



## ЭКОНОМИКА

УДК 332.1

DOI: 10.18324/2224-1833-2023-3-6-13

### Совершенствование методики определения оптимальных объемов субсидирования затрат на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий

М.Ю. Азорин

Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, Иркутск, Россия

azorinmaxim@yandex.ru

Статья поступила 01.08.2023, принята 10.08.2023

*Статья рассматривает проблематику определения оптимальных объемов государственного субсидирования затрат на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках действующего федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» и проектов, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инженерной инфраструктуры как наиболее перспективного направления государственной поддержки жилищного строительства в Российской Федерации. Указанный механизм государственной поддержки, ввиду выявленных в ходе практической реализации программы недостатков, нуждается в существенной модернизации, направленной, во-первых, на обеспечение равных условий участия в государственной программе «Жилье», в том числе с учетом различных специфик конкретные жилищных проектов, будь то удаленность от застроенных, а, следовательно, соответственно инженерной составляющей территорий, планируемых объемов ввода, обеспечения комплексного подхода к развитию территорий. Во-вторых, модернизация позволит решать задачи по увеличению эффективности использования бюджетных средств с позиции исключения случаев допуска к участию проектов жилищного строительства, не соответствующих условиям комплексного развития территории, имеющих высокую степень рисковости, в том числе риск срыва сроков и объемов ввода жилья. Предлагаемое совершенствование методики определения оптимальных объемов государственного субсидирования затрат базируется на идее внедрении системы повышающих коэффициентов, позволяющих обеспечить дифференцированный подход к оценке объемов субсидирования затрат, исходя из специфики заявленных проектов комплексного развития территорий в рамках проектов жилищного строительства.*

**Ключевые слова:** комплексное развитие территорий; субсидирование затрат; инженерное обеспечение; дифференцированный подход; жилищное строительство.

### Improving the methodology for determining the optimal amounts of subsidizing costs for the implementation of measures for the integrated development of territories

M.Yu. Azorin

Baikal State University; 11, Lenin St., Irkutsk, Russia

azorinmaxim@yandex.ru

Received 01.08.2023, accepted 10.08.2023

*This article examines the problems of determining the optimal amounts of state subsidization of costs for the implementation of measures for the integrated development of territories within the framework of the current federal project "Housing"*

of the state program "Providing affordable and comfortable housing and utilities to citizens of the Russian Federation», and projects related to the construction (reconstruction) of engineering infrastructure facilities, as the most promising directions of state support for housing construction in the Russian Federation. This mechanism of state support, in view of the shortcomings identified during the practical implementation of the program, needs significant modernization, aimed, firstly, at ensuring equal conditions for participation in the state program "Housing", taking into account the various specifics of certain housing projects, whether it is remoteness from built-up, and, therefore, provided with an engineering component of the territory, planned volumes of commissioning, ensuring an integrated approach to the development of territories. Secondly, it allows solving the tasks of increasing the efficiency of using budget funds, from the position of excluding cases of admission to participation of housing construction projects that do not meet the conditions of complex development of the territory, having a high degree of risk, including the risk of disruption of the timing and volume of housing commissioning. The proposed improvement of the methodology for determining the optimal amounts of state subsidizing costs is based on the idea of introducing a system of predictive coefficients that allow a differentiated approach to assessing the amount of subsidizing costs based on the specifics of the declared projects of integrated development of territories within the framework of housing construction projects.

**Key words:** integrated development of territories; subsidizing costs; engineering support; differentiated approach; housing construction.

Как показала практика, одним из серьезнейших недостатков, не позволяющих раскрыться потенциалу института комплексного развития территорий в России, является отсутствие устоявшегося дифференцированного подхода к оцениванию проектов комплексного развития территории и отбору проектов жилищного строительства в рамках утвержденных правил формирования лимитов бюджета и определения объемов финансирования (субсидирования) затрат на цели реализации проектов по комплексному развитию территорий, связанных с созданием инженерной инфраструктуры, в первую очередь, инженерной инфраструктуры как наиболее капиталоемкого направления развития территории с позиции затрат на производство.

Схожего мнения придерживается и ряд представителей научного и экспертного сообщества [1–4].

Так, в частности, на текущий момент базовым результирующим показателем оценивания проектов комплексного развития территории с позиции эффективности затрат является заявленный показатель ввода общего объема жилья в рамках проекта жилищного строительства.

