

СТЕРНИК Сергей Геннадьевич, д.э.н., профессор, sergey-sternik@yandex.ru, Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации; Московский государственный строительный университет, Москва, Россия
ORCID:0000-0003-1411-1011

В статье рассматриваются эволюция системы понятий, связанных с реновацией жилья, программа комплексного развития территорий (КРТ), особенности ее правового регулирования и социально-экономические аспекты. Представлены оригинальные авторские результаты статистического анализа основных показателей проектов КРТ в России и введена их классификация по значимым признакам. Изучен и рекомендован для адаптации в России зарубежный опыт применения государственно-частного партнерства в комплексном развитии территорий. Приведенный в статье анализ программы КРТ как долгосрочного системного фактора устойчивого роста экономики регионов демонстрирует целесообразность разработки методологии мониторинга, анализа и прогнозирования влияния этого фактора на показатели социально-экономического развития регионов как междисциплинарного научного направления. Практическим результатом реализации таких исследований станут корректировка стратегии развития регионов и разработка новых федеральных и региональных программ комплексного развития.

Ключевые слова: реновация жилья, комплексное развитие территорий, государственно-частное партнерство, региональная экономика, социально-экономическая эффективность.

DOI: 10.47711/0868-6351-197-57-75

Реновация ветхого, аварийного и морально устаревшего жилья в регионах России: основные понятия. Проблема проживания людей в домах первых массовых серий, которые не отвечают современным требованиям, является достаточно актуальной.

В период 1959-1968 гг. по всей России было построено около 290 млн кв. м жилья, что составляло порядка 10% жилого фонда страны. Реконструкция или снос таких домов в настоящее время не всегда целесообразны и возможны в силу разных причин, таких как высокие финансовые затраты на реновацию кварталов, наличие трудностей, связанных с расселением проживающих, нехватка инвесторов и множество других.

В связи с этими факторами вопрос перспективности и возможности реконструкции строений массовых серий с целью совершенствования их эксплуатационных показателей до стандартов и требований, установленных современной нормативно-законодательной базой и конечным потребителем, решается индивидуально в каждом регионе.

В современных реалиях реконструкция зданий, включающая в себя организационно-технические мероприятия и совокупность строительно-монтажных работ, направленных на изменение главных технико-экономических показателей (количество квартир, их площадь, оптимальные планировочные решения и т. д.), а также на улучшение функциональных характеристик реконструируемого здания, заполняет существенную нишу в строительной отрасли. Так, основной целью программы реновации пятиэтажек в Москве явилось приведение жилого фонда столицы в соответствие с современными стандартами качества и обеспечение комфортной жизни населения.

Экспертный совет при Центре творческого развития русского языка даже назвал реновацию в 2018 г. словом года – столь часто оно используется в научно-политических дискуссиях.

Но при желании более детально ознакомиться с аспектами реновации как понятия возможно столкнуться с проблемой катастрофически малого объема информации по теме, помимо того, и неструктурированной.

В связи с этим следует подробнее остановиться на самом понятии и связанных с ним противоречиях.

Реновация – термин, образованный от латинского слова «renovatio», что в переводе означает «ремонт», «обновление», «возобновление».

Но термин обычно связывают не с любым ремонтом, а, как правило, относят его к области территориальной реконструкции.

Последние годы, говоря слово «реновация», подразумевают снос существующего старого жилого фонда, возведение на его месте новых домов и переселение в них проживающих.

В законодательстве Москвы четко указано, что реновация жилого фонда предполагает замещение сносимого жилого фонда и последующее капитальное строительство на высвобождаемой территории. Данное понимание термина используется в сотнях московских нормативных актов, например, касающихся сноса пятиэтажных домов и возведения на этом месте нового жилья.

Так как же правильно воспринимать этот термин? Можно дать следующее определение: реновация жилищного фонда – процесс восстановления либо замещения новыми жилыми объектами (зданий и их частей) с признаками физического и/или функционального износа. Реновация жилищного фонда, как правило, представляет собой циклический процесс, который включает совокупность этапов комплексного совершенствования жилого фонда.

В статьях ряда авторов [1-7] используется несколько иная терминология. По мнениям, приведенным в них, существует несколько возможных стратегий решения проблемы морального и физического износа зданий. В частности, авторы акцентируют внимание на том, что к разным зданиям нередко применяются разные методы устранения износа. Если здание входит в категорию объектов культурного наследия, то оно попадает под государственную защиту, и к нему могут быть применены такие методы, как консервация, ремонт, реставрация и реконструкция. Если же сооружение не представляет никакой исторической ценности, тогда, возможно, имеет смысл либо использовать методы реновации здания (капитальный ремонт, модернизация), либо снести застройку для последующего использования освобожденных территорий.

Реновация жилья в первую очередь выполняет социальные задачи и лишь затем экономические. Можно утверждать, что реновация – это инструмент, позволяющий удовлетворять право каждого человека на доступное комфортное жилище. В то же время реновация жилого фонда как инструмент решения социальных проблем обладает как сильными, так и слабыми сторонами.

Основное преимущество реновации жилья заключается в том, что жильцам практически всегда предоставляются более комфортные условия жизни. По закону они имеют право на замену старой квартиры на новую, большую или равную по площади. Также социальным благом можно считать возможность влиять на будущую планировку, а также получать квартиры с полной отделкой. Важную социальную роль играет и обязательное оснащение реновационных домов лифтами и пандусами, что особенно актуально для людей с ограниченными возможностями.

Количество комнат в старом и новом жилье должны совпадать. А такие помещения, как коридор и кухня, в новом жилье должны соответствовать современным требованиям и, следовательно, быть просторными. Иными словами, в идеале метраж квартиры, которую получают переселяемые в ходе реновации граждане, должен увеличиться. Преимуществом для населения станут и современные коммуникации, которыми должно быть оснащено новое жилье. Кроме того, новое жилье должно соответствовать современным требованиям по теплоизоляции и звукоизоляции.

Реновация жилого фонда предполагает не только обновление самого жилья, но и облагораживание придомовой территории, а также развитие инфраструктуры. Также проект реновации должен включать в себя полноценное обеспечение жильцов парковочными местами. При этом предполагается, что переезд в новое жилище уменьшит объем взносов на капитальный ремонт дома.

В качестве позитивного фактора необходимо также упомянуть создание в процессе реновации жилья большого числа новых рабочих мест.

Но следует отметить и слабые стороны программы реновации, которые нередко вынуждают жителей домов старой застройки противиться предложениям властей.

Одним из самых значимых негативных последствий заключается в том, что новое жилье может находиться в другом районе. Для многих людей, особенно в возрасте, нежелание менять свой уклад жизни является достаточно веским основанием, чтобы отвергнуть возможность переезда в новое жилье, пусть даже большее по площади и более комфортное. Тем более, что обустройство нового жилища всегда требует наличия свободного времени, сил, а также немалых средств. При этом компенсация гражданам на проведение ремонта законом не предусмотрена. Помимо этого, в процессе переезда потребуется оформлять огромное число документов и регистрировать измерительные приборы потребления газа, воды, света, что, как правило, также достаточно проблематично.

Многие жильцы воспринимают как острые проблемы необходимость перевода детей в новый детсад (школу), смену поликлиники, отказ от привычного человеческого окружения и другие «транзакционные издержки» морального характера.

Также реновация часто приводит к возрастанию плотности застройки, что всегда ведет к повышению нагрузки на транспортные пути, магазины, социальные учреждения (школы, больницы и т.д.).

