

УДК 332.8
DOI 10.17513/fr.43679

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РЕГИОНАХ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Фархутдинова А.У.

*Институт социально-экономических исследований – обособленное структурное подразделение
ФГБУН Уфимского федерального исследовательского центра Российской академии наук,
Уфа, e-mail: aliya_2186@bk.ru*

Цель исследования заключается в анализе тенденций развития рынка жилищного строительства, оценке деятельности институтов жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства на примере данных Приволжского федерального округа, а также в разработке направлений повышения результативности отрасли. Методология исследования основывается на логическом и системном анализе, методе сравнения, а также приемах графического представления данных. В результате проведенного исследования выявлено отсутствие законодательно установленных принципов открытости и прозрачности результатов функционирования институтов развития в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что ограничивает возможность анализа объема финансирования указанными структурами инвестиционных проектов, оценки и контроля их деятельности. Установлено, что, несмотря на высокие темпы строительных работ в регионах Приволжского федерального округа, меняется структура жилищного строительства в сторону увеличения предложения в субъектах с невысокой девелоперской активностью. Отмечена тенденция постепенного увеличения доли отрицательных заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объектов строительства (реконструкции). Показано, что, несмотря на сохранение положительной динамики темпов жилищного строительства и выбытия жилья, доля городского населения, проживающего в аварийном жилищном фонде, продолжает увеличиваться. Предложены рекомендации по повышению результативности отрасли.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, институты развития жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, результативность отрасли, спецификация потребностей

Данное исследование выполнено в рамках государственного задания Уфимского федерального исследовательского центра Российской академии наук № 075-00570-24-01 на 2024 г. и на плановый период 2025 и 2026 гг.

CURRENT PROBLEMS AND DIRECTIONS FOR INCREASING THE PERFORMANCE OF THE HOUSING AND COMMUNAL SERVICES SECTOR IN THE REGIONS OF THE VOLGA FEDERAL DISTRICT

Farkhutdinova A.U.

*Institute of Social and Economic Research – a separate structural unit of the Ufa Federal
Research Center of the Russian Academy of Sciences, Ufa, e-mail: aliya_2186@bk.ru*

The purpose of the work is to analyze trends in the development of the housing construction market, evaluate the activities of housing construction and housing and communal services institutions using the example of data from the Volga Federal District, as well as to develop ways to improve the performance of the industry. The research methodology is based on logical and systematic analysis, the method of comparison, as well as methods of graphical representation of data. As a result of the conducted research, the absence of legally established principles of openness and transparency of the results of the functioning of development institutions in the field of housing and communal services has been revealed, which limits the possibility of analyzing the volume of financing by these structures of investment projects, evaluating and monitoring their activities. It was found that despite the high pace of construction work in the regions of the Volga Federal District, the structure of housing construction is changing towards an increase in supply in subjects with low development activity. The tendency of a gradual increase in the share of negative conclusions of the examination of project documentation and (or) the results of engineering surveys in relation to construction (reconstruction) facilities has been noted. It is shown that despite the continued positive dynamics of the pace of housing construction and housing retirement, the share of the urban population living in emergency housing continues to increase. Recommendations for improving the efficiency of the industry are proposed.

Keywords: housing and communal services, institutions for the development of housing construction and housing and communal services, industry efficiency, specification of needs

This study was carried out within the framework of the state assignment of the Ufa Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences No. 075-00570-24-01 for 2024 and for the planning period of 2025 and 2026.

Введение

Анализ состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) установил, что в условиях межрегиональной дифференциации и ограниченного объема средств, неоднородности состояния жилищного фонда и т.д. возрастают риски излишних региональных затрат и потерь, что обуславливает необходимость их рационального аккумулирования и распределения, повышения качества управления и результативности отрасли [1]. Одним из инструментов финансово-инвестиционного обеспечения потребностей отрасли выступают институты развития [2]. Проблема выбора институтами развития направлений размещения средств для обеспечения спецификации потребностей сферы ЖКХ и повышения ее результативности является достаточно актуальной, требующей научного и прикладного исследования.

Цель исследования заключается в анализе тенденций развития рынка жилищного строительства, оценке деятельности институтов жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства на примере данных регионов Приволжского федерального округа (ПФО), а также в разработке направлений повышения результативности отрасли.

