,19	31,19	Победа
2	23,96	23,96	23,96	23,96	ДарСтрой
3	13,15	13,15	13,15	13,15	Atlas Group
4	CR ₃ =68,30	7,90	7,90	7,90	Оксиген
5		CR ₄ =76,21	6,68	6,68	СЗ БАЗАЛЪТ
6			4,36	4,36	СЗ АРХГРАДСТРОЙ
7			CR ₆ =87,24	3,45	Краснодарпроектстрой
8				3,38	Альянс-Проект-Строй
9				CR ₈ =94,07	Компаньон
10	Всего застройщиков	11			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	234			

25. Ростовская область 2475

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	15,91	15,91	15,91	15,91	МСК
2	7,78	7,78	7,78	7,78	ИНТЕКО
3	7,75	7,75	7,75	7,75	ЮгСтройИнвест
4	CR ₃ =31,44	7,49	7,49	7,49	Галактика
5		CR ₄ =38,93	6,88	6,88	СК10
6			4,58	4,58	ПИК
7			CR ₆ =50,39	4,18	ЕкатеринодарИнвест-Строй
8				3,55	СМУ1 Ростов
9				CR ₈ =58,12	
10	Всего застройщиков	63			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	2475			

26. Санкт-Петербург

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	21,32	21,32	21,32	21,32	ЛСР
2	19,4	19,40	19,40	19,40	Холдинг Setl Group
3	6,13	6,13	6,13	6,13	Главстрой
4	CR ₃ =46,85	4,19	4,19	4,19	Эталон
5		CR ₄ =51,05	3,65	3,65	Группа ЦДС
6			3,13	3,13	Лидер Групп
7			CR ₆ =57,83	2,90	РосСтройИнвест
8				2,85	Аквилон

9				CR ₈ =63,58	
10	Всего застройщиков	73			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	9401,8			

27. Владимирская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	23,15	23,15	23,15	23,15	Монострой
2	18,83	18,83	18,83	18,83	Игротэк
3	9,53	9,53	9,53	9,53	Континент
4	CR ₃ =51,51	9,06	9,06	9,06	ИнтерСтрой Плюс
5		CR ₄ =60,57	5,93	5,93	Рента Инвест
6			4,70	4,70	СТРОЙ-ИНВЕСТ
7			CR ₆ =71,2	3,49	Askona Invest
8				2,31	ВГИФ
9				CR ₈ =77	
10	Всего застройщиков	34			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	903			

28. Ярославская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	19,46	19,46	19,46	19,46	ПИК
2	7,01	7,01	7,01	7,01	Талан
3	5,15	5,15	5,15	5,15	Тройка Рэд
4	CR ₃ =31,62	5,11	5,11	5,11	СЗ СТРОЙИНВЕСТ
5		CR ₄ =36,73	4,29	4,29	СтройСпецСервис
6			3,60	3,60	СЗФОРА
7			CR ₆ =44,62	3,20	ГРАНИТ
8				2,75	Фора
9				CR ₈ =50,57	
10	Всего застройщиков	60			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	861			

29. Москва

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	20,35	20,35	20,35	20,35	ПИК

2	7,22	7,22	7,22	7,22	ДОНСТРОЙ
3	5,59	5,59	5,59	5,59	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ
4	CR ₃ = 33,15	3,91	3,91	3,91	MR Group
5		CR ₄ =37,07	3,73	3,73	ИНГРАД
6			3,65	3,65	ФСК
7			CR ₆ =44,44	2,92	ЛСР
8				2,82	Самолет
9				CR ₈ =50,18	
10	Всего застройщиков	91			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	9402			

30. Республика Хакасия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	31,90	31,90	31,90	31,90	УКС Жилстрой
2	14,95	14,95	14,95	14,95	СЗ МК-ГРУПП
3	10,66	10,66	10,66	10,66	Людвиг
4	CR ₃ = 57,51	8,23	8,23	8,23	СЗ МЖФ
5		CR ₄ =65,74	7,00	7,00	Трансстрой
6			6,64	6,64	СЗАСХ
7			CR ₆ =79,38	6,12	СИБЮГСТРОЙ
8				5,38	Черногорскпромстрой
9				CR ₈ =90,88	
10	Всего застройщиков	12			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	140			