Реновация жилья как процесс, меняющий ситуацию, затрагивает интересы многочисленных субъектов городского жилищного комплекса – муниципалитета, проживающих, а также компаний, обслуживающих исполнение проекта. И каждый из этих субъектов имеет свои экономические интересы, стремясь добиться достижения собственных целей.

При этом каждый из методов реновации (модернизация, капитальный ремонт, реконструкция, снос и новое строительство) имеет свои преимущества и недостатки, каждый по-своему улучшает экономические и потребительские свойства жилья: увеличивает его фундаментальную стоимость, сокращает эксплуатационные затраты проживающих и государства, продлевает срок службы и уровень комфортности.

Но если реконструкция и капитальный ремонт – инструменты, часто используемые и понятные, то со сносом все намного сложнее. Является ли снос необходимым? Возможно ли обойтись более щадящими мерами? Насколько это целесообразно и экономически эффективно, и в каких случаях необходимо прибегать к полной ликвидации жилого фонда?

Актуальность, преимущества и правовое регулирование программы комплексного развития территорий. Выполнение национального проекта «Доступное жилье и городская среда» невозможно без кардинального увеличения зон комплексной жилой застройки [8]. Однако в большинстве случаев российские города практически исчерпали возможности масштабной жилищной застройки, так как исторические части этих городов законсервированы для нового строительства, а промышленные районы прошли период обновления и развития. Условия индустриализации и крайне ограниченные в настоящее время возможности так называемого «местного» развития с использованием существующих дорог, инженерной и социальной инфраструктуры требуют перехода к преимущественно комплексному подходу в территориальном развитии.

Концепция комплексного развития территорий (КРТ) уже достаточно давно отражена в российском законодательстве. Так, в Земельный кодекс РФ¹ были включены положения о реализации перспективных проектов КРТ с целью увеличения объемов жилищного строительства. Впоследствии эти положения были развиты в Федеральном законе «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»², согласно которому «комплексное развитие территории – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов».

Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ³ в процесс КРТ были добавлены положения в части регулирования отношений по развитию застроенных территорий. В почти неизменном виде механизм КРТ существовал вплоть до принятия Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴, в котором глава 5 Градостроительного кодекса РФ (ГрК) была дополнена ст. 46.4 с названием «Договор о комплексном освоении территории». За ним последовал почти сразу другой Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 224-ФЗ⁵, который выделил несколько видов проектов комплексного развития территорий (КРТ) и комплексного освоения территорий (КОТ).

Настоящей реформой, серьезно изменившей механизм КРТ, стало принятие Федерального закона от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ⁶, которым было введено понятие «комплексное и устойчивое развитие территорий» (КУРТ) с разбивкой на виды проектов.

Наконец, в начале 2021 г. вступают в силу законодательные изменения, согласно которым механизм КРТ снова меняется. Параллельно с принятием в 2017 г. Программы реновации жилья города Москвы Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству рассматривал возможность распространения московского опыта на другие регионы России. В декабре 2020 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон «О внесении изменений в градостроительное законодательство Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения развития территориальной интеграции»⁷, иными словами – Общероссийский закон о реновации. Программа КРТ теперь регулируется главой 10 Градостроительного Кодекса РФ, которая была введена отдельным законом.

Указанный документ определяет понятие КРТ как «совокупность взаимосвязанных мероприятий по формированию территории, созданию инфраструктуры и (или) объектов капитального строительства, осуществляемых юридическими, физическими ли-

¹ «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Российская газета. 30.10.2001.

² Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ. Российская газета. 30.12.2004 г.

³ Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ. Российская газета. 26.06.2014 г.

⁴ Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ. Российская газета. 26.06.2014 г.

⁵ Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 224-ФЗ. Российская газета. 24.07.2014 г.

⁶ Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ. Российская газета. 13.07.2016 г.

⁷ Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ. Российская газета. 12.01.2021 г.

цами, органами государственной власти и направленными на качественное преобразование застроенных и свободных от застройки (неосвоенных) городских территорий в целях их наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом социальных функций, обеспечивающих устойчивое развитие городских территорий».

В данном законе предметно рассмотрено строительство жилых комплексов с благоустроенными территориями и созданием целой инфраструктуры: поликлиник, школ, детских садов, дорог. Под реновацией в этом документе понимается не только снос дома, но и его ремонт и модернизация с применением энергоэффективных технологий. Важная особенность закона заключается в том, что в комплексный план развития территории, помимо ветхих и аварийных домов, теперь могут быть включены и неповрежденные дома. Закон предполагает, что большинство проблем должны решать региональные власти, а значит, ситуация в разных регионах и даже муниципальных образованиях может сильно отличаться. В современных обстоятельствах столичная программа реновации жилья не актуальна для большинства российских городов, поскольку объективно их финансовые и технические возможности гораздо ниже. Для них более целесообразно использовать «немецкий опыт», предполагающий в основном реконструкцию жилья [9].

Порядок согласования проектов комплексного развития территории закреплён Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1184⁸.

Если оценивать ситуацию в целом, то в настоящее время Правительство России, органы региональной власти и муниципалитеты весьма активно работают над внедрением механизма КРТ. Как правило, этот механизм позволяет эффективнее вовлекать в оборот федеральные земли и ускорять запуск новых проектов строительства жилья в самых разных регионах. На сегодняшний день планируется согласовать применение механизма КРТ в отношении 753 территорий общей площадью 27 716,15 га с градостроительным потенциалом общей площадью 173,07 млн кв. м и жилой площадью 135,89 млн кв. м [10].

На основании уже имеющегося опыта реализации проектов КРТ в Российской Федерации специалисты Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, акционерного общества «ДОМ. РФ» определили следующие «преимущества комплексного развития территории для представителей государственной власти, муниципалитетов и конечных пользователей жилого и нежилого фонда:

- предоставление на аукционе градостроительно неподготовленных участков для целей жилищного строительства;
- сокращение срока подготовки территории к строительству с 2 лет до 6-9 мес.;
- возможность при принятии решения о КРТ зафиксировать обязательства сторон по реализации проекта в договоре;
- возможность безвозмездной передачи социальных объектов, территорий общего пользования и части жилых помещений в региональную/муниципальную собственность;
- субъекты получают возможность комплексно решать проблему с аварийным жилищным фондом, реновацией производственных территорий, изъятием участков по упрощенной процедуре» [11].

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 г. № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации». URL: <http://government.ru/docs/all/135641/> (Дата обращения: 01.09.2022.)

Проведенный анализ ситуации позволяет сделать вывод о необходимости перехода к комплексному строительству и освоению новых территорий, так как у субъектов появится возможность в едином проекте развить целый микрорайон, что положительно скажется на инфраструктуре города в целом.

При выборе участка проводится первичный анализ использования территории в аспектах земельно-имущественных отношений, местоположения, транспортной доступности и инженерной инфраструктуры территории, а также определяется состав планируемого объекта и наличие необходимого объема инвестиций в развитие территории. По итогу, создается перечень площадок первичного отбора.

Выбор участка должен основываться на предварительном анализе использования территории в части земельно-правовой собственности, расположения, транспортного сообщения и технической инфраструктуры, а также состава планируемых объектов и наличия необходимых инвестиций в территориальное развитие. В результате создается список первичных локаций выбора.

Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъектов Российской Федерации или Главой администрации города.