Материалы и методы исследования

Методология исследования основывается на логическом и системном анализе, методе сравнения, а также приемах графического представления данных. Информационную базу исследования составили: финансово-аналитическая отчетность институтов развития жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, аналитические бюллетени и др. В качестве институтов развития отрасли рассматриваются ДОМ.РФ, Главное управление государственной экспертизы России (далее – Главгосэкспертиза) и Фонд развития территорий (далее – ФРТ, ранее Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства).

Результаты исследования и их обсуждение

Теоретическую и методологическую основу составили работы по анализу тенденций развития ЖКХ [3], управлению и системе регулирования [4, 5], модернизации и реформированию [6], оценки эффективности и результативности [7–9] и др. Систематизация публикаций отечественных и зарубежных авторов позволила установить, что не в полной мере оценена роль институтов развития жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в обе-

спечении роста объемов жилищного строительства, достижении национальных целей [10] и т.п. При этом оценка результативности институтов развития в сфере ЖКХ затруднена отсутствием законодательно установленных принципов открытости и прозрачности результатов их функционирования, что ограничивает возможность анализа объема финансирования указанными структурами инвестиционных проектов, оценки и контроля их деятельности. Кроме того, в качестве институциональных барьеров, снижающих их результативность, отметим несистемный характер взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса, в том числе различных институтов отрасли, а также отсутствие синхронизации различных форм их поддержки с механизмами ГЧП, что в целом приводит к дублированию выполняемых функций. Вышеуказанное обуславливает, во-первых, проведение анализа тенденций развития рынка жилищного строительства и деятельности институтов развития в сфере ЖКХ и, во-вторых, формирование рекомендаций по повышению результативности отрасли.

Рассмотрим деятельность ДОМ.РФ, Главгосэкспертизы и ФРТ на примере данных регионов ПФО. В результате проведенного анализа установлено, что с участием ДОМ.РФ наибольший объем жилья в 2023–2024 г. возводится в Москве (3,61 млн м²) и Подмосковье (1,76 млн м²) [11]. При этом отметим, что рост объемов строящегося жилья произошел за счет регионов вне топ-10, в том числе и регионов ПФО – Самарской области, Республики Татарстан, Республики Башкортостан и Удмуртской Республики, что объясняется увеличением на перечисленных территориях спроса на новостройки и активностью региональных девелоперов. В то же время всплеск спроса на рынке недвижимости стимулировала ипотека с господдержкой, где основную долю составляют семейная и льготная ипотеки (рис. 1).

Лидерами среди регионов ПФО по доле выданных кредитов по программам льготного ипотечного кредитования в 2024 г. являются Республика Татарстан, Республика Башкортостан и Пермский край. В целом в регионах ПФО наблюдался рост по всем программам, в том числе по льготной ипотеке перед ожидаемым сроком ее завершения. При этом отмечается увеличение выдачи ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), что обусловлено ухудшением эпидемиологической ситуации, увеличившей спрос на загородное жилье, а также упрощением административных процедур по строительству объекта, регистрации прав собственности и т.д.