31. Чувашская Республика

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	13,34	13,34	13,34	13,34	Отделфинстрой
2	9,69	9,69	9,69	9,69	Тус
3	8,53	8,53	8,53	8,53	Честр-Групп
4	CR ₃ = 31,56	6,25	6,25	6,25	Стройтрест №3
5		CR ₄ =65,74	5,77	5,77	Честр-Инвест
6			4,48	4,48	Центр
7			CR ₆ =37,81	4,02	СМУ-58
8				3,80	Удача
9				CR ₈ =48,06	
10	Всего застройщиков	28			

11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	563
----	--	-----

32. Кабардино-Балкарская Республика

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	37,82	37,82	37,82	37,82	Новый город
2	15,51	15,51	15,51	15,51	ФИРМА СЗ СТРОКС
3	12,54	12,54	12,54	12,54	СТРОЙГРУПП-07
4	CR ₃ = 65,87	12,15	12,15	12,15	Потенциал
5		CR ₄ =78,02	11,60	11,60	ТРЕСТ ПРОМСТРОЙ
6			4,93	4,93	СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ СК
7			CR ₆ =94,55	3,05	Недвижимость Нальчик
8				2,41	ЭЛЬБРУС-ЛАЙН
9				CR ₈ =100,01	
10	Всего застройщиков	8			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	120			

33. Тульская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	16,22	16,22	16,22	16,22	Ин-Групп
2	11,66	11,66	11,66	11,66	Объединение Строителей Тулы (ОСТ)
3	6,93	6,93	6,93	6,93	Единство
4	CR ₃ = 34,81	6,91	6,91	6,91	Фамилия
5		CR ₄ =41,72	6,66	6,66	Капитал
6			6,65	6,65	Капитал
7			CR ₆ =55,03	6,64	Стройальянс
8				3,82	СтройКомплект
9				CR ₈ =65,49	
10	Всего застройщиков	31			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	764			

34. Республика Саха (Якутия)

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
---	--	--	--	--	------------

1	9,79	9,79	9,79	9,79	Ир-строй
2	9,09	9,09	9,09	9,09	СЭТТЭ
3	8,11	8,11	8,11	8,11	Прометей
4	CR ₃ = 26,99	7,59	7,59	7,59	Строй-Академия
5		CR ₄ =34,58	6,97	6,97	Оптим-Строй
6			6,85	6,85	КИНГ-95
7			CR ₆ =48,4	5,29	Спецснаб
8				5,24	СЗ РИА АЛЬФА
9				CR ₈ =58,93	
10	Всего застройщиков	22			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	241			

35. Самарская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	14,69	14,69	14,69	14,69	Новый ДОН
2	10,57	10,57	10,57	10,57	Древо
3	6,78	6,78	6,78	6,78	Корпорация КОШЕЛЕВ
4	CR ₃ = 32,04	6,13	6,13	6,13	Строительный холдинг Град
5		CR ₄ =38,17	4,76	4,76	СЗ ЛОГИКА
6			4,06	4,06	Финстрой
7			CR ₆ =46,99	3,52	Трансгруз
8				3,36	СЗ ГВ ДЕВЕЛОПМЕНТ
9				CR ₈ =53,87	
10	Всего застройщиков	1752			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	42			

36. Оренбургская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	29,43	29,43	29,43	29,43	Лист
2	26,50	26,50	26,50	26,50	Уральский строительный комплекс-2
3	11,91	11,91	11,91	11,91	Оренбургстрой
4	CR ₃ = 67,84	8,58	8,58	8,58	УПСК ЖИЛСТРОЙ
5		CR ₄ =76,42	4,67	4,67	Статус
6			3,42	3,42	КХ-Компани

7			CR ₆ =84,51	2,43	СЗ ЛЮБИМЫЙ ЖК КВАРТАЛ
8				2,24	Ваш Дом
9				CR ₈ =89,18	
10	Всего застройщиков	16			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	419			

37. Удмуртская республика

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	31,62	31,62	31,62	31,62	КомосСтрой
2	7,92	7,92	7,92	7,92	АСПЭК-Домстрой
3	7,01	7,01	7,01	7,01	UDS
4	CR ₃ =46,55	6,27	6,27	6,27	Острова
5		CR ₄ =52,83	6,15	6,15	Талан
6			5,19	5,19	Железно
7			CR ₆ =64,16	4,28	Парус
8				2,96	Атлант
9				CR ₈ =71,40	
10	Всего застройщиков	34			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1294			

