

УСЕЛИС ЯН ВИКТОРОВИЧ

**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА**

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор
Кошечев Вадим Аркадьевич

Официальные оппоненты: **Силка Дмитрий Николаевич,**
доктор экономических наук, доцент,
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ», профессор кафедры инвестиционно-строительного бизнеса и управления недвижимостью

Николихина Светлана Анатольевна,
кандидат экономических наук, доцент,
ФГБОУ ВО «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I», доцент кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве»

Ведущая организация - Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова»

Защита состоится «___» _____ 2026 года в ___ часов на заседании диссертационного совета 24.2.386.10 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» по адресу: 191023, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 30-32, литер А, ауд. 3033.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» и на сайте <https://unecon.ru/nauka/dis-sovety/>.

Автореферат разослан «___» _____ 202__ года.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Ветрова Е.Н.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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 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.

¹ Население Земли. URL: <https://www.rbc.ru/politics/15/11/2022/63732a4f9a7947bb4475efa5?ysclid=lbt8n7bczp895476215>

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

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 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 очерёдности 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.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

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.

В основе концепции лежит сравнение объемов ресурсов и площадей земельных участков, необходимых для строительства сопоставимых жилых площадей посредством реализации инвестиционно-строительных проектов многоквартирных домов и индивидуальных домов. При этом рассмотрены такие факторы, как а) уровень конкуренции на разных сегментах рынка жилищного строительства (ИЖС и МКД); б) состав субъектов инвестиционно-строительного процесса; в) развитие территорий (рис.1).

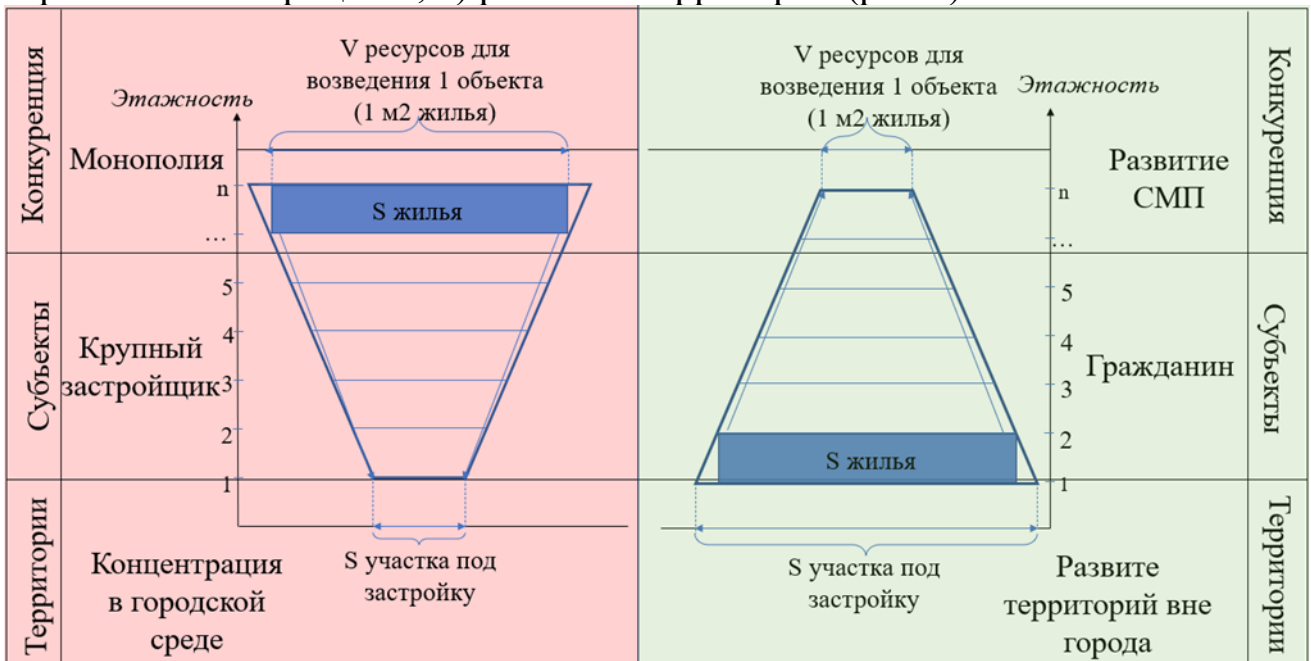


Рисунок 1 – Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности

Применение сформированной концепции позволит снизить влияние монополий на рынке жилищного строительства, открыть доступ на рынок субъектам МСП. Также уменьшение олигопольной ренты крупных девелоперов положительно отразится на доступности жилья для граждан.