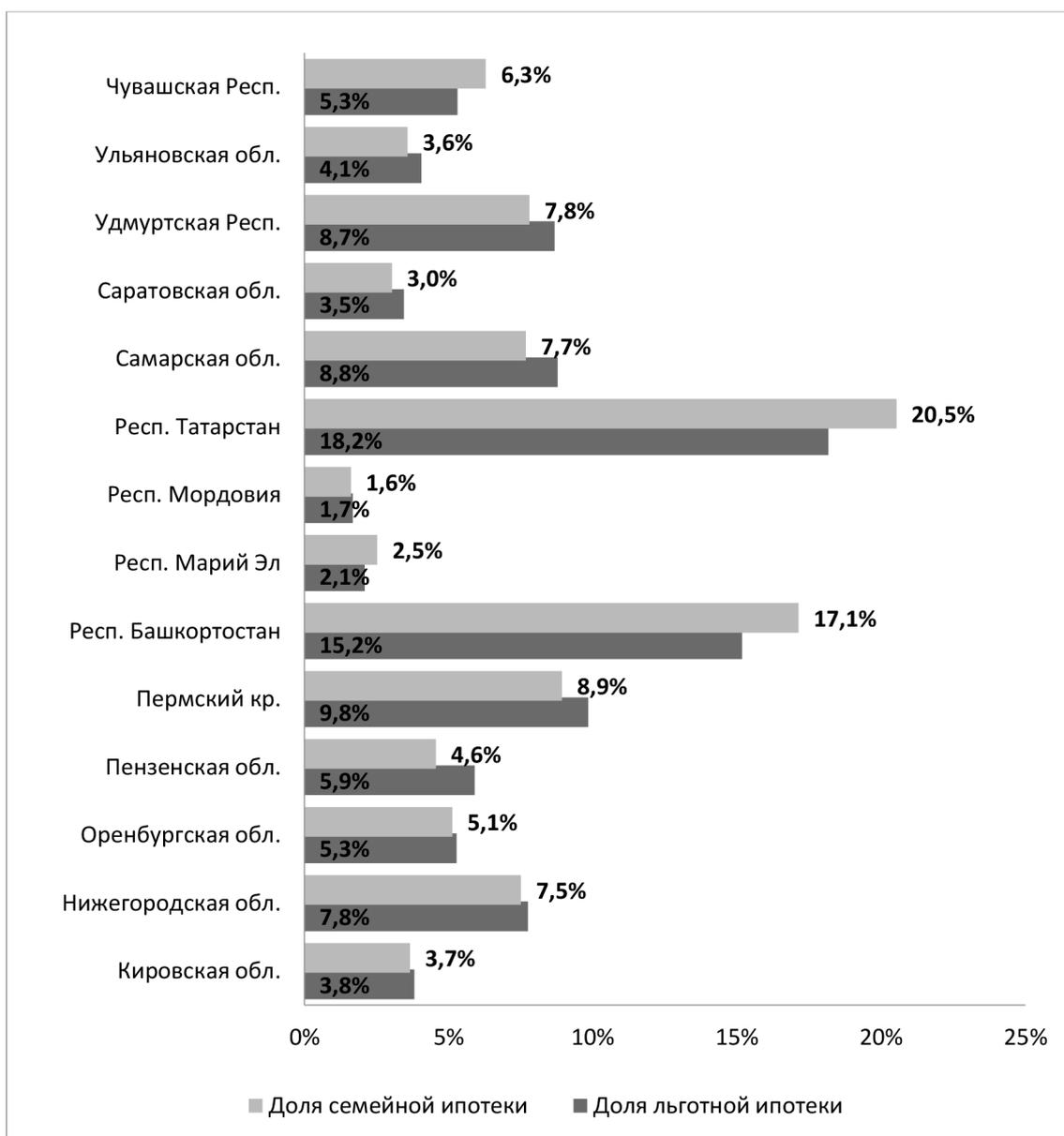


Рис. 1. Доля выданных кредитов по программам льготного ипотечного кредитования (млн руб.) в 2023 г.

Так, в Республике Башкортостан в 2024 г. выдача составила 5,7% от общего объема кредитов, в то время как в Республике Татарстан и Удмуртской Республике значения находились на уровне 4,5% соответственно [11]. В то же время, выдача ипотечных кредитов на ИЖС в целом по РФ выросла с начала 2024 г. на 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таким образом, анализ деятельности ДОМ.РФ позволил установить, несмотря на высокие темпы строительных работ в регионах ПФО, меняется структура жилищного строительства в сторону увеличе-

ния предложения в субъектах с невысокой девелоперской активностью. Наряду с этим отмечается неравномерный рост выдачи ипотеки в регионах и увеличение доли ИЖС в общем объеме ввода жилья, что объясняется экономическими, социальными, демографическими и иными факторами.

В свою очередь, анализ деятельности Главгосэкспертизы с начала 2024 г. выявил снижение общего количества заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года [12]. В целом в 2023 г.

в ПФО заключено 5208 заключений, из которых большую долю составляют объекты капитального ремонта – 42,6% и строительства – 43,4%. Изменения в отраслевой структуре услуг и заключений экспертизы отражают последние изменения на рынке строительства и, соответственно, особенности спроса на услуги экспертизы [13]. В разрезе регионов наибольшее количество заключений экспертизы выдано в Республике Татарстан – 26,5%, Республике Башкортостан – 11,3% и Оренбургской области – 9,4% от их общего количества [13] (рис. 2).

По итогам проверки достоверности определения сметной стоимости на 2024 г. общее снижение запланированных объемов инвестиций, направляемых на строительство в РФ, составило 285,51 млрд руб., или 7,5% от первоначально заявленной сметной стоимости. В разрезе регионов ПФО наибольший объем снижения стоимости строительства на стадии экспертизы отмечается в Республике Татарстан – 20,76 млрд руб., или 3,82% от первоначально заявленной сметной стоимости [14].