38. Вологодская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	20,04	20,04	20,04	20,04	Жилищно-строительная индустрия
2	11,94	11,94	11,94	11,94	ВологдаСтройЗаказчик
3	10,11	10,11	10,11	10,11	Горстройзаказчик
4	CR ₃ =42,09	8,83	8,83	8,83	ЖилСтройЗаказчик
5		CR ₄ =50,92	5,99	5,99	ТК Групп
6			5,70	5,70	Железобетон-12
7			CR ₆ =62,62	5,07	Реал-СВ
8				3,13	ВСЗ ЖК ЛЕНИНГРАДСКИЙ-СЗ
9				CR ₈ =70,82	
10	Всего застройщиков	38			

11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	648
----	--	-----

39. Республика Марий Эл

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	24,19	24,19	24,19	24,19	Спектр-М
2	23,55	23,55	23,55	23,55	Честр-Инвест
3	11,26	11,26	11,26	11,26	РосАгроСтрой
4	CR ₃ =59	10,30	10,30	10,30	Север
5		CR ₄ =69,3	9,95	9,95	СЗ КАЗАНСКИЙ ПОСАД +
6			8,41	8,41	Континент
7			CR ₆ =87,66	3,93	СППСАЛЮТ
8				3,56	ПМК-5
9				CR ₈ =95,15	
10	Всего застройщиков	11			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	149			

40. Астраханская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	21,96	21,96	21,96	26,10	Прогресс
2	17,34	17,34	17,34	14,96	Девелопмент-Юг
3	12,42	12,42	12,42	14,67	Разум
4	CR ₃ =51,72	11,64	11,64	6,47	СЗТРАНССТРОЙ
5		CR ₄ =63,36	7,20	6,46	Нижеволжская СК
6			5,25	5,25	Городской Курорт Астрахани
7			CR ₆ =75,81	5,13	СЗ ХОРОШО
8				4,52	СЗ РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ
9				CR ₈ =88,17	
10	Всего застройщиков	16			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	268			

41. Костромская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	21,96	21,96	21,96	21,96	МастерСтрой
2	17,34	17,34	17,34	17,34	КФК №1

3	12,42	12,42	12,42	12,42	Первый
4	CR ₃ =51,72	11,64	11,64	11,64	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ
5		CR ₄ =63,36	7,20	7,20	СЗ БЕРЕНДЕЕВЫ ПРУДЫ
6			7,02	7,02	Автотехстрой
7			CR ₆ =77,58	6,20	СТРОИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - 7
8				4,39	КЛЕВЕР
9				CR ₈ =88,17	
10	Всего застройщиков	14			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	138			

42. Карелия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	24,53	24,53	24,53	24,53	КСМ
2	18,21	18,21	18,21	18,21	Баренц Групп
3	15,27	15,27	15,27	15,27	Nova
4	CR ₃ =58,01	11,30	11,30	11,30	Век
5		CR ₄ =69,31	8,13	8,13	СЗ ДСК-1
6			6,54	6,54	Охта Групп
7			CR ₆ =83,98	4,92	СЗ ЖК ОНЕГИН
8				4,16	СЗ КАРЕЛЬСКИЙ 5
9				CR ₈ =93,06	
10	Всего застройщиков	11			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	192			

43. Ставропольский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	35,72	35,72	35,72	35,72	ЮгСтройИнвест
2	7,02	7,02	7,02	7,02	Эвилин
3	5,45	5,45	5,45	5,45	Союз 8
4	CR ₃ =48,19	4,64	4,64	4,64	СТРОЙГРАД
5		CR ₄ =52,83	3,78	3,78	Главстрой
6			3,30	3,30	СЗ СУ-1 ГРУППА А
7			CR ₆ =59,91	2,90	Терос
8				2,43	СтройЖилСервис
9				CR ₈ =65,24	
10	Всего застройщиков	49			

11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1191
----	--	------

44. Смоленская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	28,73	28,73	28,73	28,73	ГРАЖДАНСТРОЙ
2	13,84	13,84	13,84	13,84	Смолстром-сервис
3	9,96	9,96	9,96	9,96	Ваш дом
4	CR ₃ =52,53	8,26	8,26	8,26	Гарант-жилье
5		CR ₄ =60,79	7,33	7,33	Строй бизнес
6			5,77	5,77	Капиталь
7			CR ₆ =73,89	5,09	СЗ ВЫСОТА СМОЛЕНСК
8				4,37	ГосЗаказКонсалт
9				CR ₈ =83,35	
10	Всего застройщиков	21			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	378			

