

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОПТИМАЛЬНОГО СПОСОБА ФИНАНСИРОВАНИЯ «ВСЕРОССИЙСКОЙ РЕНОВАЦИИ»**Г.В. Гусева***Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация***Информация о статье**Дата поступления
10 января 2022 г.Дата принятия к печати
8 апреля 2022 г.Дата онлайн-размещения
27 апреля 2022 г.**Ключевые слова**

Реновация; комплексное развитие территории; финансирование реновации в регионе; государственно-частное партнерство; региональный Фонд комплексного развития территорий

Аннотация

В статье сформирована комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов реновации в регионах, ориентированная на эффективное участие в финансировании основных стейкхолдеров. В основе методики лежат идеи использования государственно-частного партнерства, создания регионального Фонда комплексного развития территорий и условного разведения финансовых потоков программы реновации в регионе на попроектный и межпроектный. Методика предусматривает создание пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку. Применение метода имитационного моделирования, адаптированного к методике, позволяет рассчитать изменение прибыли для каждого участника проекта за счет изменения доли участия государства в проекте. Преимуществом данной методики является предусмотренная возможность получения регионом прямого эффекта (доли от прибыли) от реализации проекта за счет аккумуляции и перераспределения средств региональным Фондом комплексного развития территорий, что обеспечивает экономию средств регионального бюджета при реализации последующих проектов при условии действия программы реновации в долгосрочной перспективе.

Original article

METHODOLOGY FOR DETERMINING THE OPTIMAL WAY TO FINANCE THE «ALL-RUSSIAN RENOVATION»**Galina V. Guseva***Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation***Article info**Received
January 10, 2022Accepted
April 8, 2022Available online
April 27, 2022**Keywords**

Renovation; integrated development of the territory; financing of renovation in the region; public-private partnership; Regional Fund for Comprehensive Development of Territories

Abstract

The article develops a comprehensive methodology for determining the optimal way to finance renovation projects in the regions, focused on the effective participation of the main stakeholders. The methodology is based on the ideas of using public-private partnerships, creating a Regional Fund for Comprehensive Development of Territories and conditional division of financial flows of the renovation programme in a region into project-by-project and inter-project ones. The methodology involves creating a spatial economic model of the project and its step-by-step adjustment. Application of the simulation modelling method adapted to the methodology makes it possible to calculate the change in profits for each project participant due to the change in the share of the state in the project. The advantage of this method is the opportunity for the region to gain direct effect (share of profit) from the project due to the accumulation and redistribution of funds by the Regional Fund for Comprehensive Development of Territories. This ensures savings in the regional budget in the implementation of subsequent projects, on condition of the renovation programme in the long-term outlook.

Введение

Жилищный фонд в некоторых районах Иркутской области безнадежно устарел. Панельные дома, введенные в эксплуатацию в 60–70-х гг. прошлого века, по ряду объективных показателей можно признать изношенными. Капитальный ремонт большинства таких домов нецелесообразен. Более того, капитальный ремонт — это временная мера, не повышающая качество жилья, а Иркутская область относится к региону с повышенной сейсмоактивностью, что делает опасной эксплуатацию подобных зданий [1]. Жилые кварталы, спроектированные 40–50 лет назад, не соответствуют современным требованиям эффективного использования городских территорий и комфортного проживания горожан [2].

На сегодняшний день восстановить дома, не затрагивая инфраструктуру квартала, не продумав социальную сферу, не организовав досуг населения, не обеспечив ландшафт, не представляется разумным. Наиболее успешно с этими задачами может справиться реновация жилых кварталов как способ качественного преобразования и комплексного развития территории.

Реновация в России начала свой путь с Москвы. Программа реновации в столице была предложена мэром Москвы С.С. Собяниным в феврале 2017 г., одобрена Президентом РФ В.В. Путиным и запущена правительством Москвы уже 1 августа 2017 г. В Программу реновации включено 5 175 домов 1950–1960-х гг. постройки (16,1 млн м²), 350 тыс. квартир будет построено под переселение, более 20 млн м² жилья будет возведено по Программе реновации¹.

В декабре 2020 г. Президент РФ подписал новый федеральный закон № 494-ФЗ — закон о комплексном развитии территорий (КРТ)². Опираясь на опыт Москвы, где успешно расселяется ветхое, аварийное или старое жилье, власти решили запустить подобную программу и в других регионах страны. В народе закон назвали «всероссийской реновацией».

Новый закон вводит единый механизм сноса аварийного и ветхого жилья, а также комплексного развития территорий. Его основная цель — улучшение качества жизни российских граждан. Также благодаря «всероссийской

реновации» станет возможным существенно изменить облик городов (проложить дороги, обустроить скверы и парки), улучшить инфраструктуру (построить новые детские сады, школы, магазины), дать действующим и бывшим промзонам вторую жизнь и вернуть эти территории в городскую среду³.

Однако, несмотря на амбициозность поставленных целей и не меньшую социальную значимость реновации жилья в российских регионах (в сравнении с Программой реновации Москвы), глава Минстроя России В. Якушев в беседе с «РИА Недвижимость» сообщил, что реновация жилья в регионах не будет финансироваться из федерального бюджета. Расселять ветхий жилой фонд и возводить на его месте новые микрорайоны, по его мнению, должны девелоперы. По его словам, у застройщиков есть интерес к таким территориям, а государство должно дать им соответствующие механизмы [3].

Таким образом, формулируется и всячески подтверждается основная проблема реализации реновации в регионах — определение источников финансирования реновации и способов участия в финансировании задействованных в ее реализации субъектов.