Концепция развития территории, направленная на согласование, содержит:

- планировочную структуру территории;
- планируемые к размещению объекты капитального строительства;
- основные технико-экономические показатели планируемого строительства;
- планируемое развитие инженерной и транспортной инфраструктур;
- визуализацию планируемой застройки.

Таким образом, преимущества программы КРТ сводятся к сокращению срока подготовки территорий строительства (с 2 лет до 6-9 мес.), к возможности применять организационно-экономические механизмы КРТ в качестве инструмента при решении вопросов, связанных с аварийным жилищным фондом, реновацией производственных территорий, изъятием участков по упрощенной системе. Также в рамках КРТ появляется возможность применения Стандарта комплексного развития территории и создания комфортной среды и др.

На федеральном уровне нормативно-правовые акты, позволяющие запустить реализацию КРТ, приняты в полном объеме, однако ввиду отсутствия нормативно-правовой базы на региональном уровне не все территории готовы немедленно начать эти проекты.

Лучшие зарубежные практики. Процесс реновации жилых районов начался не в Москве в 2017 г., а ранее в крупных и малых городах Европы, Китая, Японии и других стран мира. За этот период во всем мире был накоплен значительный опыт. Каждое государство выбрало свой подход исходя из специфики застройки, национальных традиций и поставленных целей.

Во многих странах мира существует опыт застройки панельными домами, с невысоким качеством и комфортабельностью. Такой выбор был обусловлен глубоким жилищным кризисом, который возник из-за последствий Второй мировой войны и быстрого послевоенного роста рождаемости. Этот опыт характерен для таких стран, как Франция, Дания, Польша, Чехословакия, Финляндия, Швеция, а также ФРГ и ГДР.

Доля панельных домов в данных странах составляла около 60%. Чтобы преодолеть нехватку жилья, Запад начал строить стандартные дома примерно в середине прошлого века. Архитектура этого периода в худшую сторону изменила облик небольших, удобных и красивых европейских городов. Конечно, со временем пришлось изменить внешний вид и форму этих зданий, которые устарели и не отвечали потребностям современной городской жизни [12].

Но в 1990-е годы такие здания перестали соответствовать понятиям о современном жилье в связи со своим малопривлекательным обликом, не слишком комфортной планировкой, низкими стандартами коммунального обеспечения. Поэтому в большинстве стран возникла потребность проведения реконструкции или реновации таких зданий. Решение этой задачи перечисленными странами заняло примерно 10-15 лет. В развитых странах за последние годы структура строительства изменилась таким образом, что доля работ по реновации там возросла с 35 до 60%.

В то же время следует отдать должное типовой панельной застройке. Такие жилые группы обычно обладают удобной открытой планировкой и комфортной инфраструктурой территории. Эти факторы в настоящее время даже стали рассматриваться как предпосылка сохранения подобных домов.

Важную роль в обеспечении решения проблемы массовой реновации панельных жилых домов в крупных городах играет поддержка государства, которая выражается в принятии целевых программ, обеспечивающих привлечение инвестиций в проект через субсидии и различных льгот населению по налоговым сборам и кредитованию.

В середине 1990-х годов страны Западной Европы в основном завершили преобразование четырех- и пятиэтажных жилых домов сборными железобетонными элементами высокой степени заводского изготовления.

Принимая во внимание опыт европейских стран по реновации жилых домов, можно утверждать, что для нашей страны особый интерес представляет опыт модернизации жилых домов, накопленный в Германии. Жилые дома, строившиеся по устаревшим проектам в период дислокации советских войск в казармах, уже не соответствуют техническим требованиям и подлежат ремонту. В стране существуют проблемы, связанные с несовершенством законодательной базы, неэффективностью административной системы и нехваткой средств для выполнения этих задач. В процессе реформ в законы Восточной Германии вносились поправки, уточняющие права собственности. В конечном итоге, эти решения помогли привлечь инвестиционный капитал в сектор недвижимости. С 1993 г. там стали реализовывать на системной основе государственную программу реновации домов. Программа была рассчитана на срок до 2010 г. За основу принятия решения о дальнейшей судьбе здания была принята степень физического износа дома. Если этот показатель превышал 60%, здание сносилось, и строилось новое на освободившейся территории. Успех исполнения был обусловлен в основном грамотным сочетанием финансирования программы государственными и муниципальными фондами, выделявшими дотации, и долевого участия самих собственников дома, которые вносили до 11% всей стоимости работ. При этом комфортность долевого участия собственников была обусловлена возможностью льготного кредитования. В Германии стала традиционной система строительных сберегательных касс. Помимо кредитов, такие кассы располагают системой дотаций, помогающих погашать кредит, которые учитывают уровень дохода, а также состав семьи собственника.

Франция также располагает опытом системного подхода к организации государственных и муниципальных программ реновации жилищного фонда. Там тоже применяются различные формы партнерства государства и частных субъектов. Например, программы, в которых на паритетных началах консолидированы бюджетные средства и частные инвестиции, а также используются контрактные жилищные сбережения, дающие возможность частным лицам накопить на счете достаточные средства и получить реновацию своего жилья с процентной ставкой 4,8% годовых, что ниже рыночных ставок на 4-5%.

Одним из первых проектов реконструкции было обновление Парижа в третьей четверти XIX века, во многом определившее современный облик города. Градостроительные

мероприятия, проведенные во французской столице, привели к значительному улучшению инфраструктуры города, что сделало его образцом для других городов мира.

Во Франции программа реконструкции и модернизации современных домов была в основном завершена в начале 1990-х годов. Перестройке подверглись «дома средней стоимости», которые составляют около 15% жилого фонда Франции. Особенность французских проектов реновации заключается в том, что они направлены на повышение энергоэффективности, замену и модернизацию технического оборудования, благоустройство общественных и жилых территорий. Кроме того, французские специалисты решают проблемы, связанные с увеличением площади одной квартиры за счет расширения здания и уменьшения общего количества квартир в доме.

В скандинавских странах и в Нидерландах также используют государственные и муниципальные программы для реновации городского жилья. Для этого был создан Фонд обновления городов, который каждый год получает от государства финансирование и готовит специальные реновационные и ремонтные программы, включающие утепление стен, ремонт крыш, установку стеклопакетов на окна, замену освещения на энергосберегающее, коммуникаций – на ресурсосберегающие и др.

Одной из предпосылок к проведению реновации жилья в мегаполисах стали изменения, появившиеся с новыми концептуальными основами урбанизма. Так, возникла потребность в новых форматах жилища, таких как апартаменты, студии, квартиры-лофт и др. Помимо этого, также появилась потребность в новых жилых комплексах, сочетающих экологичность и комфорт, социальную и транспортную инфраструктуру. К таким проектам относится, например, обустройство района Доклендс в Лондоне. Транспортная доступность, ставшая реальной после строительства новой ветки метрополитена, сделала этот комплекс полноправным конкурентом деловому кварталу Сити. Также интересен опыт реновации в Лондоне, реализованный в связи с подготовкой к Олимпиаде в 2012 г. Изменение городской среды было решено проводить по принципу точечной реновации отдельных зданий и целых кварталов, связанных с проведением Олимпийских игр. Так, этот проект содержал в себе план возведения 11 тыс. новых сооружений, в том числе жилых, оснащенных террасами с видом на речные каналы и парки.

Если сравнить Санкт-Петербург и Лондон, мегаполисы, сопоставимые по своим туристическим и культурно-историческим ценностям, в глаза бросается разительное отличие в создании озеленения и новых оборудованных мест общественного пользования. В Лондоне за время подготовки к Олимпиаде создали около ста подобных мест, а в Санкт-Петербурге, согласно его Стратегии социально-экономического развития, расписанной до 2030 г., таких мест планируется гораздо меньше.