45. Ханты-Мансийский автономный округ — Югра

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	19,23	19,23	19,23	19,23	Брусника
2	13,02	13,02	13,02	13,02	Северные Строительные Технологии
3	11,71	11,71	11,71	11,71	СТХ
4	CR ₃ =43,96	9,27	9,27	9,27	Сургутстройтрест
5		CR ₄ =53,23	6,54	6,54	Квартал
6			5,27	5,27	Омск-Трэйс
7			CR ₆ =65,04	4,06	СЗ АВТОР
8				3,96	Столица
9				CR ₈ =73,06	
10	Всего застройщиков	25			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	378			

46. Новгородская

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	29,86	29,86	29,86		Глория
2	20,21	20,21	20,21		СЗ ИМСА
3	16,82	16,82	16,82		Деловой партнер
4	CR ₃ =66,89	12,91	12,91		СЗ ПРОЕКТСТРОЙ

5		CR ₄ =79,8	10,78		Новгородсельстрой
6			9,42		Scandinavia
7			CR ₆ =100		
8	Всего застройщиков	6			
9	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	72			

47. Курская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	24,03	24,03	24,03	24,03	СЗ ГЛАВСТРОЙ
2	19,92	19,92	19,92	19,92	Инстеп
3	16,22	16,22	16,22	16,22	ТЕХЗАКАЗСТРОЙ
4	CR ₃ =60,17	9,09	9,09	9,09	СЗ ПРОМГРАНИТ
5		CR ₄ =69,26	7,99	7,99	СКБ Групп
6			6,66	6,66	Железнодорожная МСО
7			CR ₆ =83,91	3,35	ЦентрМеталлургМонтаж
8				3,25	СЗ ИМЕНА.ЧЕХОВА 5
9				CR ₈ =90,51	
10	Всего застройщиков	11			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	252			

48. Пермский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	11,75	11,75	11,75	11,75	ПЗСП
2	11,49	11,49	11,49	11,49	СтройПанельКомплект
3	9,19	9,19	9,19	9,19	ПМД
4	CR ₃ =32,43	8,55	8,55	8,55	Строительная группа Развитие
5		CR ₄ =40,98	7,35	7,35	Девелопмент-Юг
6			6,96	6,96	Корпорация развития Пермского края
7			CR ₆ =55,29	6,04	ОНИКС
8				5,42	Мегаполис
9				CR ₈ =66,75	
10	Всего застройщиков	41			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1395			

49. Иркутская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	17,14	17,14	17,14	17,14	Новый город
2	8,14	8,14	8,14	8,14	ВостСибСтрой
3	4,32	4,32	4,32	4,32	ДомСтрой
4	CR ₃ =29,6	4,01	4,01	4,01	Гранд-Строй
5		CR ₄ =33,61	3,72	3,72	Норд-Вест
6			3,56	3,56	ЭНЕРГИЯ
7			CR ₆ =40,89	3,44	Сибинструмент
8				3,18	Строительно-Торговая Компания
9				CR ₈ =47,51	
10	Всего застройщиков	41			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	764			

50. Карачаево-Черкессия республика

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	100				СТРО-И-ТЕЛЬ-НАЯ КОМ-ПА-НИЯ ПРЕ-СТИЖ
4	CR ₁ =100				
5	Всего застройщиков	1			
6	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	7			

51. Нижегородская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	26,12	26,12	26,12	26,12	Столица Нижний
2	10,26	10,26	10,26	10,26	Каркас Монолит
3	4,82	4,82	4,82	4,82	Подкова
4	CR ₃ =41,2	4,57	4,57	4,57	Нижегородская Девелоперская Компания
5		CR ₄ =45,77	4,32	4,32	Жилстрой-НН
6			3,88	3,88	ФОНД ЗПГУДО
7			CR ₆ =53,97	3,31	3S Group
8				2,90	АГРОСПЕЦТЕХ
9				CR ₈ =60,18	
10	Всего застройщиков	54			

11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1271
----	--	------

52. Челябинская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	12,78	12,78	12,78	12,78	ЭкоСити
2	12,32	12,32	12,32	12,32	Голос.Девелопмент
3	11,72	11,72	11,72	11,72	АПРИ Флай Плэнинг
4	CR ₃ =36,82	8,73	8,73	8,73	МагнитоСтрой
5		CR ₄ =45,55	7,26	7,26	Концепт Строй
6			7,06	7,06	ИКАР
7			CR ₆ =59,87	4,08	НИКС
8				3,52	НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ
9				CR ₈ =67,47	
10	Всего застройщиков	42			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	972			