Существующие способы финансирования реновации

С точки зрения ценообразования и расчета финансирования реновации в регионах сценарий может быть таким же, как в Москве. При реализации программы реновации стоимость 1 м² станет рыночной: ниже невыгодно девелоперам, выше неинтересно покупателям, которым будет предложено докупить квадратные метры, как это сделано в Москве. Кроме того, некоторое количество квартир в реновируемых домах поступит в свободную продажу, и их цена тоже должна быть в рынке. Программа реновации в регионах требует тщательной проработки не только с законодательной, но и с финансовой точки зрения. Один из наиболее реалистичных вариантов — формат государственно-частного партнерства [4].

О.Б. Хохлов предлагает подразделять источники финансирования процесса реновации на следующие группы: средства населения, средства коммерческих и некоммерческих организаций и средства государства (муниципалитетов) [5]. Ориентируясь на мировой опыт реновации, можно сказать, что

¹ О Программе реновации // Фонд реновации. URL: <https://fr.mos.ru/o-programme-renovatsii>.

² О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2021. № 1, ч. 1. Ст. 33.

³ «Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна // Domofond.ru. URL: https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chto_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400.

наиболее успешно реализуются программы, финансируемые при взаимодействии государства и частных инвесторов [6–8]. Более того, в странах ЕС сформировалась тенденция на различных уровнях содействовать эффективному сотрудничеству между государственным и частным сектором [9, р. 147; 10]. Программы, финансируемые за счет средств частных девелоперских компаний, также реализуются вполне успешно, так как обеспечивают девелоперам большие преимущества, однако в российских реалиях эффективность данного способа финансирования программ реновации вызывает сомнения по причине сложностей в единоличном решении девелоперами экономических, законодательных, экологических и иных вопросов.

Механизм финансирования реновации жилой застройки, на наш взгляд, должен сочетать ряд форм участия в нем [11] коммерческих организаций и органов власти на всех уровнях, при этом данные формы могут быть как финансовыми, так и нефинансовыми (рис. 1).

Исходя из изученного мирового опыта реновации, а также основываясь на опыте Москвы и мнениях региональных экспертов, к основным источникам финансирования программ реновации можно отнести федеральный бюджет, бюджет субъекта Федерации, средства девелоперов.

Средств местных бюджетов абсолютно недостаточно для реализации масштабных проектов, а привлечение к финансированию населения, как показывает зарубежный опыт, не является перспективным.

Как говорилось ранее, программы реновации в регионах не могут осуществляться по аналогии с программой реновации в столице. Приведем некоторые концептуальные аспекты реализации программы реновации в Москве, подтверждающие это:

1. Бюджет Москвы несравнимо превышает бюджеты других городов и субъектов страны, поэтому ориентироваться на столи-

цу в вопросах финансирования реновации регионам не представляется возможным.

2. Созданный правительством столицы Фонд реновации г. Москвы, наделенный полномочиями в регулировании программы реновации, контрольными и надзорными функциями, — это успешный центр аккумуляции денежных средств, направленных на реализацию программы, центр управления бизнес-процессами реновации, аналог которому в регионах отсутствует.

3. Участие застройщика в проектах реновации в столице ограничивается строительными работами. Застройщик не участвует в инвестировании, не является собственником недвижимости, а следовательно, не принимает участия в реализации готового жилья. В осуществлении программ реновации в регионах роль застройщика-девелопера потенциально шире — от финансирования до этапа эксплуатации готовых объектов недвижимости.

Предлагаемая методика определения оптимального способа финансирования реновации в регионах

В целях определения оптимального способа финансирования реновации жилых кварталов в регионах необходима комплексная методика. Представим этапы определения участия в финансировании реновации основных участников финансирования программ реновации (рис. 2).

1. *Предпроектное обоснование комплексного развития территории.* Как показывает опыт Европы, инструментов и систем, предназначенных для планирования реновации зданий, не так много [12], что свидетельствует о необходимости особенно внимательного изучения данного вопроса. Предпроектное обоснование комплексного развития территории должно включать анализ территории города с целью определения необходимости реновации в рамках КРТ, постановку приоритетных задач и программ их реализации.



Рис. 1. Инструменты финансирования программы реновации



Рис. 2. Этапы определения необходимой доли участия в финансировании реновации основных субъектов финансирования программ реновации

На уровне регионов вопрос предпроектного обоснования комплексного развития территории раскрывается крайне размыто во многом в связи с отсутствием регулятора данных процессов. В столице подобные функции выполняет Фонд реновации г. Москвы, на региональном уровне нет соответствующей структуры, однако необходимость ее существования очевидна. Предлагается предусмотреть учреждение регионального Фонда КРТ, одной из функций которого должна быть координация всех процессов комплексного развития территории, и в частности реновации жилых кварталов, начиная с проведения предпроектного анализа территории.

Реновация жилых кварталов является основополагающим способом КРТ, а следовательно, посредством обновления жилищного фонда территории и создания дополнительных площадей жилой недвижимости создает дополнительную нагрузку на социальную (школы, детские сады, поликлиники), культурную (развлекательные центры, детские площадки), рекреационную (парковые зоны, зоны отдыха), административно-офисную (бизнес-центры), спортивно-оздоровительную (тренажерные залы, фитнес-центры), торговую (магазины, супермаркеты), транспортную (общественный транспорт, зоны парковки) инфраструктуру. Предпроектное обоснование КРТ, как говорилось ранее, должно включать анализ территории города с целью определения необходимости реновации в рамках КРТ, постановку приоритетных задач и программ их реализации. Предпроектный анализ необходим главным

образом для обеспечения комплексного подхода к организации территории реновируемого (-ых) квартала (-ов), а также всего района, округа и даже города.