Таким образом, расчет объема предоставляемой субсидии на настоящие цели осуществляется по следующей формуле:

$$Q_i = V_i \times C, \quad (1)$$

где  $Q_i$  — объем выделяемой субсидии  $i$  проекта комплексного развития территории, тыс. р.;  $V_i$  — общий объем заявленной к вводу общей жилой площади  $i$  проекта жилищного

строительства,  $m^2$ ;  $C$  — фиксированная базовая ставка субсидии на  $1 m^2$  вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. р.

Кроме того, существующая модель определения объемов выделяемого финансирования на цели создания инфраструктуры не учитывает специфики реализации крупных проектов комплексного развития территории, растянутых во времени реализации, но при этом требующих строительства инженерных сетей необходимой пропускной способности уже на начальной стадии реализации проекта. Схожие мнения может встретить и в ряде иных источников [5–7].

В связи с этим предлагается рассмотреть возможность внесения изменений в существующую методику определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства, связанных с созданием инженерной инфраструктуры, базирующейся на системе повышающих коэффициентов, напрямую определяющих объем выделяемого бюджетного финансирования, исходя из степени социальной и экономической значимости реализации проекта комплексного развития территории для населенного пункта, в границах которого он реализовывается.

Заметим, что схожие идеи повышения эффективности реализации комплексного развития территории встречаются у множества авторов [8–10].

В основе предлагаемого усовершенствованного механизма лежит идея оценивания объема решаемых за счет реализации указанного

проекта задач комплексного развития территории, в том числе создания инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, и последующем применении повышающих коэффициентов в отношении установленной базовой суммы субсидии, обеспечивающей более комплексный и обоснованный подход к расчету суммы выделяемой субсидии.

Однако, прежде всего, необходимо определить перечень таких задач, выполнение которых свидетельствовало бы о достижении комплексности развития территории. Так, в частности, к таким задачам и основным показателям могут быть отнесены следующие заявленные мероприятия комплексного развития:

- Общая площадь участка застраиваемой территории свыше заданного значения;
- Общая жилая площадь, планируемая ко вводу, свыше заданного значения;
- Расположение застраиваемой территории в границах городской агломерации);
- Факт строительства в границах застраиваемой территории объектов социально-бытового назначения (детский сад, школа, поликлиника и др.);
- Факт строительства (реконструкции) внеплощадочной транспортной инфраструктуры;

- Факт строительства (реконструкции) внеплощадочных инженерных сетей, не входящих в перечень субсидируемых, в том числе внеплощадочного наружного освещения, ливневой канализации;

- Факт размещения в границах застраиваемой территории объектов рекреационного назначения (парки, бульвары, скверы);

- Факт наращивания пропускной способности сетей за счет создания объекта инженерной инфраструктуры.

Оценивание заданных показателей предлагается осуществлять на основе экспертных оценок. В общем виде модель оценки перечисленных показателей комплексности развития территории, используемых в целях расчета значения каждого повышающего коэффициента и совокупного корректирующего коэффициента базовой ставки субсидии, представлена на рис. 1.

Как показывает представленная модель, процесс построен на оценивании основных технико-экономических показателей и иных мероприятий по комплексному развитию территории и закрепленной системы показателей комплексности развития территории.



Рис. 1. Модель оценивания повышающих коэффициентов базового тарифа субсидирования

В случае соответствия заявленного показателя или мероприятия по развитию территории установленному пороговому или каче-

ственному значению показателя комплексности развития территории ему присваивается определенный моделью индивидуальный ко-

эффицент (kl, ka, kv, kn, kp, kr, ks, ke), по результатам сложения которых получается значение совокупного повышающего коэффициента (kt), напрямую влияющего на значение базовой ставки выделяемой субсидии на цели реализации мероприятий по строительству (реконструкцией) объектов инженерной инфраструктуры в рамках комплексного развития территории.

Таким образом, в целях усовершенствования методики определения оптимального (потребного) объема финансирования (субсидирования) необходимо добавить еще одну формулу расчета совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии:

$$kt = (kl + ka + kv + kn + kp + kr + ks + ke) - (m - 1), \quad (2)$$

где kt (total) – значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии; kl (land) – значение повышающего коэффициента, исходя из площади застраиваемой территории; ka (agglomeration) – значение повышающего коэффициента, исходя из расположения застраиваемой территории в границах городской агломерации; kv (volume) – значение повышающего коэффициента, исходя из объемов заявленной к строительству общей площади жилья; kn (nature) – значение повышающего коэффициента, исходя из заявленных к строительству объектов рекреационного значения (парков, скверов, бульваров и т. п.); kp (public) – значение повышающего коэффициента, исходя из заявленных к устройству внеплощадочных объектов транспортной инфраструктуры; kr (reserve) – значение повышающего коэффициента, исходя из факта наращивания пропускной способности объектов инженерной инфраструктуры; ke (engineering) – значение повышающего коэффициента, исходя из заявленных к строительству внеплощадочных инженерных сетей, не заявленных к субсидированию (ливневая канализация, наружное освещение); m – количество задействованных в расчете индивидуальных повышающих коэффициентов.