53. Саратовская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	17,38	17,38	17,38	17,38	Компания Кронверк
2	11,72	11,72	11,72	11,72	Дубль Л-Риэлт
3	9,63	9,63	9,63	9,63	Саратовоблжилстрой
4	CR ₃ =38,73	8,76	8,76	8,76	Шэлдом
5		CR ₄ =47,49	7,64	7,64	Новый век
6			7,20	7,20	Энгельсстрой
7			CR ₆ =62,33	4,52	СЗ САРАТОВЖИЛСТРОЙ
8				4,31	ЖК СИСТЕМА
9				CR ₈ =71,16	
10	Всего застройщиков	32			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	603			

54. Тверская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Застройщик
1	15,30	15,30	15,30	15,30	Новый город
2	9,16	9,16	9,16	9,16	Иллидиум
3	8,87	8,87	8,87	8,87	СЗ ТЭСКО ГРУПП
4	CR ₃ =33,33	8,71	8,71	8,71	СтройТраст

5		CR ₄ =42,04	8,23	8,23	РКС Девелопмент
6			6,69	6,69	Талан
7			CR ₆ =56,96	4,99	ФинансИнвест
8				3,66	ЖИЛСОЦСТРОЙ
9				CR ₈ =65,61	
10	Всего застройщиков	31			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	500			

55. Приморский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	6,47	6,47	6,47	6,47	Жилкапинвест
2	6,05	6,05	6,05	6,05	Восточный ЛУЧ
3	5,23	5,23	5,23	5,23	Холдинг Сибирский деловой союз
4	CR ₃ =17,75	4,93	4,93	4,93	Эскадра
5		CR ₄ =22,68	4,68	4,68	Патрокл
6			4,66	4,66	НОВЫЙ ДОМ
7			CR ₆ =32,02	4,09	ДВ КОНСТРАКШЕН
8				3,49	Девелопмент-Юг
9				CR ₈ =39,6	
10	Всего застройщиков	69			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1440			

56. Красноярский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	15,23	15,23	15,23	15,23	Монолитхолдинг
2	10,09	10,09	10,09	10,09	Сибиряк
3	9,99	9,99	9,99	9,99	Арбан
4	CR ₃ =35,31	9,61	9,61	9,61	СМ.СИТИ
5		CR ₄ =44,92	6,29	6,29	КРСКА
6			4,70	4,70	Сибирское инвестиционное агентство
7			CR ₆ =55,91	4,41	Культбытстрой
8				4,00	Красстрой
9				CR ₈ =64,32	
10	Всего застройщиков	43			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1837			

57. Республика Северная Осетия-Алания

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	38,01	38,01	38,01	38,01	Жилищно-Строительная компания
2	14,98	14,98	14,98	14,98	АСК-12
3	9,08	9,08	9,08	9,08	Прояснилось
4	CR ₃ =62,07	8,56	8,56	8,56	СТРОЙГРАД
5		CR ₄ =70,63	5,66	5,66	СТК-59
6			4,77	4,77	КИММЕРИ
7			CR ₆ =81,06	4,74	Азимут-М
8				3,90	Фарн-12
9				CR ₈ =89,7	
10	Всего застройщиков	13			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	259			

58. Республика Калмыкия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	26,59	26,59	26,59	26,59	ФОНД ЗАЩИТЫ ДОЛЬЩИКОВ КАЛМЫКИИ
2	14,73	14,73	14,73	14,73	Атлас
3	14,17	14,17	14,17	14,17	ДОМОСТРОЙ
4	CR ₃ =55,49	10,56	10,56	10,56	Кристалл-Строй
5		CR ₄ =66,05	10,06	10,06	СЗ ПСК МОНОЛИТ
6			9,92	9,92	СтройИнвест
7			CR ₆ =86,03	8,92	СЗ ДОМОСТРОЙ
8				5,05	Строй-Инвест
9				CR ₈ =100	
10	Всего застройщиков	8			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	41			

59. Томская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	17,96	17,96	17,96	17,96	Карьероуправление
2	15,06	15,06	15,06	15,06	СЗ СК СИБИРСКИЕ ЗВЁЗДЫ
3	13,07	13,07	13,07	13,07	СПЕЦГАЗСТРОЙ
4	CR ₃ =46,09	12,35	12,35	12,35	Томская домоСК