Каждый проект реновации уникален в связи с качественными различиями территории, определяющими степень сложности реализации проекта и, как следствие, объем финансирования. Для определения типа территории по степени сложности реализации проектов реновации воспользуемся табл. 1.

Из данных табл. 1 следует, что каждому показателю состояния территории экспертным путем присваиваются балльные оценки, а тип территории определяется по формуле

$$\text{тип территории для реновации} = \text{сумма баллов, присвоенных каждому показателю состояния территории.}$$

Так, предложенная типология территорий, определяющая степень сложности реализации проектов реновации, позволяет на предпроектном уровне отнести потенциальные проекты к соответствующему типу — от требующего наименьшего финансирования (развитый тип территории) до наиболее затратного (кризисный тип территории). Исходя из типа территории следует заключение о приоритетных проектах реновации и потребности в привлечении к финансированию государственных средств.

С учетом сказанного важна реализация проектов реновации в последовательности, определяемой в соответствии с типологией территорий по степени сложности (табл. 2).

Таблица 1

Классификация территорий по степени сложности реализации проектов реновации

Показатель состояния территории	Уровень развития территории, баллы (от 1 до 5)	Тип территории для реновации
Плотность застройки — отношение площади застройки к общей площади территории	0 — предельный 1 — высокий 2 — средний 3 — умеренный 4 — низкий 5 — отсутствует	0–10 — кризисный 10–20 — напряженный 20–30 — умеренный 30–40 — обеспеченный 40–50 — развитый
Качество застройки — объем аварийного и ветхого жилищного фонда		
Сейсмичность площадки		
Наличие объектов культурного наследия или особо ценных объектов на территории		
Привлекательность района	0 — отсутствует 1 — незначительный 2 — умеренный 3 — средний 4 — значительный 5 — высокий	
Экологичность территории		
Состояние социальной инфраструктуры		
Состояние инженерной инфраструктуры		
Состояние транспортной инфраструктуры		
Состояние культурной, рекреационной, спортивно-оздоровительной инфраструктуры		

Таблица 2

Приоритетность проектов реновации и уровень участия государства в проектах реновации в зависимости от типа территории

Тип территории для реновации	Описание территории	Потребность в КРТ	Участие государства в проектах реновации	Перспектива реализации проектов реновации
Развитый	Территория полностью обеспечена элементами инфраструктуры / обременений нет	Минимальная потребность в реновации и КРТ	Минимальное	Долгосрочная
Обеспеченный	Территория преимущественно обеспечена элементами инфраструктуры / незначительные обременения	Незначительная потребность в реновации и КРТ	Минимальное	Долгосрочная
Умеренный	Территория недостаточно обеспечена элементами инфраструктуры / на территории присутствуют обременения	Умеренная потребность в реновации и КРТ	Вариативное	Среднесрочная
Напряженный	Территория малообеспечена элементами инфраструктуры / на территории присутствуют избыточные обременения	Острая потребность в реновации и КРТ	Максимальное	Краткосрочная
Кризисный	Территория не обеспечена элементами инфраструктуры / критичная степень обременения на территории	Критическая потребность в реновации и КРТ	Максимальное	Краткосрочная

Из табл. 2 видно, что приоритетными являются проекты реновации на территориях кризисного и напряженного типа, причем эти проекты наиболее нуждаются в привлечении средств из бюджетов всех уровней. Реализация данных проектов позволит не только решить жилищный вопрос, что является основной целью реновации, но и обеспечит стабильную работу объектов инфраструк-

туры, что крайне важно для грамотного жизнеобеспечения города и его отдельных территорий. Исключением для скорейшей реализации проектов реновации на территориях умеренного, обеспеченного и развитого типа является наличие аварийного, ветхого и сейсмоопасного жилья, реновацию которого откладывать нельзя в связи с повышенной степенью возникающих угроз и рисков.

Предпроектные вопросы в указанных случаях должны рассматриваться оперативно в индивидуальном порядке.

Предпроектный анализ позволяет охватить расширенные территории, так как в определенных случаях дополнительное строительство школ, детских садов, поликлиник и иных объектов необходимо с целью обеспечения одновременно нескольких реновируемых территорий. Предположим, что для социального обеспечения двух реновируемых кварталов, расположенных на смежных территориях, требуется строительство средней общеобразовательной школы, а реализация проектов реновации запланирована на разные периоды, тогда финансирование строительства объекта будет заложено в равных долях (50 : 50) в бюджеты проектов. Региональный Фонд КРТ должен выполнять функции распорядителя денежных средств программы реновации, на его счету будут аккумулироваться и перераспределяться средства на строительство соответствующих объектов инфраструктуры реновируемых территорий в регионе.

Так, по результатам комплексного анализа территории в рамках предпроектной деятельности происходит условное разведение финансовых потоков программы реновации в регионе:

*финансирование программы реновации =
= финансирование жилищного фонда
(попроектно) + финансирование объектов
инфраструктуры (межпроектно).*

Результатом предпроектного обоснования комплексного развития территории является:

- принятие решения о реновации;
- определение направлений и объемов реновации;
- создание стратегического плана реализации проектов реновации в регионе в краткосрочной и среднесрочной перспективе;
- внесение изменений в градостроительную документацию;
- подготовка программы финансирования проектных работ из средств регионального бюджета (если в комплексное развитие территории попадают объекты федерального значения, тогда необходимо предусмотреть участие федерального бюджета);
- подготовка конкурсной документации на выполнение проектных работ с составлением технического задания.

2. Проектирование реновации жилого квартала. Прежде чем говорить об экономи-

ческой эффективности реновации жилых кварталов в общем и для каждого стейкхолдера в частности, определять оптимальные способы финансирования, необходимо проведение проектных работ. Проектные работы должны осуществляться проектными организациями, выигравшими предварительно организованные торги на выполнение данных работ.