В США в последние два десятилетия значительно снизился уровень деятельности крупной промышленности, поскольку она была перенесена в другие страны путем аутсорсинга. Если принять во внимание тот факт, что трудоспособное население там отличается высокой мобильностью, а жилье чаще всего берется в аренду, становится понятной причина недостаточной занятости отдельных зданий, кварталов и даже городов. Поэтому в настоящее время в США действует ряд федеральных программ по комплексной реновации жилого фонда. Финансируются проекты строительства нового жилья с помощью государственного и частного ипотечного кредитования. Так, например, в рамках программы для льготных категорий граждан предоставляется социальное жилье под небольшой процент на период трудовой деятельности.

Ранее (в 1949 г.) Пекин начал программу ремонта ветхих и аварийных домов. Вот уже почти 70 лет Китай постоянно занимается реновацией жилья и увеличением объема капитальных вложений. В Китае реновация отличается масштабом программ. С 1990 г. за 5 лет там снесли более 5 млн кв. м ветхого жилья, а

в 1995 г. была реализована жилищная программы «Национальный проект удобного жилья», заключающаяся в продаже жилья государством. Квартиры реализовывались предприятиями: это позволило обеспечить жильем даже население с низким и средним уровнем дохода, которое имело недостойные жилищные условия. Например, в 2017 г. на программу было выделено 4,5 млрд долл., что на 60% больше, чем в предшествовавшем году [13].

Анализируя зарубежный опыт, можно привести много полезных примеров восстановления окружающей среды. Например, в Германии (Галле, Лайнфельд, Проллис, Дрезден и др.) модернизация успешно проводилась без сноса. При этом увеличивались зеленые насаждения, происходило зонирование территорий, зеленые насаждения стали «якорями» для жителей и гостей района [14].

Опыт датской компании Lendager Group – один из ярких примеров современных возможностей реновации. В своем проекте компания реализовала технологию повторного использования фасадных блоков, при которой количество строительного мусора сократилось во много раз по сравнению с требуемыми новыми строительными материалами. Благодаря этой технологии Lendager Group создает устойчивые решения для архитектурного и градостроительного планирования, стратегии и анализа, а также разработки сложных продуктов [15].

Анализ экологических тенденций в градостроительстве и архитектуре позволяет определить основные актуальные направления. Один из способов – рекультивация, включающая подготовку, полный или частичный снос зданий и коммуникаций, экскавацию с последующей вертикальной планировкой территории. При этом оценивается экологическое состояние территории по ее основным характеристикам. К ним относятся:

- площадь озеленения и ее процентное соотношение относительно всей площади территории;
- качество атмосферного воздуха;
- наличие вредных производств и источников экологического загрязнения;
- уровень и площадь загрязнения городских водоемов;
- состояние водоочистных сооружений, канализационных стоков;
- качество питьевой воды и обеспеченность ею жителей;
- оснащенность возобновляемыми ресурсами.

При выборе метода необходимо учитывать климатические, функциональные, социологические характеристики места.

В зависимости от различных параметров можно выявить приемы и задачи экологической реновации в ее градостроительном аспекте:

- присоединение или создание водных акваторий в качестве элемента благоустройства для снижения запыленности и загрязненности воздуха;
- пространственное разделение транспортных и пешеходных потоков (мосты, ходы, моллы), сооружение подземных зеленых пространств.

Учитывая вышесказанное, можно сформулировать подходы к решению проблемы.

1. Снижение загрязнения воздуха за счет перефункционализации вредных производственных зон вблизи жилых районов;
2. Озеленение крыш, террасирование балконов, вертикальное фасадное озеленение, подземные зеленые пространства;
3. Использование специальных материалов, позволяющих снизить энергозатраты;
4. Вентиляция и кондиционирование, надежная теплоизоляция, энергоэффективные и энергосберегающие инженерные системы, водосберегающее оборудование, коммуникации для сбора дождевой воды и снега, разделение и переработка бытовых отходов;
5. Повторное использование строительных материалов, фасадных блоков, модулей;

6. Удаление квартирных блоков, надстраивание этажей, пристройка балконов и дополнительных площадей;

7. Благоустройство жителями индивидуальных садов и дворов в придомовых территориях;

8. Создание систем управления внутриквартальным климатом;

9. Ориентация зданий, способствующая лучшей инсоляции и аэрации (просчет возможных перспективных мест для достройки или освобождения).

В совокупности, все приведенные характеристики сводятся к реализации концепции устойчивого развития, включающей поддержание не только экологического направления развития территории, но и социальный и экономический компоненты. На их пересечении возникает комфортная реновация, нацеленная на возможность дальнейшего поддержания и перспективного развития территорий.

Проведенный анализ зарубежного опыта показал, что в развитых странах реновация актуальна, и на ее проведение расходуется примерно 25% государственных инвестиций и примерно столько же средств, внесенных населением.

К сожалению, в России не в полной мере учитывается опыт зарубежных стран, по крайней мере, в вопросах поиска самого экономичного варианта, а также создания наиболее комфортных условий проживающим. Так, мы видим, что закон о реновации в Москве устанавливает практику преимущественно решений о сносе домов, экономически выгодного, в первую очередь, строительным корпорациям (в отличие от зарубежных стран, где на первое место ставится экономичность мер и удобство граждан). Представляется, что государственное регулирование должно касаться тех областей, где саморегулирование рыночного механизма не работает. При том, что жилищная проблема остро стоит уже много лет, осложняясь еще и затянувшимся инвестиционным кризисом, можно констатировать, что в данной сфере государственное регулирование актуально и необходимо. Кроме того, важной экономической государственной функцией является производство общественных благ.

Как зарубежный, так и отечественный опыт управления свидетельствует о том, что лучше всего проблема целевой направленности экономических интересов решается посредством использования программно-целевого подхода.

Данный подход включает несколько этапов (постановка целей и задач, разработка комплекса мероприятий, выработка критериев и индикаторов оценки достижения цели, обеспечение реализации программы реновации ресурсами) и базируется на принципе, в соответствии с которым эффективность использования средств целевой программы должна быть повышена через удешевление строительства жилья.

Каждый из методов реновации (модернизация, капитальный ремонт, реконструкция, снос и новое строительство) имеет свои преимущества и недостатки, каждый по-своему улучшает экономические и потребительские свойства жилья: увеличивает его фундаментальную стоимость, сокращает эксплуатационные затраты проживающих и государства, продлевает срок службы и уровень комфортности.

Но если реконструкция и капремонт – инструменты, часто используемые и понятные, то со сносом все намного сложнее. Является ли снос необходимым? Возможно ли обойтись более щадящими мерами? Насколько это целесообразно и экономически эффективно, и в каких случаях необходимо прибегать к полной ликвидации жилого фонда?

Реновация жилья всегда затрагивает интересы многочисленных субъектов городского жилищного комплекса – муниципалитета, проживающих, а также компаний, обслуживающих исполнение проекта. И каждый из этих субъектов имеет свои экономические интересы, преследуя выполнение собственных целей и задач.

Рассмотрим опыт зарубежных стран по использованию механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) для решения вопросов территориального развития. Лидерами в сфере ГЧП являются США, Великобритания, Франция и Германия.