В то же время с начала 2024 г. отметим тенденцию постепенного увеличения доли

отрицательных заключений, в частности, в отношении объектов строительства (реконструкции). В целом по ПФО доля отрицательных заключений составляет 2,6% [12]. Наибольшая доля отрицательных заключений фиксируется в Республике Башкортостан (6,43%), Кировской (9,2%), Пензенской (6,3%) и Нижегородской областях (5,8%), что обуславливает необходимость выездной экспертизы строительных объектов для сверки технических параметров материалов и оборудования с заявленными на конъюнктурный анализ [14].

Таким образом, анализ деятельности Главгосэкспертизы позволил установить, что, наряду со снижением общего количества заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, отмечается рост доли отрицательных заключений, что свидетельствует о необходимости повышения качества представляемой на экспертизу проектной документации и усиления работы института развития по трансформации экспертной деятельности, подразумевающего переход от нормоконтроля к экспертному консалтингу.

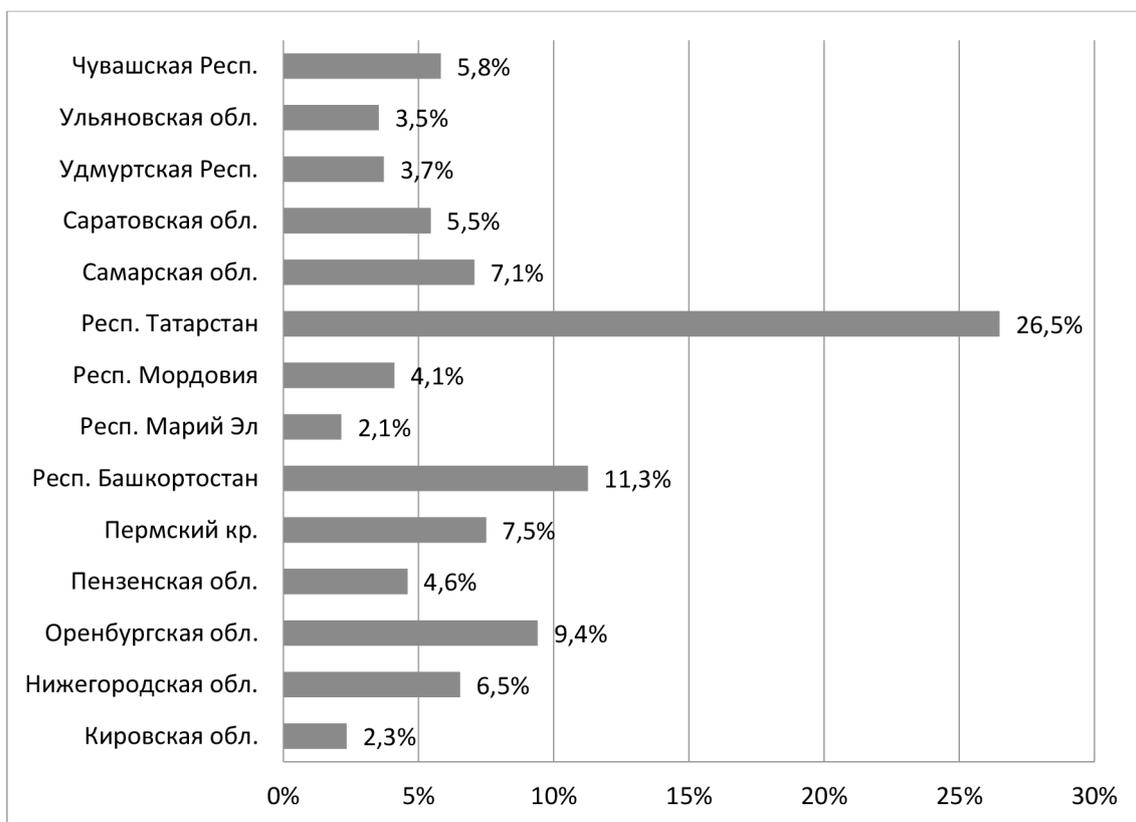


Рис. 2. Доля выданных заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в 2023 г.