5		CR ₄ =58,44	9,38	9,38	СЗ МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК-КВАРТАЛ
6			9,37	9,37	ТОМСКИЙ СЗ
7			CR ₆ =77,19	8,60	СЗ ВИРА
8				5,06	ТГСК Инвест
9				CR ₈ =90,85	
10	Всего застройщиков	12			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	187			

60. Республика Мордовия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	25,13	25,13	25,13	25,13	СЗВЕРТИКАЛЬ
2	21,31	21,31	21,31	21,31	Мордовская ипотечная корпорация
3	9,61	9,61	9,61	9,61	Мегаполис
4	CR ₃ =56,05	9,37	9,37	9,37	СаранскСтройИнвест
5		CR ₄ =65,42	9,09	9,09	СЗИНВЕСТЖИЛСТРОЙ
6			7,03	7,03	СЗ РЕГИОНСТРОЙ
7			CR ₆ =81,54	6,20	СЗ АДМИРАЛ
8				5,61	Формат А
9				CR ₈ =93,35	
10	Всего застройщиков	10			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	150			

61. Алтайский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	17,55	17,55	17,55	17,55	Жилищная инициатива
2	11,26	11,26	11,26	11,26	СЗ ПРОФРЕСУРС
3	11,11	11,11	11,11	11,11	Строительная Перспектива
4	CR ₃ =39,92	9,05	9,05	9,05	Адалин
5		CR ₄ =48,97	6,34	6,34	СЗЛАПЛАНДИЯ
6			5,58	5,58	СЗШОДО
7			CR ₆ =60,89	4,07	Компания Барнаулкапстрой
8				3,13	Мотор
9				CR ₈ =68,09	

10	Всего застройщиков	10
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	150

62. Орловская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	36,76	36,76	36,76	36,76	ОДСК
2	11,83	11,83	11,83	11,83	Зенит
3	8,89	8,89	8,89	8,89	ФОРТУНА
4	CR ₃ =57,48	8,44	8,44	8,44	УДАРНИК
5		CR ₄ =65,92	5,93	5,93	ЖИЛСТРОЙ-Инвест
6			5,86	5,86	АИЖК ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
7			CR ₆ =77,71	4,86	ИНМЭЖСтрой
8				4,28	Инжилком
9				CR ₈ =86,85	
10	Всего застройщиков	15			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	352			

63. Кировская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	29,20	29,20	29,20	29,20	Кировспецмонтаж
2	18,47	18,47	18,47	18,47	Кировский сельский строительный комбинат
3	9,45	9,45	9,45	9,45	СПЕЦЗАСТРОЙЩИК САЛЮТСТРОЙ
4	CR ₃ =57,12	7,74	7,74	7,74	Железно
5		CR ₄ =64,86	6,99	6,99	СтройСоюз
6			5,86	5,86	Новый дом
7			CR ₆ =77,71	5,42	СМУ-5
8				4,90	СПЕЦЗАСТРОЙЩИК АВИТЕК-СТРОЙ
9				CR ₈ =88,03	
10	Всего застройщиков	14			

11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	251
----	--	-----

64. Ненецкий автономный округ

Застройщики отсутствуют

65. Архангельская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	33,72	33,72	33,72	33,72	Аквилон
2	7,12	7,12	7,12	7,12	СМК
3	5,66	5,66	5,66	5,66	Рубин инвест
4	CR ₃ =46,5	5,60	5,60	5,60	М1 Девелопмент
5		CR ₄ =52,1	4,71	4,71	СоюзАрхСтрой
6			4,43	4,43	АрхангельскГражданРеконструкция
7			CR ₆ =61,24	3,56	СЗ САП
8				3,09	Северград
9				CR ₈ =67,89	
10	Всего застройщиков	29			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	436			

66. Республика Крым

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	20,72	20,72	20,72	20,72	СЗ СКГ
2	18,24	18,24	18,24	18,24	Монолит
3	11,22	11,22	11,22	11,22	ИНТЕРСТРОЙ
4	CR ₃ =50,18	5,09	5,09	5,09	Статус
5		CR ₄ =55,27	4,60	4,60	ПЕТРОКОМПЛЕКТ
6			3,93	3,93	ПРОЕКТ-КРЫМ
7			CR ₆ =63,8	3,14	Аркада крым
8				3,11	Консоль-Строй ЛТД
9				CR ₈ =70,05	