Наиболее глубокие институциональные изменения произошли в Великобритании. Принятие концепции Private Finance Initiative (PFI) положило начало модели британского ГЧП: частным компаниям были переданы функции строительства, модернизации и эксплуатации общественной социальной инфраструктуры. Именно эта страна в настоящее время является лидером по использованию механизмов ГЧП. Важнейшими проектами начала 2000-х годов были: внедрение системы обращения с отходами на острове Уайт; создание публичной библиотеки; открытие школ в нескольких городах; строительство сети железных дорог и др.

Характеристики ГЧП в Великобритании:

- в соответствии с соглашением (контрактом) с государством партнер из частного сектора, победивший в открытом конкурсе, создает специальную проектную компанию для финансирования, проектирования, строительства и эксплуатации предмета контракта;
- возврат капитала происходит в начале операционного этапа, определяемого из бюджета органов власти страны, которой принадлежит субъект, в соответствии со сроками и суммами, указанными в договоре;
- соинвестирование за счет прямого бюджетного финансирования части уставного капитала и четко определенное в договоре разделение рисков [16].

В настоящее время правительство Великобритании активно продвигает новую модель – RAB (Регулируемая база активов) – привлечение инвестиций в развитие инфраструктуры с использованием долгосрочного тарифного регулирования. При этом инвестор компенсирует свои затраты при постепенном сборе платежей с пользователей инфраструктуры, а не из государственного бюджета [17].

Однако существует ряд нерешенных вопросов, касающихся, например, больниц, школ, общественных зданий, за пользование которыми потребительская плата обычно не предусмотрена.

Кроме того, в соответствии со схемами ГЧП также реализуются проекты, связанные с оборонной, судебной и тюремной инфраструктурой, где также невозможно взимать плату за услуги. Последнее время в экономическом и политическом сообществе Великобритании идет активная дискуссия о возможных обновленных вариантах ГЧП, что только подтверждает важность и необходимость сотрудничества бизнеса и правительства [18].

В Германии государственно-частное партнерство стало развиваться позднее, чем в Великобритании, что не помешало успешно реализовать 161 проект в области строительства. Важно отметить, что стремительному росту популярности механизма ГЧП в Германии поспособствовало принятие федерального закона «Об ускорении внедрения ГЧП», который позволил сформировать законодательную базу. В рамках развития федерального законодательства Германии, связанного с развитием института ГЧП, правительством была принята программа содействия компаниям среднего бизнеса [19].

Государство придерживается сетевого принципа организации ГЧП, что подразумевает под собой объединение различных органов государственной и муниципальной власти и представителей частного бизнеса. В середине сети всегда находится орган поддержки развития ГЧП, берущий на себя обязанности по разработке методических рекомендаций, оказанию консультационных услуг, а также являющийся центральным и связующим звеном между другими участниками сети, т. е. представителями государства, муниципалитетов, частного сектора экономики [20].

На сегодняшний день в стране разработаны методики экспертных оценок эффективности реализации инвестиционных проектов ГЧП, получила развитие система договорных отношений, которая позволила повысить эффективность взаимодействия партнеров при строительстве инфраструктурных объектов [21].

В экономической жизни США применение механизма ГЧП получило достаточно широкое распространение и стало играть ключевую роль в решении проблем, связанных со строительством и обслуживанием дорог, туннелей, мостов, аэропортов, портов, железных дорог и других форм транспортной инфраструктуры, так как отрасль транспорта является самой крупной областью реализации ГЧП-проектов [22]. С целью организации эффективной работы, пропаганды и содействия формированию государственно-частного партнерства на федеральном, государственном и местных уровнях в 2005 г. был создан Национальный совет по ГЧП. Данный институт продвигает механизм ГЧП на всех уровнях власти и в бизнес-среде, создавая предпосылки для развития социально значимых сфер жизни, проводит семинары и тренинги, а также обеспечивает методологическую поддержку при реализации проектов международного масштаба. Важно отметить, что федерального закона, регулирующего данную сферу, в США не существует, но во многих штатах действуют локальные нормативные правовые акты для конкретных отраслей [23]. Таким образом, за последние двенадцать лет в США был потрачен 21 млрд долл. на строительство и обслуживание 43 автомагистралей посредством использования моделей ГЧП.

Кроме дорожного и коммунального хозяйства ГЧП, в США действуют партнерские программы по развитию коммунального и городского хозяйства со смешанным финансированием. Например, программа Urban development action grants направлена на строительство промышленных объектов, жилья, инфраструктурных сооружений в депрессивных районах. Программа способствует созданию благоприятных условий для бизнеса и инноваций. Населенные пункты могут получить субсидии на развитие на конкурсной основе и при соответствии определенным критериям (возраст жилых строений, темпы роста населения, средний доход на душу населения, уровень бедности, рост безработицы и т. д.) [24].

Динамика развития программы КРТ в регионах России. С момента принятия Постановления Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 г. № 1184 и до начала 2022 г. программа КРТ (согласование новых проектов) расширялась ускоренными темпами. Например, по состоянию на конец 2021 г., Правительственная комиссия под руководством зам. Председателя Правительства России Марата Хуснуллина утвердила 9 новых проектов комплексного развития территорий (КРТ) в 8 регионах России. Их общий градостроительный потенциал составил более 2,4 млн кв. м. Также программа КРТ набирала обороты и в столичном регионе. 27 декабря 2021 г. одобрено 86 проектов комплексного развития территорий [25].

Однако в дальнейшем, с момента начала Специальной военной операции, темпы согласования новых проектов КРТ существенно сократились, на российском рынке строительства и продажи жилья возникла рецессия, а затем волатильность, затрудняющая достоверный анализ и прогнозирование [26].

Поэтому нами проанализирована в различных аспектах статистика реализуемых проектов КРТ по данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). По состоянию на 21 февраля 2022 г. всего по программе КРТ заключен 471 договор о строительстве 1343 объектов жилой недвижимости.

Нами предлагается классификация проектов КРТ по следующим признакам.

По масштабу:

- федеральные;
- региональные;
- местные.

По длительности (от даты заключения договора КОТ/КРТ/РЗТ до планируемой даты ввода в эксплуатацию):

- краткосрочные (до 5 лет);
- среднесрочные (5-15 лет);
- длительные (более 15 лет).

По способу обеспечения обязательств застройщика:

- с использованием счетов эскроу;
- без использования счетов эскроу.

По этажности:

- малоэтажное строительство (1-3 эт.);
- среднеэтажное строительство (3-5 эт.);
- строительство повышенной этажности (6-9 эт.);
- многоэтажное строительство (10 эт. и более).

Наибольшую долю проектов составили договоры о развитии застроенных территорий (РЗТ) – 265 проектов: например, развитие бывших промышленных зон, реновация, программы расселения ветхого и аварийного жилья. Помимо этого, сами собственники могут заключить договор о комплексном освоении территории (КОТ). На анализируемый момент времени реализуется 35 таких проектов. По инициативе органов местного самоуправления реализуется меньше всего проектов, заключено всего 13 таких договоров. К сожалению, это свидетельствует о малой заинтересованности местных органов власти в развитии своих территорий и повышении комфортности жилой среды (рис. 1).