Конкурс на выполнение проектных работ может быть осуществлен комплексно (оптимальный вариант) либо по объектам проектирования: реконструкция существующих объектов; новое строительство (жилых домов, объектов социального назначения); благоустройство территории; инженерно-техническая инфраструктура; объекты промышленного/технического назначения; специализированные или уникальные сооружения.

Результатом этапа проектирования является проектно-сметная документация, прошедшая все необходимые экспертизы. Данная документация поступает к распорядителю средств — региональному Фонду КРТ.

3. Первичное комплексное экономическое обоснование проекта реновации. В основу экономического обоснования проектов реновации предлагается взять методику пространственно-экономического моделирования проектов развития застроенных территорий (РЗТ), проектов КРТ, представленную в решении правления госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 сентября 2020 г. № 1013⁴.

Одним из преимуществ реализации проектов РЗТ, КРТ по данной методике является возможность максимизации земельной ренты в форме прироста стоимости (капитализации) территории. Если такой проект не может быть сформирован, это означает, что экономическая обоснованность проекта развития соответствующей застроенной территории или проекта комплексного развития территории отсутствует.

Основной принцип проектов РЗТ, КРТ заключается в обеспечении приемлемой доходности проекта в целом (а значит, и

⁴ О Методических рекомендациях о порядке расчета суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в части предоставления субсидий лицам, заключившим с органами местного самоуправления договоры развития застроенных территорий и (или) договоры комплексного развития территорий, и об условиях и порядке принятия органами местного самоуправления, субъектами Российской Федерации решений о предоставлении указанных субсидий за счет средств Фонда : решение Правления Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 сент. 2020 г. № 1013 // СПС «КонсультантПлюс».

для всех основных стейкхолдеров). Наличие большого количества участников позволяет выделить круг заинтересованных лиц, способных выступить в рамках проекта в качестве финансирующей стороны или сторон проекта при совместном финансировании, в том числе учесть возможность участия бюджетов различных уровней в реализации проекта [13]. Согласно методике, основные стейкхолдеры проектов РЗТ и КРТ — собственники недвижимости, застройщики, город. Цель данной методики — определение оптимальной доли участия государства в финансировании проекта реновации, исходя из чего в рамках нашего исследования список основных стейкхолдеров необходимо скорректировать. основополагающими источниками финансирования реновации в регионах, как мы определили ранее, являются федеральный бюджет, бюджет субъекта Федерации и средства девелоперов, следовательно, основные стейкхолдеры — РФ, регион и девелоперы.

С экономической точки зрения это означает, что требуется рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров. Иными словами, проект не будет реализован в случае отсутствия экономического эффекта от эксплуатации реновируемой территории хотя бы для одной группы стейкхолдеров:

$$EE_0 < EE_{\Delta}$$

$$EE_{\Delta} = EE_{\Delta i} + EE_{\Delta j}, EE_{\Delta i} > EE_{0i}, EE_{\Delta j} > EE_{0j}$$

где EE_0 — общий экономический эффект от эксплуатации территории до реализации проекта; EE_{Δ} — общий экономический эффект от эксплуатации территории после реализации

проекта; EE_{0i}, EE_{0j} — экономический эффект для каждого стейкхолдера от эксплуатации территории до реализации проекта; $EE_{\Delta i}, EE_{\Delta j}$ — экономический эффект от эксплуатации территории для каждого стейкхолдера после реализации проекта.

Итак, основным условием реализации проекта реновации является обеспечение минимально приемлемых выгод стейкхолдеров — участников финансирования. Однако в случае успешной реализации проекта реновации жилых кварталов различные косвенные выгоды получают и другие стейкхолдеры проекта, в частности собственники реновируемой недвижимости, предприниматели, размещающие свой бизнес на территории, собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории проекта КРТ, а также (хоть и в меньшей степени) все население района и города в целом.

Выгоды основных и второстепенных стейкхолдеров могут иметь как финансовое, так и нефинансовое выражение⁵ (табл. 3).

Результатом этапа экономического обоснования проекта реновации является построение комплексной расчетной пространственно-экономической модели проекта, определяющей эффекты от реализации проекта реновации для основных (количественные показатели) и второстепенных

⁵ О Методических рекомендациях о порядке расчета суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в части предоставления субсидий лицам, заключившим с органами местного самоуправления договоры развития застроенных территорий и (или) договоры комплексного развития территорий, и об условиях и порядке принятия органами местного самоуправления, субъектами Российской Федерации решений о предоставлении указанных субсидий за счет средств Фонда : решение Правления Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 сент. 2020 г. № 1013.

Таблица 3

Финансовые и нефинансовые выгоды стейкхолдеров при реализации проектов реновации

Стейкхолдеры	Финансовые выгоды	Нефинансовые выгоды
Девелоперы	Прибыль от реализации дополнительных жилищных площадей (соответственно доле участия в финансировании). Прибыль от реализации коммерческой недвижимости	Возможность положительно повлиять на имидж и репутацию. Возможность закрепить позиции на рынке
Субъект РФ	Прибыль от реализации дополнительных жилищных площадей (соответственно доле участия в финансировании). Повышение доходов от налогов на прибыль, на имущество юридических лиц	Улучшение позиции в рейтинге привлекательных регионов по уровню и качеству жизни. Успешная реализация государственных программ. Устранение потенциальных угроз для населения, проживающего в аварийных, ветхих и сейсмоопасных домах