10	Всего застройщиков	29
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	626

67. Брянская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	16,11	16,11	16,11	16,11	АТМОСФЕРА
2	15,61	15,61	15,61	15,61	СК ГАРАНТ
3	15,61	15,61	15,61	15,61	Мегаполис
4	CR ₃ =47,33	6,88	6,88	6,88	СтройГарант
5		CR ₄ =54,21	6,05	6,05	СЗ ЖК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
6			6,02	6,02	Брянская СК
7			CR ₆ =66,28	5,68	Инстрой
8				5,48	СЗ АРТ-СИТИ
9				CR ₈ =77,44	
10	Всего застройщиков	22			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	486			

68. Ивановская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	20,19	20,19	20,19	20,19	Славянский дом
2	18,69	18,69	18,69	18,69	Центр Строительных Услуг
3	9,98	9,98	9,98	9,98	Феникс
4	CR ₃ =48,86	6,86	6,86	6,86	СтройГрад
5		CR ₄ =55,72	5,35	5,35	Квартал
6			4,78	4,78	ОЛИМП
7			CR ₆ =65,85	4,26	Домо-Строй
8				4,11	СЗ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
9				CR ₈ =74,22	

10	Всего застройщиков	18
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	342

69. Курганская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	17,45	17,45	17,45	17,45	Атлант
2	13,63	13,63	13,63	13,63	БИК-Сервис
3	11,45	11,45	11,45	11,45	Сибирский газовик
4	CR ₃ =42,53	11,19	11,19	11,19	Кургансельстрой
5		CR ₄ =53,72	10,59	10,59	Геометрия
6			9,81	9,81	Брусника
7			CR ₆ =74,12	7,72	СЗ ГК АТЛАНТ
8				5,12	Эверест
9				CR ₈ =86,96	
10	Всего застройщиков	13			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	186			

70. Омская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	23,86	23,86	23,86	23,86	Сибгазстройдеталь
2	20,39	20,39	20,39	20,39	ПИК-Западная Сибирь
3	10,70	10,70	10,70	10,70	Строй-Арт
4	CR ₃ =54,95	8,21	8,21	8,21	ПАРАДИЗ ИНВЕСТ
5		CR ₄ =63,16	5,07	5,07	СЗ ЖК ЗЕЛЁНЫЙ ОСТРОВ
6			4,22	4,22	Перспектива Плюс
7			CR ₆ =72,45	4,07	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АВАНТ
8				3,97	СЗ МОСКОВКА-ДОМЗ
9				CR ₈ =80,49	

10	Всего застройщиков	16
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	278

71. Республика Дагестан

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	17,29	17,29	17,29	17,29	Новый Город
2	16,66	16,66	16,66	16,66	ЕТ-Девелопмент
3	14,10	14,10	14,10	14,10	СТРОЙ ДОБРО
4	CR ₃ =48,05	13,12	13,12	13,12	Арси
5		CR ₄ =61,17	8,62	8,62	РД ДЕВЕЛОПМЕНТ
6			7,12	7,12	София
7			CR ₆ =76,91	6,57	ДЕРБЕНТСТРОЙ
8				17,29	Саид Интернэшнл
9				CR ₈ =100,77	
10	Всего застройщиков	11			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	257			

72. Республика Тыва

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	51,18				СЗ ЭНЕРГОСТРОЙ
2	31,15				ООО СЗ НОВЫЙ ГОРОД
3	17,67				СЗ ВОСТОК
4	CR ₃ =100				
5	Всего застройщиков	3			
6	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	22			

73. Кемеровская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	22,76	22,76	22,76	22,76	Промстрой
2	16,89	16,89	16,89	16,89	Холдинг Сибирский деловой союз
3	15,34	15,34	15,34	15,34	ФРЖС Кемеровской области
4	CR ₃ =54,99	10,95	10,95	10,95	СЗ ПРОГРАНД
5		CR ₄ =65,94	9,16	9,16	Мера
6			6,84	6,84	СЗ ПАРКОВЫЙ
7			CR ₆ =81,94	2,68	СЗ КГС-САРЫГИНА
8				2,30	СЗ КЛЮЧ-42
9				CR ₈ =86,92	
10	Всего застройщиков	21			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	516			