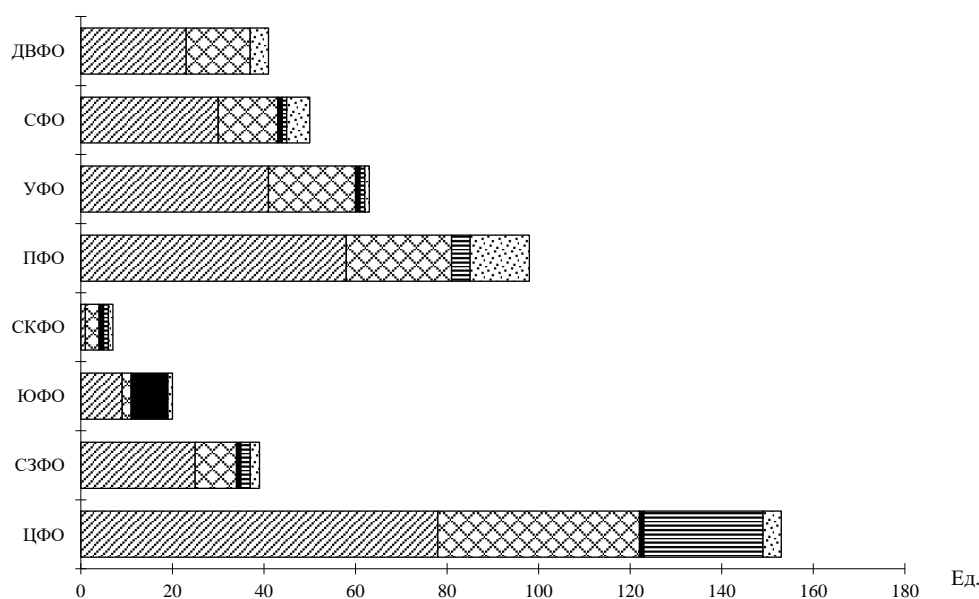


Рис. 1. Количественные показатели вовлеченности субъектов РФ в программу комплексного развития территории:

- ▨ развитие застроенных территорий; ▩ Договор о комплексном освоении территории;
- Договор о комплексном освоении территории по инициативе органов МС;
- ▤ Договор о комплексном освоении территории по инициативе собственников;
- ▦ в целях строительства жилья эконом-класса

Из общего числа проектов 787 домов уже введены в эксплуатацию, остальные 556 домов – в стадии строительства.

Общая жилая площадь реализуемых проектов составляет более 12 млн кв. м жилья различного формата и этажности (рис. 2).

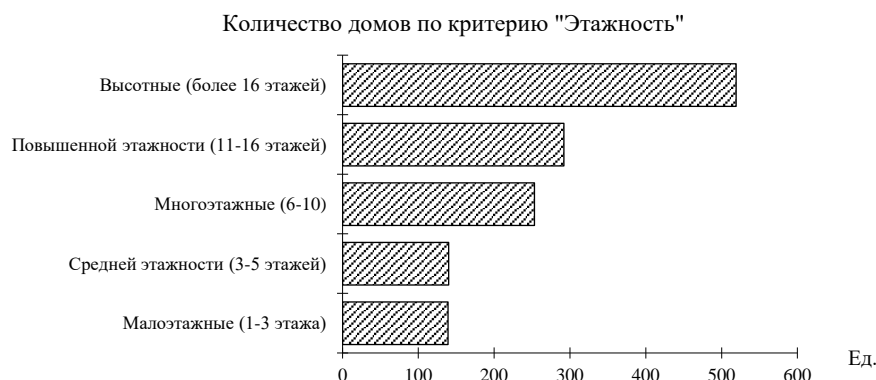


Рис. 2. Распределение реализуемых проектов КРТ по критерию этажности

Договоры на реализацию проектов заключены в каждом федеральном округе Российской Федерации. Лидером по количеству проектов выступает Центральный федеральный округ (ЦФО), в котором заключено 153 договора КРТ. Следующим за ЦФО следует Приволжский федеральный округ (ПФО) – 98 проектов. Как известно, данный федеральный округ является вторым по численности населения. Проекты КРТ реализуются в 13 из 14 субъектов этого ФО (кроме Республики Мордовия). Замыкает тройку лидеров Уральский федеральный округ с 63 проектами КРТ.

Следует отметить, что во всех шести субъектах РФ, входящих в состав Уральского федерального округа, реализуются проекты по договорам КРТ. Полной вовлеченностью больше не может похвастаться ни один из федеральных округов России. Хуже всего обстоят дела в Северо-Кавказском федеральном округе с общим количеством проектов КРТ, равным 7 (табл. 1).

Конкретизируя распределение заключенных договоров о КРТ по субъектам РФ, рассмотрим ТОП-10 (табл. 2). Лидирующую позицию с 225 строящимися и уже введенными в эксплуатацию домами занимает Московская область, за ней следуют Нижегородская область – 126 домов, Республика Башкортостан – 104 дома. Замыкает «десятку» Белгородская область с 36-ю реализуемыми домами по договорам о комплексном развитии территории. 19 субъектов РФ оказались в аутсайдерах рейтинга, в данных регионах не заключено ни одного договора КРТ. К этим регионам относятся Еврейская АО, Чукотский и Ненецкий АО, Камчатский край, Республики Адыгея, Алтай, Ингушетия, Коми, Мордовия, Тыва, Карачаево-Черкесская Республика, а также Костромская, Магаданская, Мурманская, Омская, Псковская, Смоленская, Тамбовская и Томская области.

Введенные государством эскроу-счета, согласно Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022 г.)⁹, призваны облегчить и ускорить процесс купли-продажи недвижимости, а также снизить риски обеим сторонам при заключении подобного рода сделок. Следует отметить, что из общего числа проектов КРТ 607 проектов против 736 реализуются с использованием эскроу-счетов. Такое

⁹ ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/12138267/?ysclid=ladhgoftoe658635643>

долевое соотношение (менее 50% вместо ожидаемых 70-90%) можно объяснить тем, что на данный момент эскроу-счета для крупных проектов являются недостаточно гибким решением, имеющим немало проблем и вопросов.

Таблица 1

Вовлеченность субъектов РФ в программу КРТ

Регионы, не реализующие проекты по программе КРТ	Автономный округ РФ	Развитие застроенных территорий	Договор о комплексном освоении территории	Договор о комплексном освоении территории по инициативе органов МС	Договор о комплексном освоении территории по инициативе собственников	В целях строительства жилья эконом-класса	Количество проектов в целом
Костромская, Смоленская, Тамбовская	ЦФО	78	44	1	26	4	153
Мурманская, Псковская, Коми, Ненецкий АО	СЗФО	25	9	1	2	2	39
Республика Адыгея	ЮФО	9	2	8	0	1	20
Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика	СКФО	1	3	1	1	1	7
Республика Мордовия	ПФО	58	23	0	4	13	98
	УФО	41	19	1	1	1	63
Республика Алтай, Тыва, Омская область, Томская область	СФО	30	13	1	1	5	50
Камчатский край, Магаданская область, Еврейский АО, Чукотский АО	ДВФО	23	14	0	0	4	41

Таблица 2

Распределение субъектов РФ по количеству реализуемых проектов КРТ

Субъект РФ	Количество строящихся или введенных в эксплуатацию домов по программе КРТ
Московская область	225
Нижегородская область	126
Республика Башкортостан	104
Новосибирская область	77
Свердловская область	61
Иркутская область	59
Тюменская область	54
Краснодарский край	44
Санкт-Петербург	37
Белгородская область	36
Оренбургская область	29
Алтайский край	27
Ленинградская область	25
Республика Саха (Якутия)	22
Брянская область	21
Республика Татарстан	20
Хабаровский край	18
Республика Бурятия	17
Челябинская область	17

Практические проблемы развития программы КРТ. На практике девелоперы сталкиваются с рядом проблем, которые существуют с момента появления рассматриваемого правового механизма и до сих пор оказывают значительное воздействие на принятие инвестором решения о применении механизма комплексного развития территории при реализации инвестиционно-строительного проекта.