Отметим, что в ходе исследования выявлен уровень конкуренции на рынке жилищного строительства в субъектах РФ (таблица 1).

Таблица 1 – Распределение субъектов РФ 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 |

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.

В работе определена формула линейной регрессии (1):

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

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.

Функционирование 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.

Еще одним фактором, благоприятным фактором учета настоящей концепции функционирования рынка жилищного строительства, становится активизация комплексного освоения территорий регионов РФ.

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)**.

Приобретение земельных участков для строительства малоэтажного дома, в настоящее время не так доступно для граждан. В ходе исследования было выявлено, что для покупки одной сотки 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).

Действующие же программы льготного предоставления объектов недвижимости, такие как «Материнский капитал», «Дальневосточный гектар», «Арктический гектар», «Земский доктор», «Сельская ипотека», достаточно ограничены и зачастую распространяются на определенные категории граждан (специалистов).

Автором настоящего исследования предлагается обеспечить безвозмездное предоставление земельного участка под индивидуальную жилищную застройку (с учетом ряда требований и ограничений, которые будут описаны далее в работе). Предпосылки данной меры носят объективный характер, начиная от малой доступности объектов жилья, заканчивая отрицательными

последствиями урбанизации. В этой связи предлагается ввести новый вид разрешенного использования земельного участка, а именно, земельные участки для целевого индивидуального жилищного строительства (ЦИЖС). Описываемая модель представлена на рисунке 2.

Важным аспектом представленной модели 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 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.

Особая роль в рамках данной льготной программы предписывается ключевым субъектам, а именно муниципалитетам и непосредственно гражданам-участникам программы. 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.

Гражданин претендующий на участок ЦИЖС обязан иметь соответствующие компетенции по строительству индивидуального дома и его эксплуатации. Участнику программы необходимо пройти соответствующее обучение по повышению квалификации на базах учреждений высшего образования, среднего профессионального образования или учреждениях дополнительного профессионального образования и получить соответствующее удостоверение государственного образца.

Предполагается, что в конечном итоге разрабатываемая программа обеспечит достижение следующих эффектов:

1. Экономические (развитие конкуренции на рынке строительства, стимулирование спроса).
2. Территориальные (стабилизация плотности населения, комплексное развитие территорий).
3. Социальные (обеспечение граждан жильем, повышение качества жизни и поддержка инициатив граждан).