Стейкхолдеры	Финансовые выгоды	Нефинансовые выгоды
РФ	Повышение доходов от налогов на прибыль организаций, действующих на реновируемой территории	Улучшение позиции в рейтинге стран по уровню и качеству жизни. Успешная реализация государственных программ. Устранение потенциальных угроз для населения, проживающего в аварийных, ветхих и сейсмоопасных домах
Собственники недвижимости	Доход от повышения стоимости недвижимости или от ее продажи	Улучшение жилищных условий. Появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса. Развитие социальной, культурной, транспортной инфраструктуры
Город	Повышение доходов от налогов на недвижимость. Прирост стоимости городских активов	Улучшение позиции в рейтинге привлекательных городов по уровню и качеству жизни. Устранение потенциальных угроз для населения, проживающего в аварийных, ветхих и сейсмоопасных домах
Предприниматели, размещающие свой бизнес на реновируемой территории	Дополнительная прибыль для бизнеса, получаемая вследствие расположения в престижном месте	Создание инфраструктуры для малого и среднего бизнеса. Возможность закрепить позиции на рынке
Собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории проекта КРТ	Доход от повышения стоимости недвижимости за счет улучшения инфраструктуры реновируемой территории или от ее продажи	Возможность пользования благами социальной и культурной инфраструктуры реновируемых территорий. Появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса. Развитие транспортной инфраструктуры
Население района и города, проживающее за пределами территории проекта КРТ	Прямые финансовые выгоды отсутствуют	Возможность пользования благами социальной и культурной инфраструктуры реновируемых территорий. Появление новых рабочих мест за счет привлечения бизнеса

(оценочные показатели — экспертное мнение) стейкхолдеров. Если по итогам анализа проект является неудовлетворительным хотя бы для одного из стейкхолдеров, необходим пересмотр объемно-планировочных решений проекта.

По результатам дальнейших этапов определения необходимой доли участия в финансировании реновации основных субъектов финансирования программ реновации (четвертый — седьмой этапы) будут вноситься необходимые корректировки в пространственно-экономическую модель проекта.

4. *Определение доли финансирования из средств федерального бюджета (исходя из стоимости 1 м² ветхого и аварийного жилья).* Программы реновации в регионах, как говорилось ранее со ссылкой на слова главы Минстроя России В. Якушева, из федерального бюджета финансироваться не будут. Однако реновация предполагает замену ветхого и аварийного жилья, исходя из чего должно предусматриваться задействование средств федерального бюджета, заложенных на данные цели. В соответствии

с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2021 года» от 7 июня 2021 г. № 358/пр⁶ в Иркутской области установлен показатель средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения в размере 52 830 р. В связи с тем что в областном центре стоимость квадратного метра уже превышает 80 тыс. р., установленный показатель нельзя считать достаточным. В настоящий момент известно, что

⁶ О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2021 года : приказ Минстроя России от 7 июня 2021 г. № 358/пр // СПС «КонсультантПлюс».

Минстрой подготовил приказ, который устанавливает повышение норматива стоимости квадратного метра жилья в России на первое полугодие 2022 г.

Проектная документация, а также сметные расчеты к проекту, разработанные на этапе проектирования реновации жилого квартала, предусматривают общую картину реновируемого квартала, в частности определяется количество квадратных метров ветхого и аварийного жилья, подлежащего сносу или реконструкции. Исходя из полученных данных можно рассчитать долю финансирования объектов жилой недвижимости из средств федерального бюджета, что явится результатом данного этапа:

$$Z_f = M_{ав}^2 \cdot N,$$

где Z_f — средства федерального бюджета, р.; $M_{ав}^2$ — количество квадратных метров аварийного и ветхого жилья; N — средняя рыночная стоимость 1 м² общей площади жилого помещения в соответствии с нормативом, утверждаемым ежеквартально Министерством строительства и ЖКХ РФ.

Так, размер бюджетных средств, задействованных в реализации проекта реновации, можно рассчитать по следующей формуле:

$$Z_w = Z_f + Z_r + Z_l,$$

где Z_w — общие бюджетные средства, р.; Z_r — средства регионального бюджета, р.; Z_l — средства местного бюджета, р.

Часть средств из бюджетов на реализацию проектов реновации предполагается получать на безвозмездной основе, а доля, передаваемая из регионального бюджета региональному Фонду КРТ (седьмой этап), в части полученной прибыли от проекта должна аккумулироваться и перераспределяться с целью реализации программы реновации в регионе.

5. Определение способов привлечения к реализации программы реновации средств иных государственных и муниципальных программ и проектов. На этапе предпроектного обоснования КРТ мы определили, что финансирование объектов инфраструктуры должно осуществляться межпроектно.

Элементы инфраструктуры преимущественно затрагивают интересы не только лиц, проживающих на территории, но и населения всего города — это касается объектов транспортной, культурной, рекреационной, спортивно-оздоровительной, инженерной

и (в определенной степени) социальной инфраструктуры. Поддержание должного уровня обеспечения данных сфер жизни населения — одна из задач государства, в рамках которой повсеместно реализуются государственные и муниципальные программы. Программа «всероссийской реновации», в сущности, предусматривает решение вопросов государственного и муниципального уровня, исходя из чего необходимость привлечения для ее реализации субсидий, предусматриваемых иными программами и национальными и региональными проектами, является очевидной. Приведем некоторые актуальные программы и проекты:

– ведомственная целевая программа «Поддержка модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)»⁷;

– ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг»⁸;

– муниципальная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории города Иркутска, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019–2025 годах»⁹ и т.д.

В зависимости от объектов, предусмотренных проектом реновации, формируется возможность привлечения средств. Важно подходить к вопросу комплексно и анализировать территорию с точки зрения потребности в объектах инфраструктуры, ориентируясь на укрупненную территорию, т.е. межпроектно — в контексте реализации проектов комплексного развития смежных территорий.