Проекты комплексного освоения территорий, как правило, способствуют расширению городов, так как предоставляемые территории под застройку расположены в периферийных районах. Такой рост городских масштабов вызывает ряд трудностей, как для девелопера, так и для конечных пользователей вновь построенных объектов. Инвесторы не могут полностью взять на себя обязательства по созданию (реконструкции) объектов инфраструктуры, как это предусмотрено договором КРТ, так как впоследствии они передаются в публичную собственность безвозмездно. Более того, статьей 68 ГрК РФ не предусмотрено право инвестора на самостоятельную целевую эксплуатацию созданных (реконструированных) объектов инфраструктуры, в том числе – за свой счет.

Поэтому в настоящее время обязательства по созданию необходимой инфраструктуры полностью возлагаются на исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления за счет бюджетных средств.

Например, в Самаре сформировано 12 лотов, определена очередность проведения аукционов для выбора инвесторов, уже готов пакет документов для выхода на первые конкурсные процедуры и объявлен один аукцион. В основном эти территории заняты ветхим фондом и сконцентрированы вдоль существующей ветки метро. Однако Департамент градостроительства Самары считает путь комплексного освоения новых территорий и развития застроенных территорий очень затратным для города, потому что новые территории необходимо обеспечить и новой инфраструктурой — социальной, коммунальной, транспортной. И это не всегда возможно сделать в полном объеме, тем более что, как правило, это территории, удаленные от центра. Данная проблема актуальна также и для уральских застройщиков, которые считают развитие инфраструктуры города в рамках комплексного развития территорий обременением для инвесторов.

Частичного финансирования из бюджета строительства (реконструкции) объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, необходимых для реализации решения о КРТ, законодательством на сегодняшний день не предусмотрено, что снижает привлекательность рассматриваемого механизма по сравнению с проектами точечной застройки.

Другим негативным фактором, снижающим привлекательность механизма КРТ для застройщиков в РФ, является проблема расселения ими ветхих многоквартирных домов, которые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК Российской Федерации не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Отсутствие механизмов поддержки застройщиков по расселению домов типовых серий является особенно актуальной для Новосибирска. В городе в качестве пилотных проектов определены 6 территорий жилой застройки, ориентировочно общей площадью 40 га. Однако «рваный» контур площадок не позволяет сформировать участки правильной формы для квартальной застройки, что делает данные территории не слишком привлекательными. В пилотных зонах достаточно плотная застройка, в связи с чем у девелопера, которому предстоит расселять территорию, расходы на расселение будут существенно выше, чем может выдержать экономика строительства в проекте.

Вышеизложенное обуславливает необходимость рассмотрения вопроса о применении государственно-частного партнерства при реализации проектов КРТ в России с целью повышения эффективности управления ими и снижения сроков освоения программы, по представленным выше примерам развитых стран и Китая.

Основными направлениями развития механизма КРТ с учетом применения ГЧП, по нашему мнению, могут быть:

- установление возможности заключения в рамках договоров о КРТ концессионных соглашений или соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- разработка типовых контрактов о реализации проектов КРТ с применением ГЧП, включающих в себя определенный набор документации для подготовки, сопровождения и финансирования проектов с целью обеспечения лучшего понимания сторонами принимаемых ими рисков;
- строительство объектов социальной инфраструктуры в рамках договора КРТ (должно быть предусмотрено с обязательным выкупом их муниципалитетом);
- создание дополнительных инструментов поддержки расселяемых граждан с территорий, которые выставляются на конкурс;
- в рамках КРТ по инициативе правообладателя должна быть предусмотрена возможность предоставления со стороны муниципалитета смежных участков по отношению к участкам заявителя для размещения социальных объектов.

Выводы. Приведенный в статье анализ программы КРТ как долгосрочного системного фактора устойчивого роста экономики регионов демонстрирует целесообразность разработки методологии мониторинга, анализа и прогнозирования влияния этого фактора на показатели социально-экономического развития регионов как междисциплинарного научного направления. Практическим результатом реализации таких исследований станут корректировка стратегии развития регионов и разработка новых федеральных и региональных программ комплексного развития.

Литература

1. Смернин Д.А. Перспективы развития жилищного фонда. Реновация жилого фонда в Москве // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=37238699> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Smernin D.A. Prospects for the development of the housing stock. Renovation of housing stock in Moscow, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]
2. Стрельцова Н.В. Перспективы реализации программы ветхого жилья в Москве // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=29366067> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Streltsova N.V. Prospects for the implementation of the dilapidated housing program in Moscow, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]
3. Кивилев В.В. Сравнительный анализ государственной политики в сфере реновации в России и за рубежом // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32510108> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Kivilev V.V. Comparative analysis of state policy in the field of renovation in Russia and abroad, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]
4. Малахов В.Д. Показатели оценки эффективности программ реновации // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41443624> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Malakhov V.D. Indicators for evaluating the effectiveness of renovation programs, Scientific electronic library Elibrary (In Russ.)]
5. Попов Р.А., Арутюнян М.С., Сайнаров Ч.А., Шахмиев М.Р. Организационно-экономические и технологические аспекты современной проблематики жилищно-гражданского строительства // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42896378> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Popov R.A., Arutunyan M.S., Sainaroev Ch.A., Shakhiev M.R. Organizational, economic and technological aspects of modern issues of housing and civil construction, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]
6. Шулекин А.Н., Шулекина Е.Н., Басалаев О.В. Современное состояние отрасли жилищного строительства и проблема аварийного жилья // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39820440> (Дата обращения: 20.11.2020 г.) [Shulekin A.N., Shulekina E.N., Basalaev O.V., The current state of the housing construction industry and the problem of emergency housing, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]
7. Коновальчикова С.С. Содержание конституционного права на жилище и его структура // Научная электронная библиотека Elibrary. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=24091772> (Дата обращения: 19.12.2020 г.) [Konoval'chikova S.S. The content of the constitutional right to housing and its structure, Scientific electronic library Elibrary. (In Russ.)]