А также откорректировать существующую основную формулу расчета объема предоставляемой субсидии на цели реализации мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры в рам-

ках комплексного развития территории, добавив в нее значения расчетного совокупного повышающего коэффициента:

$$Qi = Vi \times C \times kt, \quad (3)$$

где Qi – объем выделяемой субсидии i проекта комплексного развития территории, тыс. р; Vi – общий объем заявленной к вводу общей жилой площади i проекта жилищного строительства, м<sup>2</sup>; C – фиксированная базовая ставка субсидии на 1 м<sup>2</sup> вводимого жилья, установленная на уровне 8 тыс. р; kt (total) – значение совокупного повышающего коэффициента базовой ставки субсидии.

Таким образом будет достигнута основная цель усовершенствования методики определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства, связанных со строительством (реконструкцией) объектов инфраструктуры, позволяющая достичь существенного повышения объема субсидирования затрат в случае реализации крупных проектов жилищного строительства, исходя из их специфики.

Теперь произведем на основе усовершенствованной методики определения объемов финансирования на цели реализации мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках проектов жилищного строительства расчет такого значения в отношении нескольких примеров застройки территорий в Иркутской городской агломерации, включающей территорию Иркутска и Иркутского районного муниципального образования и сделаем вывод на основе полученных результатов.

Исходные значения для проводимого расчета приведены в табл. 1.

**Таблица 1.** Значения индивидуальных повышающих коэффициентов показателей комплексности развития территории в отношении проектов жилищного строительства

Наименование показателя / заявленного мероприятия КРТ	Наименование проекта жилищного строительства		
	ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»
Местоположение ЖК (ka)	Иркутск	Иркутск	пос. Маркова

Площадь участка, га ( $k_1$ )	19.27	7.2	8.4
Общая площадь МКД, тыс. м <sup>2</sup> ( $k_v$ )	252	98	113
Строительство парка сквера, бульвара ( $k_n$ )	нет	нет	да
Строительство дорог и (или) остановок общественного транспорта ( $k_p$ )	нет	нет	да
Наращивание пропускной способности инженерных сетей ( $k_r$ )	нет	нет	да
Строительство объектов социально-бытового назначения ( $k_s$ )	да	нет	да
Строительство сетей, не входящих в программу «Стимул» ( $k_e$ )	нет	нет	да

В целях наглядного представления о типовых проектах жилищного строительства, реализуемого в рамках идеологии комплексного развития территорий, продемонстрируем схему застройки всех трех названных проектов жилищного строительства, участвующих в расчете (рис. 2–4).



Рис. 2. Схема застройки ЖК «Авиатор», Иркутск

В первую очередь, произведем расчет потенциальной суммы субсидии на цели реализации мероприятий по созданию объектов инфраструктуры в отношении всех трех проектов жилищного строительства на основе существующей методики.

Так, для проекта ЖК «Авиатор» максимальная сумма испрашиваемой в рамках государственной программы стимулирования жилищного строительства субсидии, исходя из заявленного объема ввода жилья, составит в общей сложности:

$$Q_1 = 252 \text{ тыс. м}^2 \times 8 \text{ тыс. р. / м}^2 = 2\,016 \text{ млн р.}, \quad (4)$$

где  $Q_1$  – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Авиатор», млн р.



Рис. 3. Схема застройки ЖК «Символ», Иркутск



Рис. 4. Схема застройки ЖК «Ботаника», п. п. Маркова

Потенциальная сумма субсидии для ЖК «Символ», согласно существующей методике расчета, составит порядка:

$$Q_2 = 98 \text{ тыс. м}^2 \times 8 \text{ тыс. р. / м}^2 = 784 \text{ млн р.}, \quad (5)$$

где  $Q_2$  – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Символ», млн р.