Результатом четвертого и пятого этапов является определение минимально возможной доли финансирования проектов реновации из средств федерального бюджета

⁷ Ведомственная целевая программа «Поддержка модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)»: утв. Минстроем России 9 сент. 2019 г. № 16-П/05 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг»: утв. Минстроем России 9 сент. 2019 г. № 17-П/05 // Там же.

⁹ Об утверждении муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории города Иркутска, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019–2025 годах»: постановление администрации г. Иркутска от 20 мая 2019 г. № 031-06-346/9 // Там же.

и средств, полученных в виде субсидий из бюджетов всех уровней в рамках реализации иных проектов и программ. Полученные данные необходимо внести в пространственно-экономическую модель проекта.

6. *Расчет оптимальной доли, финансируемой за счет средств частных девелоперских компаний.* На данном этапе формируются принципиально важные условия действия представленной методики:

- основополагающим показателем в ходе дальнейшего анализа необходимо считать стоимость 1 м² недвижимости;

- отсутствие упущенной выгоды для частного партнера — приоритетный аспект;

- государственно-частное партнерство должно строиться на принципе «доля прибыли от реализации проекта (за вычетом минимально допустимой прибыли девелопера) = доле от участия в финансировании».

Доля участия частного партнера и государства (региона) в реализации проекта реновации может быть различной и составлять от 0 до 100 %, поэтому необходимо воспользоваться методом имитационного моделирования [14] и определить изменение прибыли для каждого участника проекта за счет изменения доли участия государства в проекте. Для этого стоит рассчитать стоимость 1 м² недвижимости в рамках планируемого проекта реновации и определить прибыль от реализации проекта, полученную от реализации жилой и коммерческой недвижимости по среднерыночной цене по следующей формуле (разработанной автором):

$$P_{np} = S_1(\bar{C}_1 - C_1) + S_2(\bar{C}_2 - C_2) - S_3(C_1 - N) - S_4 \cdot C_1 - O - S_5 \cdot C_5,$$

где P_{np} — прибыль от реализации проекта реновации, тыс. р.; S_1 — общая площадь жилого фонда, подлежащего реализации, м²; \bar{C}_1 — среднерыночная цена 1 м² жилой недвижимости, тыс. р.; C_1 — себестоимость строительства 1 м² жилой недвижимости, тыс. р.; S_2 — общая площадь коммерческой недвижимости, м²; \bar{C}_2 — среднерыночная цена 1 м² коммерческой недвижимости, тыс. р.; C_2 — себестоимость строительства 1 м² коммерческой недвижимости, тыс. р.; S_3 — общая площадь ветхого и аварийного жилья, предоставляемого собственникам в рамках реализации проекта реновации, м²; S_4 — общая площадь жилого фонда, не признанного ветхим и аварийным жильем, предоставляемого собственникам в рамках реализации проекта реновации, м²; O — прочие затраты, в число которых входят

средства, предоставляемые для временного расселения жильцов на период осуществления проекта реновации; S_5 — площадь общественных (специальных) зданий и сооружений, приходящаяся на данный проект и не предусмотренная к возведению в рамках иных государственных и муниципальных проектов и программ, м²; C_5 — себестоимость строительства 1 м² общественных (специальных) зданий и сооружений, тыс. р.

Средства, предоставляемые для временного расселения жильцов на период осуществления проекта реновации, необходимо оптимизировать. Судя по опыту зарубежных стран, способы обеспечения недвижимостью жильцов реновируемых объектов недвижимости различны. Приведем основные из них:

1. Предоставление альтернативной жилищной площади. Предполагается предоставление собственникам недвижимости аналогичных квартир в новых домах в районе их прежнего проживания.

2. Временное расселение в арендованных объектах. Проект реновации предусматривает обеспечение собственников недвижимости в реновируемых объектах (реконструкция, снос и новое строительство) квартирами равной площади. На период реализации проекта реновации жильцам предоставляется оплата аренды квартир аналогичных параметров в том же или в прилегающих районах.

3. Временное расселение в специально возведенных объектах. Предусматривается строительство многоквартирных жилых домов под временное расселение жильцов реновируемых объектов на период реализации проекта.

Так как программа реновации в регионе предусматривает реализацию серии проектов и ожидается долгосрочной в связи с ежегодным прибавлением задействованных в программе территорий, представляется целесообразным предварительное строительство многоквартирных домов, предназначенных под временное расселение жильцов реновируемых объектов. Очевидно, что строительство данных объектов следует финансировать из средств регионального бюджета, а управление данными объектами и их эксплуатация должны быть поручены региональному Фонду КРТ. Однако данный подход актуален только в случае последовательной реализации проектов реновации со средне- и долгосрочной перспективой действия программы реновации в регионе.

При реализации проекта реновации на основе государственно-частного пар-

тнерства девелоперу необходимо часть квадратных метров недвижимости, соответствующих доле участия в финансировании проекта, передать региону (региональному Фонду КРТ) на реализацию дальнейших проектов реновации.