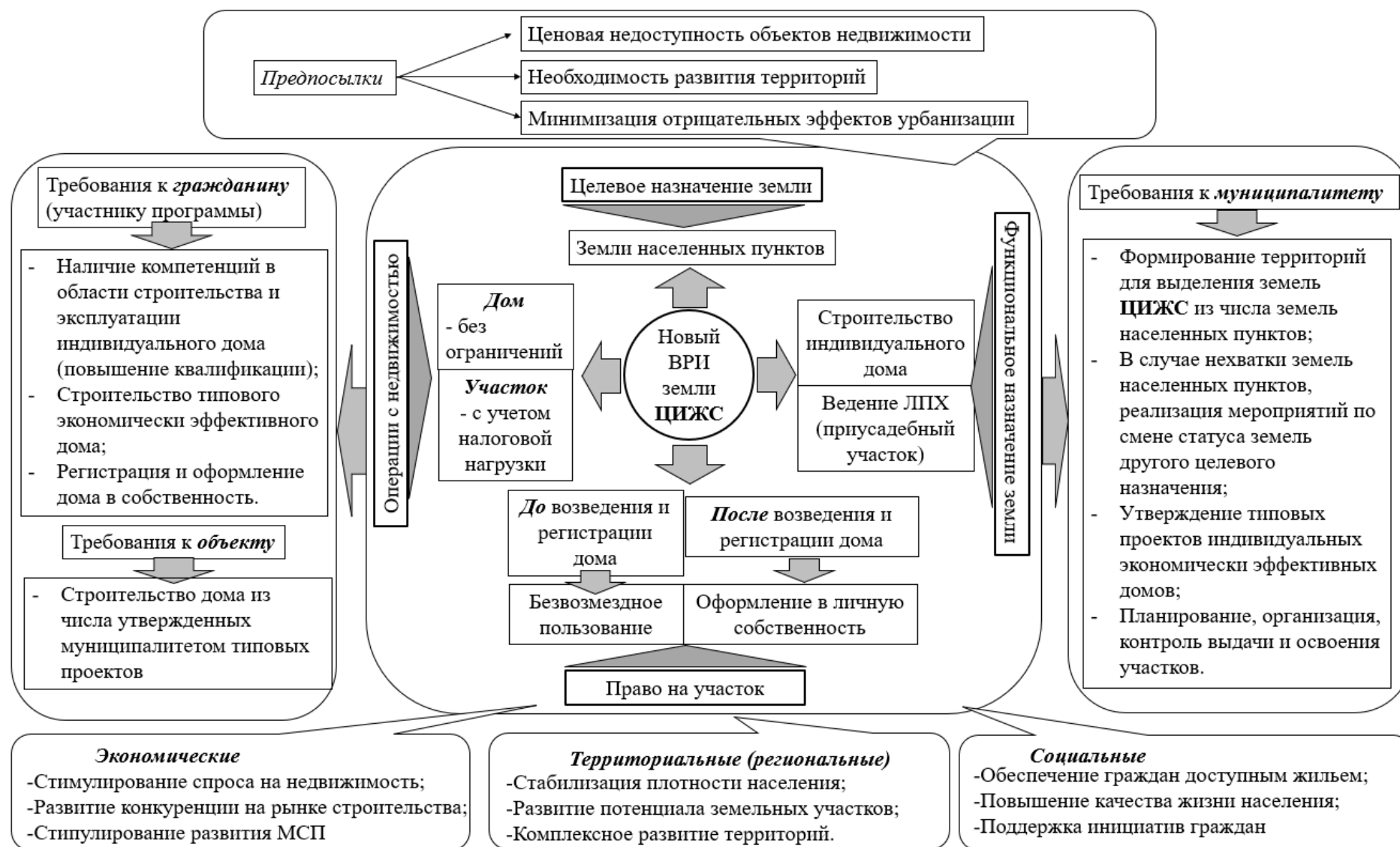


Рисунок 2 - Модель стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки

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.

3. Разработан механизм инженерного обеспечения земельных участков для ЦИЖС, включающий в себя 4 составляющие: планирование, организацию, реализацию и мотивацию.

Реализация модели безвозмездного предоставления участков для ЦИЖС невозможна без должной инженерной подготовки соответствующих территорий. Ситуация с обеспечением земельных участков инженерными сетями складывается не лучшим образом. Значительное количество таких объектов испытывает высокий уровень износа (около трети объектов имеют износ более 60%)³, спрос на новые объекты также высок. Бюджетные средства для решения данного вопроса ограничены, а частное инвестирование порой нерентабельно.

Ввиду острой необходимости в обновлении и строительстве новых инженерных систем, в частности для ЦИЖС, разработан механизм инженерного обеспечения земельных участков (рисунок 3).

На этапе планирования муниципалитетам необходимо оценить спрос на земельные участки и создать банк инженерно-подготовленных участков (по уровням подготовленности).

На этапе организации необходимо произвести дифференциацию в зависимости от технико-экономического потенциала инженерного обеспечения и определить соответствующий и наиболее доступный для каждого случая инструмент финансирования строительства.

³ Доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области URL: <https://ghi.lenobl.ru/>

| | | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|--|------------------|
| 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 | | | } Все виды сетей |
| | | | Водоотведение | | | |
| | | | Теплоснабжение | | | |
| | | | Электроснабжение | | | |
| | | | Газоснабжение | | | |
| | 2. Участки, где подключение возможно и создание сетей планируется с помощью механизмов ГЗ и МЗ, ГЧП и МЧП | | Водоснабжение | | | } Все виды сетей |
| | | | 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 | | Выделение бюджета/ поиск инвестора | | Выделение бюджета/ поиск инвестора | | |
| } Все виды сетей | | } Электричество + Самост. обесп-е индивид-ми сист-ми | | } Электричество + Самост. обесп-е индивид-ми сист-ми | | |
| | | | | С последующим привлечением энергосервисных организаций | | |
| Управление, координация, контроль (Реализация) | -Проведение процедур определения подрядчиков, подписание контрактов/соглашений. -Поиск инвесторов, взаимодействие с энергосервисными организациями. -Выполнение контрактов/договоров/соглашений по строительству инженерных систем. -Приемка работ и дальнейшая эксплуатация инженерных систем. | | | | | |
| Мониторинг, Мотивация | -Сбор данных о результатах инженерной обеспеченности -Вычисление показателя оценки работы органа местного самоуправления $R=k_1F+k_2N-k_3O$ | | | | | |

Рисунок 3 - Механизм инженерного обеспечения земельных участков ЦИЖС

Этап реализации непосредственно связан со поиском исполнителей, подписанием контрактов и договоров, а также приемкой результатов работ по созданию объектов инженерной инфраструктуры.

Завершающий этап заключается в вычислении показателя R, который будет отражать уровень привлечения финансов, количественную активность, а также качество реализации проектов:

$$R=k_fF+k_nN-k_qQ, \text{ где} \quad (2)$$

$$F = \sum_{i=1}^5 f_i \quad (3)$$

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;

f5 – объем частных инвестиций, привлеченных на реализацию проектов по обеспечению инженерной инфраструктурой территорий ЦИЖС.

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

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

n1 – количество заключенных государственных (муниципальных) контрактов по строительству инженерных сетей;

n2 – количество заключенных соглашений ГЧП по строительству инженерных сетей;

n3 – количество заключенных концессионных соглашений по строительству инженерных сетей;

n4 – количество заключенных энергосервисных контрактов.

$$Q = \sum_{i=1}^4 q_i \quad (5)$$

q1 – доля незаключенных контрактов в общем объеме извещений по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q2 – доля расторгнутых контрактов (договоров) по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q3 – доля выполненных контрактов с нарушениями в общем объеме контрактов (договоров) по государственным закупкам, соглашениям о ГЧП, концессиям, энергосервисным контрактам;

q4 – доля утечек и неучтенного объема ресурсов в общем объеме расхода ресурсов;

q5 – удельное количество аварий на сетях в год (количество аварий/год·км);

kf, kn, ko – 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).

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.

4. Предложен методический инструментарий по обоснованию необходимости, а также порядку предоставления земельных участков для ЦИЖС.

Целями льготного предоставления ЦИЖС является достижение мультипликативных эффектов в строительстве, развитие конкуренции на рынке жилищного строительства, снижение транзакционных издержек, институциональной ренты застройщика, как следствие повышение доступности объектов недвижимости для граждан. Предлагаемый инструментарий будет применен на примере Ленинградской области.

Для расчета показателя «доступность ИЖС» можно воспользоваться формулой:

$$A_{\text{ИЖС}} = \frac{CC_{\text{ИЖС}} * k_{\text{зк}}}{\bar{D}_{\text{дн}}_{\text{мес}} * t}, \quad (6)$$

где $A_{\text{ИЖС}}$ – количество лет, в течение которого гражданину 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, руб./мес.; t – расчетный период, за который принимается один календарный год (12 мес.).

$$k_{\text{зк}} = \frac{CC_{\text{ИЖС}} + C_{\%}}{CC_{\text{ИЖС}}}, \quad (7)$$

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

В ходе исследования были получены данные, свидетельствующие о том, что жителю Ленинградской области (в зависимости от различных уровней доходов и типов домов) придется сберегать денежные средства на строительство ИЖС от 7 до 16,5 лет.