74. Ямало-Ненецкий автономный округ

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	14,59	14,59	14,59	14,59	Ямалстройтранс
2	12,52	12,52	12,52	12,52	СеверСтройСервис
3	10,35	10,35	10,35	10,35	КСК-ГРУПП
4	CR ₃ =37,46	9,82	9,82	9,82	ГАЗХОЛОДМАШ
5		CR ₄ =47,28	7,02	7,02	ПРОЕКТНО-СК
6			5,56	5,56	СЗ ЭЛИТСТРОЙ
7			CR ₆ =59,86	5,38	СтройКом
8				5,23	Урал-Регион ЛС
9				CR ₈ =70,47	
10	Всего застройщиков	19			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	131			

75. Амурская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	19,15	19,15	19,15	19,15	СЗ ДСК
2	12,85	12,85	12,85	12,85	СЗ ЗЕМЛЯ
3	11,29	11,29	11,29	11,29	СЗ СОДРУЖЕСТВО
4	CR ₃ =43,29	8,48	8,48	8,48	Амурстрой
5		CR ₄ =51,77	7,11	7,11	Мегатек
6			6,70	6,70	СД ГРУППСЗ
7			CR ₆ =65,58	6,57	ПИК
8				4,70	СЗ МЕГАТЕК-СТРОЙ-КОМФОРТ
9				CR ₈ =76,85	
10	Всего застройщиков	17			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	211			

76. Хабаровский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	12,81	12,81	12,81	12,81	Фонд Жилищного строительства
2	10,42	10,42	10,42	10,42	УИП города Хабаровска
3	9,57	9,57	9,57	9,57	Да! Девелопмент
4	CR ₃ =32,8	8,70	8,70	8,70	СЗ ПЕРСПЕКТИВА
5		CR ₄ =41,5	5,81	5,81	ЭНКА
6			5,35	5,35	Талан
7			CR ₆ =52,66	4,24	СЗ СТРОЙКОР ПЛЮС
8				4,03	Керенг
9				CR ₈ =60,93	
10	Всего застройщиков	31			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	513			

77. Республика Бурятия

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	28,17	28,17	28,17	28,17	СмитИнвест
2	19,33	19,33	19,33	19,33	БурГражданСтрой
3	14,82	14,82	14,82	14,82	Бест плюс
4	CR ₃ =62,32	5,89	5,89	5,89	СЗ СТРОЙСЕРВИС
5		CR ₄ =68,21	5,48	5,48	Промгражданстрой
6			4,74	4,74	МСК БАЙКАЛ
7			CR ₆ =78,43	4,67	СЗ СТРОЙ ГАРАНТ
8				3,32	СЗ СК НОВЫЙ ГОРОД
9				CR ₈ =86,42	
10	Всего застройщиков	17			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	392			

78. Республика Коми

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	78,49				СЗ ГКС
2	19,76				СЗ АЛЬФА
3	1,74				КС Альфа
4	CR ₃ =100				
5	Всего застройщиков	3			
6	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	76			

79. Республика Ингушетия
Застройщики отсутствуют

80. Забайкальский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	14,56	14,56	14,56	14,56	Тантал
2	14,28	14,28	14,28	14,28	Региональное управление строительства
3	14,08	14,08	14,08	14,08	СЗАТОЛЛ
4	CR ₃ =42,92	13,62	13,62	13,62	Радченко
5		CR ₄ =56,54	12,25	12,25	Читинский керамический завод МИР
6			9,33	9,33	СЗТАНТАЛ ИНВЕСТ
7			CR ₆ =78,12	6,58	СЗ ГОЛДГЕОПРОМ
8				5,75	СЗСК ЭЖС-ЧИТА
9				CR ₈ =90,45	
10	Всего застройщиков	12			
11	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	117			

81. Еврейская автономная область

Застройщики отсутствуют

82. Камчатский край

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	100				РЕ-ГИ-ОН-СТРОЙ ПЛЮС
2	CR ₃ =100				
3	Всего застройщиков	1			
4	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1			

83. Магаданская область

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	100				УПР-КОМ
2	CR ₁ =100				
3	Всего застройщиков	1			
4	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	3			

84. Мурманская область 1 кв м

№	Доля рынка 3-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 4-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 6-х крупнейших застройщиков	Доля рынка 8-х крупнейших застройщиков	Девелопмент-Юг
1	100				Мурманск ПромСтрой
2	CR ₁ =100				
3	Всего застройщиков	1			
4	Объем строительства в 2021 г, тыс.м ²	1			

Всего 1 застройщиков

85. Чукотский автономный округ

Застройщики отсутствуют