Так, чтобы проект для частного инвестора был эффективным, должны быть выдержаны равенства (1), (2), а для эффективности проекта в целом должно быть соблюдено неравенство (3):

$$\frac{\Pi_{\min_d}}{З_d} = \frac{\Pi_{ап}}{З_{ап}}, \quad (1)$$

$$\Pi_{\min_d} = \frac{\Pi_{пр} \cdot З_d}{З_{ап}}, \quad (2)$$

$$\frac{\Pi_{ап}}{\Pi_{\min_d}} \geq 1, \quad (3)$$

где Π_{\min_d} — минимально допустимая прибыль девелопера от реализации проекта реновации, тыс. р.; $З_d$ — затраты в себестоимости, взятые на себя девелопером, тыс. р.; $\Pi_{ап}$ — прибыль девелопера от реализации альтернативного проекта жилой застройки вне программы реновации в среднерыночных ценах, тыс. р.; $З_{ап}$ — затраты девелопера на реализацию альтернативного проекта жилой застройки вне программы реновации в среднерыночных ценах, тыс. р.

Несоблюдение соотношения (3) приводит к отсутствию привлекательности проекта для девелоперов, что, в свою очередь, обуславливает невозможность реализации программы реновации в регионе.

Полученные данные о минимально допустимой прибыли девелопера необходимо внести в пространственно-экономическую модель проекта.

7. Определение возможной доли финансирования проекта реновации из средств регионального бюджета. Эффективность участия региона в финансировании проектов реновации необходимо оценивать с точки зрения финансовых и нефинансовых выгод (см. табл. 3). Нефинансовые выгоды оцениваются субъективно, с опорой на мнение экспертов — это косвенный эффект. Финансовые выгоды выражаются в прибыли от реализации дополнительных жилищных площадей (за вычетом минимально допустимой прибыли девелопера) соответственно доле участия в финансировании — прямой эффект, в повышении доходов от налогов на прибыль, на имущество юридических лиц — косвенный эффект.

Преимущество данной методики заключается в предусмотренной возможности получения регионом прямого эффекта от реализации проекта. Доля прибыли от реализации проекта каждым участником финансирования (за вычетом минимально допустимой прибыли девелопера) определяется долей участия в финансировании. Так, прибыль, подлежащая распределению (дополнительная), рассчитывается по следующей формуле:

$$\Pi_{доп} = \Pi_{пр} - \Pi_{\min_d},$$

где $\Pi_{доп}$ — прибыль, подлежащая распределению (дополнительная).

Проект реновации является более эффективным для регионального бюджета. Чем значительнее прямой эффект, тем выше прибыль региона от реализации проекта реновации (формула разработана автором):

$$\Pi_r = (\Pi_{пр} - \Pi_{\min_d}) \cdot K_r \rightarrow \max,$$

где Π_r — прибыль региона от реализации проекта реновации, тыс. р.; K_r — доля участия региона в финансировании проекта реновации, %.

Полученные регионом средства должны быть предоставлены региональному Фонду КРТ на реализацию дальнейших проектов программы реновации. Так, на финансирование последующих проектов из регионального бюджета будут требоваться меньшие средства в связи с аккумулярованием Фондом доходов, полученных от реализации более ранних проектов, на первичных этапах участие региона в финансировании проектов требуется более значительное. Для расчета оптимальных финансовых вложений региона в программу реновации и определения возможной экономии на реализации последующих проектов необходимо иметь стратегический план реализации проектов в регионе минимум на пять — десять лет (предпроектный этап реализации программы реновации), что, на наш взгляд, крайне перспективно. Например, в Европе утвердилась тенденция к реализации долгосрочных стратегий, позволяющих укрепить доверие к проектам и грамотно направлять инвестиции [15, р. 25].

Полученные на рассматриваемом этапе данные о доле участия региона в проектах реновации вносятся в пространственно-экономическую модель проекта, в результате обеспечивается детализация финансового плана проекта.

Вывод

Предложенная методика определения оптимального способа финансирования проектов реновации в регионах, на наш взгляд, позволит грамотно организовывать реализацию программ реновации в регионах, экономически подтверждать необходимость привле-

чения средств из бюджетов разных уровней, планировать и реализовывать проекты в долгосрочной перспективе. Поэтапное внесение корректировок в пространственно-экономическую модель способствует реализации наиболее детальных и точных расчетов на стадии планирования финансирования проектов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грушина О.В. Особенности проведения реновации крупнопанельных домов в нестоличном регионе / О.В. Грушина, Е.В. Кислов. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(3).18 // *Baikal Research Journal*. — 2021. — Т. 12, № 3. — URL: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=24618>.
2. Проблемы реновации городских территорий под домами крупнопанельной серийной застройки 1960–1970-х гг. в условиях проектного финансирования / С.А. Астафьев, А.В. Якубовский, Г.Н. Макарова [и др.]. — DOI 10.17150/2411-6262.2019.10(3).1 // *Baikal Research Journal*. — 2019. — Т. 10, № 3. — URL: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=23259>.
3. Лукьянова В. Федеральный бюджет не будет финансировать реновацию жилья в России / В. Лукьянова // РБК. Недвижимость. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f50b30f9a79476bc61be954>.
4. Велесевич С. Реновация жилья в России: сможет ли работать новая программа в регионах / С. Велесевич // РБК. Недвижимость. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f8983089a7947b3f8b5d017>.
5. Хохлов О.Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / О.Б. Хохлов. — Томск, 2006. — 188 с.
6. Беляков С.И. Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии / С.И. Беляков, К.В. Ефимов // *Недвижимость: экономика, управление*. — 2018. — № 1. — С. 82–86.
7. Бабенко Г.В. Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций / Г.В. Бабенко, М.В. Лукин // *Фундаментальные исследования*. — 2017. — № 4-2. — С. 314–319.
8. Максимов С.Н. Сравнительный анализ отечественных и зарубежных программ реновации городских территорий / С.Н. Максимов, М.В. Сиротникова // *Недвижимость: экономика, управление*. — 2019. — № 2. — С. 67–72.
9. Investing in long-term Europe re-launching fixed, network and social infrastructure / ed. P. Garonna, E. Reviglio. — Roma : Luiss Univ. Press, 2015. — 323 p.
10. Building growth in Europe: innovative financing for infrastructure / P. Subacchi, D. Tentori, H. Huang, S. Pickford. — London : Chatham House, 2015. — 36 p.
11. Теплякова К. Регионы финансируют реновацию в Москве, а сами к ней не готовы / К. Теплякова // *Накануне.RU*. — URL: <https://www.nakanune.ru/articles/114663>.
12. 10 questions concerning sustainable building renovation / P.A. Jensen, E. Maslesa, J.B. Berg, C. Thuesen. — DOI 10.1016/j.buildenv.2018.06.051 // *Building and Environment*. — 2018. — Vol. 143. — P. 130–137.
13. Ковалевская Н.Ю. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования / Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10 // *Baikal Research Journal*. — 2021. — Т. 12, № 2. — URL: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=24531>.
14. Городнова Н.В. Имитационное моделирование эффективного управления государственно-частными партнерствами / Н.В. Городнова, Д.Л. Скипин // *Экономический анализ: теория и практика*. — 2011. — № 30 (237). — С. 51–60.
15. Staniaszek D. Building renovation strategies under the spotlight. Delivering the energy efficiency directive article 4 — survey-based recommendations / D. Staniaszek, J. Volt. — Brussel : Buildings Performance Institute Europe (BPIE), 2016. — 33 p.