Следующим показателем в методике станет вычисление объема жилищного фонда (формула 7) с учетом параметров $i = \overline{1,7}$ (где 1 - наличие водопровода; 2 - наличие водоотведения; 3 - наличие отопления; 4 - наличие ванн (душа); 5 - наличие газа; 6 - наличие горячего водоснабжения; 7 - наличие напольных электроплит).

$$Ж_{дн}^i = \frac{П_{вв}^i}{Н}, \quad (8)$$

где $Ж_{дн}^i$ – объем жилищного фонда с параметром $i = \overline{1,7}$, приходящийся на одного жителя, $м^2/чел.$; $П_{вв}^i$ – объем жилищного фонда, имеющий параметр i , $м^2$.

Пусть перед Правительством Ленинградской области стоит задача увеличения объема жилищного фонда с параметрами $i = \overline{1,7}$.

Планируется рассмотреть конкретный пример с землями запаса, объем которых в Ленинградской области составляет 185 тыс. га или 1 850 000 000 $м^2$. Минимальный размер земельного участка под ИЖС составляет 300 $м^2$. Предположительно будет возведено типовое индивидуальное жилье по критериям ДОМ.РФ (150 $м^2$). Чтобы удовлетворить каждый из параметров ($i = \overline{1,7}$) сначала необходимо найти разницу между объемом жилищного фонда ($П_{жф}$) и жилищного фонда, удовлетворяющего им ($П_{вв}^i$):

$$V^{i=1} = П_{жф} - П_{вв}^{i=1} = 58\,000\,000 - 45\,356\,000 = 12\,644\,000\,м^2 \quad (8)$$

$$V^{i=2} = П_{жф} - П_{вв}^{i=2} = 58\,000\,000 - 42\,920\,000 = 15\,080\,000\,м^2 \quad (9)$$

$$V^{i=3} = П_{жф} - П_{вв}^{i=3} = 58\,000\,000 - 44\,602\,000 = 13\,398\,000\,м^2 \quad (10)$$

$$V^{i=4} = П_{жф} - П_{вв}^{i=4} = 58\,000\,000 - 39\,962\,000 = 18\,038\,000\,м^2 \quad (11)$$

$$V^{i=5} = П_{жф} - П_{вв}^{i=5} = 58\,000\,000 - 31\,320\,000 = 26\,680\,000\,м^2 \quad (12)$$

$$V^{i=6} = П_{жф} - П_{вв}^{i=6} = 58\,000\,000 - 39\,382\,000 = 18\,618\,000\,м^2 \quad (13)$$

$$V^{i=7} = П_{жф} - П_{вв}^{i=7} = 58\,000\,000 - 15\,428\,000 = 42\,572\,000\,м^2 \quad (14)$$

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 $м^2$.

Также, разделив данную величину (21 004 285,71 $м^2$) на типовую застройку в 150 $м^2$, 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 $м^2$. 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.

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.2).

Таблица 2 – 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.

Далее сформируем правила выдачи участков ЦИЖС:

1. 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. Размер выдаваемого земельного участка рекомендуется проводить в соответствии с кластером ИЖС по принципу увеличения его площади по мере отдаленности от социальной инфраструктуры

2. Обязательный срок владения земельным участком – на первом этапе 5 лет, на втором этапе (после точки снижения существенного спроса) – 3 года.

3. Каждый гражданин имеет право на единоразовое получение не менее 300 м² земельного участка, выдаваемого на безвозмездной основе.

4. Освоение участка не должно превышать трех лет

5. 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 малого и среднего предпринимательства.

Порядок предоставления участков ЦИЖС представлен на рисунке 4.



Рисунок 4 – Порядок предоставления земельных участков под ЦИЖС

Порядок предоставления участков под ЦИЖС включает в себя инвентаризацию земель, определение необходимого объема земель с учетом нормативов, перевод земель из другой категории разрешенного использования (при необходимости), строительство социальной инфраструктуры.