8. Sternik S.G. Improvement of the Housing Conditions of the Population: Challenges of Achieving the National Goal // *Studies on Russian Economic Development*. 2019. Vol. 30. No. 4. Pp. 434-441.
9. Садик-Хан Дж., Соломонов С. Битва за города: как изменить наши улицы. Революция идеи в градостроении / Пер. с англ. М.: Олимп-Бизнес, 2017. 510 с. [Sadik-Khan J, Solomonov S. Streetfight: Handbook for an Urban Revolution (Penguin Books, London, 2016; Olimp-Biznes, Moscow, 2017). (In Russ.)]
10. Более 35 тысяч человек получат жилье при комплексном развитии территорий // *Российская Газета* URL: <https://rg.ru/2022/04/11/bolee-35-tysyach-chelovek-poluchat-zhile-pri-kompleksnom-razviti-territorij.html> (Дата обращения: 01.09.2022 г.) [More than 35 thousand people will receive housing with the integrated development of territories, Rossiiskaya Gazeta. (In Russ.)]
11. ДОМ.РФ предложил усовершенствовать механизм КРТ для повышения качества жизни в стране // ДОМ.РФ. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-predlozhit-usovershenstvovat-mekhanizm-krt-dlya-povysheniya-kachestva-zhizni-v-strane/> (Дата обращения: 01.09.2022 г.) [DOM.RF proposed to improve the CRT mechanism to improve the quality of life in the country, DOM.RF. (In Russ.)]
12. Мозгоев А.М., Кузьмичева К.И. Реновация жилищного фонда города Москвы // *Вестник Московского университета имени С.Ю. Витте*. 2017. № 4 (23). С. 70-74. [Mozgoyev A.M., Kuz'micheva K.I. Renovation of the housing stock of the city of Moscow // *Vestnik Moskovskogo universiteta imeni S.Yu. Vitte* 23 (4), 70-74 (2017). (In Russ.)]
13. Соловьева Е.В., Лункевич Н.М., Фефелова В.И. Основные принципы и правила благоустройства дворовых территорий различных морфотипов // *Вестник Евразийской науки*. 2020. Т. 12. № 1. С. 1-9. [Solov'eva E.V., Lunkevich N.M., Fefelova V.I. Basic principles and rules for the improvement of yard territories of various morphotypes // *Vestnik Evraziiskoi nauki* 12 (1), 1-9 (2020). (In Russ.)]
14. Ашнина Ю.А., Борисов А.В., Борисова Н.И. Развитие инфраструктуры современного города: социальные и экономические аспекты // *Novainfo.ru*. 2015. Т. 2. № 39. С. 177-183. [Ashnina Yu.A., Borisov A.V., Borisova N.I. Development of the infrastructure of a modern city: Social and economic aspects // *Novainfo.ru* 2 (39), 177-183 (2015). (In Russ.)]
15. Градостроительная деятельность и архитектура. Нормативно-правовое регулирование. URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitel'nayadeyatelnost-i-arhitektura/> [Urban planning and architecture. Normative-legal regulation. (In Russ.)]
16. Шаповалова Н.В. Государственно-частное партнерство: зарубежный опыт // *Проблемы управления рыночной экономикой: межрегиональный сборник научных трудов*. Томск: Изд-во ТПУ, 2014. Ч. 1. С. 119-122. [Shapovalova N.V. Public-private partnership: Foreign experience // *Problems of Market Economy Management: Interregional Collection of Scientific Papers (Tomskii pedagogicheskii universitet, Tomsk, 2014)*, Pt. 1. Pp. 119-122. (In Russ.)]
17. Review of the European PPP Market in 2018 // *Market Update—European PPP Expertise Centre and European Investment Bank*/ 2018. 14 p. URL: https://www.eib.org/attachments/epcc/epcc_market_update_2018_en.pdf (Дата обращения: 01.09.2022 г.)
18. Podgorny V. Public-Private Partnership in the UK and Russia: a Comparative Analysis // *Економічний часопис-XXI*. 2019. No. 11-12. Pp. 21-30.
19. A Survey of Institutional and Governance Structures // *Dedicated Public-Private Partnership Units*. Paris. OECD. 2010. 98 p. URL: https://read.oecd-ilibrary.org/governance/dedicated-public-private-partnership-units_9789264064843-en#page1 (Дата обращения: 01.09.2022 г.)
20. Гоосен Е.В. Немецкая модель ГЧП // *Основы государственно-частного партнерства*. Кемеровский государственный университет. 2019. С. 79-86. [Goosen E.V. German model of PPP // *Fundamentals of Public-Private Partnership (Kemerovskii gosudarstvennyi universitet, Kemerovo, 2019)*, pp. 79-86 (In Russ.)]
21. Волков Б.А. Основные этапы подготовки и реализации проектов государственно-частного партнерства. Критерии оценки рисков модели партнерства. Международная конференция «ГЧП в России–2014» при поддержке UNECE International. 2014. URL: <http://www.themoscowtimes.com/conferences/rus/postrelease/510423/> [Volkov B. A. The main stages of preparation and implementation of public-private partnership projects. Criteria for assessing the risks of the partnership model // *International Conference «PPP in Russia–2014» with the Support of UNECE International (Moscow, 2014)*. (In Russ.)]
22. Шаманина Э.А. Сферы применения государственно-частного партнерства в США // *Государственно-частное партнерство*. 2016. Т. 3. № 2. С. 135-150. [Shamanina E.A., Fields of application of public-private partnership in the USA // *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo* 3 (2), 135-150 (2016). (In Russ.)]
23. Голицына Д.Д. Реализация проектов ГЧП на основе проектного финансирования в США // *Государственно-частное партнерство: зарубежный опыт проектного финансирования*. Сборник статей. 2016. № 2. С. 179-185. [Golitsyna D.D. Implementation of PPP projects based on project financing in the USA // *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo: zarubezhnyi opyt proektnogo finansirovaniya. Sbornik statei*, No. 2, 179-185 (2016). (In Russ.)]
24. Dreussi A. Sh., Leahy P. Urban Development Action Grants Revisited // *Review of Policy Research*. 2000. No. 17. Pp. 120-137.
25. В Москве одобрено 86 проектов комплексного развития территорий. // *Комплекс Градостроительной политики города Москвы*. URL: <https://clck.ru/32FFQx> (Дата обращения: 01.09.2022 г.) [86 projects for the integrated development of territories was approved in Moscow, Complex of Urban Planning Policy of the City of Moscow. (In Russ.)]
26. Стерник С.Г. Тенденции рынка жилья в 2022 г. в России // *Недвижимость: экономика, управление*. 2022. № 3. С. 78-84. URL: <https://n-eu.iasv.ru/index.php/new/article/view/93/94> (Дата обращения: 10.10.2022 г.) [Sternik S.G., Malginov G.N. Housing Market Trends in Russia // *Real Estate: Economics, Management*. 2022. No. 3. Pp. 78-84. (In Russ.)]



Статья поступила в редакцию 17.10.2022. Статья принята к публикации 28.10.2022.

Для цитирования: С.Г. Стерник. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. 2023. № 2 (197). С. 57-75.
DOI: 10.47711/0868-6351-197-57-75.

Summary

INTEGRATED URBAN DEVELOPMENT AND REGIONAL ECONOMIES

S.G. STERNIK, Doct. Sci. (Econ.), Institute of Economic Forecasting, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia; Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia
ORCID:0000-0003-1411-1011

Abstract: The article discusses the evolution of the system of concepts related to housing renewal, the integrated urban development (IUD) program, features of its legal regulation, and its socioeconomic aspects. Original results of statistical analysis of key indicators of Russian IUD projects are presented and provided with a classification by significant features. Global experience of engaging public-private partnership in integrated urban development is studied; recommendations for its adaptation to Russian realities are given. The presented analysis of IUD as a long-term systemic factor of sustainable growth of regional economies confirms the relevance of developing a methodology for monitoring, analyzing, and forecasting the influence of this factor on indicators of regional social and economic development as an interdisciplinary research direction. Such research would have practical applications for the purposes of making adjustments to regional development strategies and developing new federal and regional integrated urban development programs.

Keywords: housing renewal, integrated urban development, public-private partnership, regional economy, socioeconomic efficiency.

Received.17.10.2022. Accepted 28.10.2022.

For citation: S.G. Sternik. Integrated Urban Development and Regional Economies // Studies on Russian Economic Development. 2023. Vol. 34. No. 2. Pp. 194-206.
DOI: 10.1134/S1075700723020132