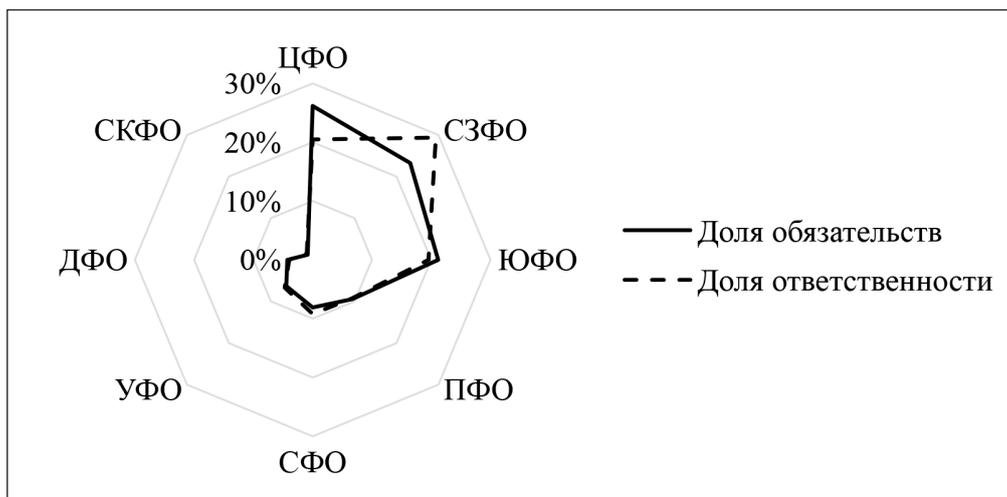


Рис. 3. Объем обязательств и ответственности ФРТ в 2023 г.

В свою очередь, анализ деятельности ФРТ позволил установить, несмотря на сохранение положительной динамики темпов жилищного строительства и выбытия жилья, доля городского населения, проживающего в аварийном жилищном фонде, продолжает увеличиваться. С начала 2024 г. объем строительства жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года значительно увеличили такие регионы ПФО, как Саратовская, Кировская и Ульяновская области – в 1,27, 1,26 и 1,21 раза соответственно, в то время как Республика Татарстан и Республика Башкортостан продемонстрировали средние значения, увеличив объем ввода в 1,09 и 1,15 раз.

В то же время площадь аварийного жилья и переселенных граждан сократилась в 2023 г. лишь в 1,6 раз [11, 15]. Наибольшая доля переселенных граждан зафиксирована в Пермском крае – 42,6 тыс. чел. и в Самарской области – 16,7 тыс. чел. Максимальная доля, живущих в аварийном жилищном фонде, относительно общей численности городского населения также зарегистрирована в Пермском крае (1,62%), минимальная – в Республике Татарстан (0,08%). Одновременно институтом развития проводятся мероприятия по урегулированию убытков по застрахованным договорам долевого участия. По решению Наблюдательного совета ФРТ осуществляются процедуры по восстановлению прав дольщиков посредством выплаты им компенсации. Наибольшее количество заявлений на выплату в 2023 г. фиксируется в ЦФО (10,8 тыс.), ПФО (8,9 тыс.), СЗФО (4,3 тыс.) и ЮФО (3,7 тыс.) [15] (рис. 3).

При этом наибольшее количество обманутых дольщиков в ПФО находятся в Сара-

товской, Кировской, Ульяновской обл. и Удмуртской Республике [15].

Таким образом, несмотря на то, что деятельность отраслевых институтов – Главгосэкспертизы, ДОМ.РФ и ФРТ – направлена на обеспечение спецификации потребностей получателей жилищно-коммунальных услуг [1], остается актуальной проблема изношенности жилищного фонда и коммунальных сетей, наличия аварийного и ветхого жилья, долгостроев и «обманутых дольщиков» и т.д.

В условиях ограниченного объема средств и неоднородности жилищного фонда и инженерных сетей по степени износа, оптимальным инструментом модернизации коммунальной инфраструктуры могут выступить офсетные контракты, обеспечивающие снижение риска изменения стоимости материалов и логистических издержек. В настоящее время офсетные контракты в сфере ЖКХ применяются в основном в Москве и направлены на финансирование конкретных проектов по развитию инфраструктуры – строительство новых очистных сооружений, поставку малых вакуумных подметально-уборочных и универсальных малых электрических коммунальных машин и т.д. В перспективе дальнейшее распространение и использование офсетных контрактов в ЖКХ может сократить сроки и стоимость регионального капремонта.

Решением проблемы аварийного и ветхого жилищного фонда могут стать договоры о комплексном развитии территории с одновременным строительством маневренного и арендного жилья. На наш взгляд, одновременное строительство маневренного и арендного жилья, позволило бы обеспечить своевременное обновление инфра-

структуры деградирующих территорий, а также сформировать фонд с оперативным предоставлением жилья гражданам, переселяемым из ветхого и аварийного жилищного фонда. В свою очередь, это способствовало бы не только улучшению жилищных условий населения, но и повышению привлекательности территории.