5. Предложены информационное наполнение и порядок интеграции в сеть Интернет программы ЦИЖС.

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.)

5. 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.

6. 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.

В обобщенном виде механизм информационного обеспечения ЦИЖС представлен на рисунке 5.

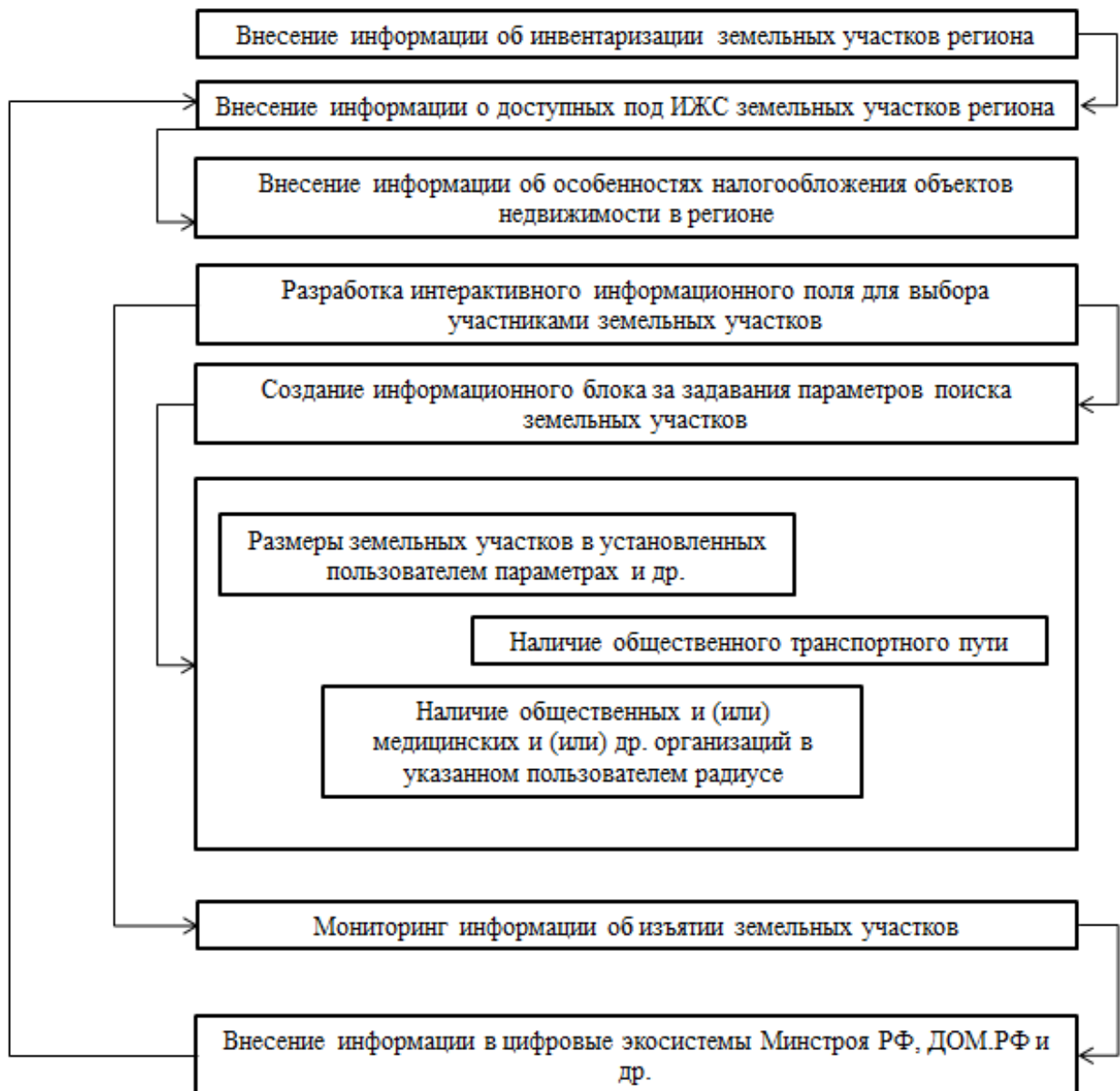


Рисунок 5 – Информационное обеспечение программы ЦИЖС

Предлагается публиковать информацию о программе обеспечения жилищными участками для ЦИЖС на таких информационных платформах, как официальные порталы субъектов РФ, единая информационная система жилищного строительства, портал госуслуг, официальный сайт Министерства строительства и ЖКХ РФ.