REFERENCES

1. Grushina O.V., Kislov E.V. Renovation of Large-Panel Buildings: Peculiar Features in a Non-Capital Region. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 12, no. 3. (In Russian). DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(3).18.
2. Astafyev S.A., Yakubovsky A.V., Makarova G.N., Schirinkina A.Yu., Astafyev A.S. Problems of Renovation of Urban Areas Under the Houses of Large-Panel Serial Construction of 1960–1970 in Terms of Project Financing. *Baikal Research Journal*, 2019, vol. 10, no. 3. (In Russian). DOI: 10.17150/2411-6262.2019.10(3).1.
3. Lukyanova V. The Federal Budget Will Not Finance the Renovation of Housing in Russia. *RBK. Nedvizhimost' = The RBC. Real Estate (RosBusinessConsulting. Real Estate)*. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/5f50b30f9a79476bc61be954>. (In Russian).
4. Velesovich S. Housing Renovation in Russia: Will the New Program Be Able to Work In the Regions. *RBK. Nedvizhimost' = The RBC. Real Estate (RosBusinessConsulting. Real Estate)*. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/5f8983089a7947b3f8b5d017>. (In Russian).
5. Khokhlov O.B. *Evaluating the Effectiveness of Housing Renovation Projects and Programmes. Cand. Diss.* Tomsk, 2006. 188 p.
6. Belyakov S.I., Efimov K.V. The Renovation of Obsolete Residential Buildings: International Experience and the Realities of Modern Moscow. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie = Reality: economics, management*, 2018, no. 1, pp. 82–86. (In Russian).

7. Babenko G.V., Lukin M.V. Analysis of World Tendencies and Foreign Experience of Economic Providing Solution of Tasks of Renovation of Buildings of City Agglomerations. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental research*, 2017, no. 4-2, pp. 314–319. (In Russian).

8. Maksimov S.N., Sirotnikova M.V. Comparable Analysis of Native and Foreign Renovation Programs of Urban Areas. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie = Reality: economics, management*, 2019, no. 2, pp. 67–72. (In Russian).

9. Garonna P., Reviglio E. (eds.). *Investing in Long-Term Europe Re-launching Fixed, Network and Social Infrastructure*. Roma, Luiss University Press, 2015. 323 p.

10. Subacchi P., Tentori D., Huang H., Pickford S. *Building Growth in Europe: Innovative Financing for Infrastructure*. London, Chatham House, 2015. 36 p.

11. Teplyakova K. The Regions Finance Renovation in Moscow, Not Being Ready for It Themselves. *Nakanune.RU*. Available at: <https://www.nakanune.ru/articles/114663>. (In Russian).

12. Jensen P.A., Maslesa E., Berg J.B., Thuesen C. 10 Questions Concerning Sustainable Building Renovation. *Building and Environment*, 2018, vol. 143, pp. 130–137. DOI: 10.1016/j.buildenv.2018.06.051.

13. Kovalevskaya N.Yu. Management of Investment and Construction Projects in Terms of Project Financing. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 12, no. 2. (In Russian). DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10.

14. Gorodnova N.V., Skipin D.L. Simulation Modelling of Effective Management of Public-Private Partnerships. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika = Economic Analysis: Theory and Practice*, 2011, no. 30, pp. 51–60. (In Russian).

15. Staniaszek D., Volt J. *Building Renovation Strategies under the Spotlight. Delivering the Energy Efficiency Directive Article 4 — Survey-Based Recommendations*. Brussel, Buildings Performance Institute Europe (BPIE), 2016. 33 p.

Информация об авторе

Гусева Галина Викторовна — старший преподаватель, кафедра теории и истории государства и права, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: galiguseva@yandex.ru.

Author

Galina V. Guseva — Senior Lecturer, Department of Theory and History of State and Law, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: galiguseva@yandex.ru.

Для цитирования

Гусева Г.В. Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» / Г.В. Гусева. — DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(1).113-125 // Известия Байкальского государственного университета. — 2022. — Т. 32, № 1. — С. 113–125.

For Citation

Guseva G.V. Methodology for Determining the Optimal Way to Finance the «All-Russian Renovation». *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2022, vol. 32, no. 1, pp. 113–125. (In Russian). DOI: 10.17150/2500-2759.2022.32(1).113-125.