В целях восстановления прав «обманутых дольщиков», завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемных объектов предоставление инвесторам в аренду земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, могло бы обеспечить исполнение обязательств застройщика перед гражданами. При этом данная мера требует тщательной проработки условий ее реализации в целях избежания возможных злоупотреблений и соблюдения прав всех заинтересованных сторон, что обуславливает необходимость разработки критериев выбора инвесторов, постоянный мониторинг и защиту интересов всех участников процесса.

Выводы

Подводя итог вышеизложенному в контексте анализа тенденций развития рынка жилищного строительства, оценки деятельности институтов жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, можно сделать следующие выводы:

1. Рост объемов жилищного строительства в регионах ПФО обусловлен востребованностью программы льготной ипотеки на новое жилье, в том числе и на ИЖС.

2. Несмотря на сохранение положительной динамики темпов жилищного строительства и выбытия жилья, доля городского населения, проживающего в аварийном жилищном фонде, продолжает увеличиваться.

3. Меняется структура жилищного строительства в сторону увеличения предложения в субъектах с невысокой девелоперской активностью.

4. Проанализированные институты отрасли ориентированы на поддержку строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

5. Предложенные рекомендации обеспечат комплексный подход к модернизации жилищной инфраструктуры, повысят результативность отрасли и будут способство-

вать достижению национальной цели – комфортной и безопасной среды.

Список литературы

1. Фархутдинова А.У. Оценка результативности бюджетных расходов в сфере жилищно-коммунального хозяйства на примере регионов ПФО // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2023. № 9 (227). С. 50–61. DOI: 10.46554/1993-0453-2023-9-227-50-61.
2. Фархутдинова А.У. Институты развития в системе инвестиционного обеспечения экономики территорий различной стадийной принадлежности: дис. ... канд. экон. наук. Челябинск, 2023. 197 с.
3. Шугаева И.В. Современное состояние и анализ тенденции развития сферы жилищно-коммунальных услуг // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. 2023. Т. 2. № 1. С. 177–185.
4. Сметанко А.В., Черткова Я.А. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования // Электронный научный журнал «Вектор экономики». 2023. № 1 (23).
5. Рудометкин К.А. Формирование системы регулирования жилищно-коммунального обслуживания населения // Известия РГПУ им. А.И. Герцена. 2018. № 58.
6. Анисимова Н.А., Колтакова Е.А., Макеева Т.И., Чугунов А.В. Региональные аспекты функционирования и пути модернизации ЖКХ в современных условиях // Цифровая и отраслевая экономика. 2023. № 4 (32). С. 41–48.
7. Sabbioni G. Efficiency in the Brazilian sanitation sector // Utilities Policy. 2008. Vol. 16. № 1. P. 11–20.
8. Фаттахов Р.В., Низамутдинов М.М. Методические аспекты оценки результативности деятельности региональных органов власти по управлению жилищно-коммунальным хозяйством // Управленческие науки. 2016. № 6 (3). С. 67–75. DOI: 10.26794/2304-022X-2016-6-3-67-75.
9. Чичканов В.П., Пыхов П.А. Оценка эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства регионов Урала // Московский экономический журнал. 2019. № 13. С. 606–616.
10. Доржиева В.В., Ильина С.А. Роль институтов развития в обеспечении достижения национальных целей в сфере жилищного строительства // Жилищные стратегии. 2021. Т. 8. № 1. С. 27–46. DOI: 10.18334/zhs.8.1.112034.
11. ДОМ.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/analytics/archive/> (дата обращения: 30.05.2024).
12. Главгосэкспертиза России. Аналитический бюллетень. Система экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий за 1 полугодие 2024 г. (по данным ЕГРЗ). [Электронный ресурс]. URL: <https://egrz.ru/> (дата обращения: 31.07.2024).
13. Главгосэкспертиза России. Годовой отчет за 2023 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://gge.ru/analytics/reports> (дата обращения: 30.05.2024).
14. Госэкспертиза Республики Татарстан. Годовой отчет за 2023 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://gosekspertiza-rt.ru/upload/iblock/0a0/6te9fpnd3mylkarmin64zx73d870g0hx.pdf> (дата обращения: 21.07.2024).
15. Публично-правовая компания «Фонд развития территорий». [Электронный ресурс]. URL: <https://фрт.рф/> (дата обращения: 30.05.2024).