III. 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.

IV. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Уселис, Я. В. Анализ покупательской способности граждан на рынке жилищного строительства в разрезе федеральных округов / Я. В. Уселис, В. А. Кощев // Экономика и предпринимательство. – 2021. – № 4. – С. 392-395. – 0,9 (0,45 авт.) п.л.
2. Уселис, Я. В. Социально-инновационный подход к развитию малоэтажного строительства в России / Я. В. Уселис, В. А. Кощев // Экономика и предпринимательство. – 2021. – № 12. – С. 485-488. – 0,9 (0,45 авт.) п.л.
3. Уселис, Я. В. Стратегические перспективы развития рынка малоэтажного жилья в России / Я. В. Уселис // Московский экономический журнал. – 2022. – № 3. – С. 772-782. – 2,5 п.л.
4. Уселис, Я. В. Социально-экономическое обоснование концепции развития малоэтажного строительства / Я. В. Уселис // Московский экономический журнал. – 2022. – № 12. – С. 726-737. – 2,8 п.л.
5. Уселис, Я. В. Модель льготного обеспечения земельными участками для индивидуального жилищного строительства / Я. В. Уселис // Прогрессивная экономика. – 2024. – № 5. – С. 28-39. – 2,8 п.л.
6. Уселис, Я. В. Организационно-экономический механизм инженерного обеспечения земельных участков малоэтажного строительства / Я. В. Уселис // Московский экономический журнал. – 2024. – № 4. – С. 325-334. – 2,3 п.л.
7. Уселис, Я. В. Повышение уровня доступности жилья на примере субъекта Российской Федерации / Я. В. Уселис // Московский экономический журнал. – 2024. – № 8. – С. 278-291. – 3,2 п.л.
8. Уселис, Я. В. Проблемы развития малоэтажного строительства в Российской Федерации / Я. В. Уселис, В. А. Кощев // Управление социально-экономическими системами: теория, методология, практика: сборник статей VIII Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 27 декабря 2020 г. – Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2020. – С. 100-103. – 0,9 (0,45 авт.) п.л.
9. Уселис, Я. В. Особенности урбанизационных процессов и тенденции развития рынка малоэтажного жилья / Я. В. Уселис // Экономика и управление: тенденции и перспективы: материалы II Межвузовской ежегодной научно-практической конференции, 1–2 марта 2021 года: в 2 ч. – Ч. 2. – Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2021. – С. 12-18. – 1,6 п.л.
10. Уселис, Я. В. Анализ факторов, влияющих на рост стоимости объектов жилищного строительства / Я. В. Уселис, В. А. Кощев // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования–2021: материалы Второй национальной научной конференции, Москва, 8 декабря 2021 года. – Москва: МИСИ – МГСУ, 2021. – С. 1126-1132. – 1,6 (0,8 авт.) п.л.
11. Уселис, Я. В. Особенности инженерного обеспечения территорий малоэтажного строительства / Я. В. Уселис // Экономика и управление: тенденции и перспективы: материалы III Межвузовской ежегодной научно-практической конференции, 2–3 марта 2022 года. – Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2022. – С. 377-381. – 1,2 п.л.
12. Уселис, Я. В. Анализ доступности приобретения объектов недвижимости разных сегментов / Я. В. Уселис // Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли: сборник трудов Всероссийской научно-практической и учебно-методической конференции, в 8 ч., Санкт-Петербург, 15–18 мая 2024 года. – Санкт-Петербург: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2024. – С. 451-456. – 1,4 п.л.