В свою очередь, для проекта жилищного строительства ЖК «Ботаника» во много раз больше соответствующий заданным параметрам комплексности развития территории показатель составит:

$$Q2 = 113 \text{ тыс. м}^2 \times 8 \text{ тыс. р.} / \text{м}^2 = 904 \text{ млн р.}, \quad (6)$$

где Q3 – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Символ», тыс. р.

При этом, учитывая, что ключевым показателем результативности, а, следовательно, и предпочтительности отбора проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках государственной программы стимулирования жилищного строительства («Стимул») является именно параметр общего объема вводимого жилья, а не обеспечения принципа комплексности развития территории, совершенно ясно, что предпочтение при ограниченности вариантов выбора будет отдано проекту жилищного строительства ЖК «Авиатор», несмотря на весьма скудный набор параметров, обеспечивающих комплексный подход к развитию территории, да еще и расположенной в границах городской территории, и без того в достаточной степени развитой с позиции комфортности городской среды и инженерной обеспеченности.

Теперь произведем аналогичный расчет, но уже на основе предложенной усовершенствованной методики.

В первую очередь, рассчитаем значения индивидуальных показателей для всех трех проектов на основе предложенных выше базовых значений индивидуальных повышающих коэффициентов при заданных условиях (см. рис. 1) и сведем полученные значения в удобный для восприятия формат (табл. 2).

Так, для проекта ЖК «Авиатор», обладающего весьма скромным количеством подходящих параметров, свидетельствующих о комплексности развития территории, и весьма условно относимого к числу проектов комплексного развития территории, значение данного совокупного повышающего коэффициента составит:

$$k1 = (1 + 1.06 + 1,06 + 1,1) - (4 - 1) = 1.22, \quad (7)$$

где k1 – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Авиатор».

Проект жилищного строительства ЖК «Символ», соответствующий лишь одному единственному заданному показателю ком-

плексного развития территории в виде заданной площади застройки, имеет удельное значение совокупного повышающего показателя на уровне:

$$k2 = (1 + 1.03) - (2 - 1) = 1.03, \quad (8)$$

где k2 – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Символ».

**Таблица 2.** Значения индивидуальных повышающих коэффициентов показателей комплексности развития территории в отношении проектов жилищного строительства

Наименование показателя / заявленного мероприятия КРТ	Наименование проекта жилищного строительства		
	ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»
Местоположение ЖК ( $k_a$ )	1.0	1.0	1.05
Площадь участка, га ( $k_l$ )	1.06	1.03	1.06
Общая площадь МКД, тыс. м <sup>2</sup> ( $k_v$ )	1.06	1.0	1.03
Строительство парка, сквера, бульвара ( $k_n$ )	-	-	1.03
Строительство дорог и (или) остановок общественного транспорта ( $k_p$ )	-	-	1.05
Наращивание пропускной способности инженерных сетей ( $k_r$ )	-	-	1.05
Строительство объектов социально-бытового назначения ( $k_s$ )	1.1	-	1.1
Строительство сетей, не входящих в программу «Стимул» ( $k_e$ )	-	-	1.03

В свою очередь, проект жилищного строительства ЖК «Ботаника», отвечающий всем принятым в рамках методики параметрам комплексности развития территории, имеет на выходе следующее значение совокупного повышающего коэффициента:

$$k_3 = (1.05 + 1.06 + 1.03 + 1.03 + 1.05 + 1.05 + 1.1 + 1.03) - (8 - 1) = 1.4, \quad (9)$$

где  $k_3$  – совокупный повышающий коэффициент базовой ставки для проекта ЖК «Ботаника».

И, в заключение, получим значение потенциальной суммы субсидии, испрашиваемой на цели реализации мероприятий по строительству (реконструкции) объектов инженерного обеспечения для всех трех проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках механизмов комплексного развития территории на основе усовершенствованной методики определения оптимальных объемов субсидирования:

$$Q_1 = 252 \text{ тыс. м}^2 \times 8 \text{ тыс. р. / м}^2 \times 1.22 = 2\,459,5 \text{ млн р.} \quad (10)$$

где  $Q_1$  – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Авиатор», млн р., в рамках усовершенствованной методики.

$$Q_2 = 98 \text{ тыс. кв. м} \times 8 \text{ тыс. р. / м}^2 \times 1.03 = 807,5 \text{ млн р.} \quad (11)$$

где  $Q_2$  – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Символ», млн р., в рамках усовершенствованной методики.

$$Q_3 = 113 \text{ тыс. м}^2 \times 8 \text{ тыс. р. / м}^2 \times 1.4 = 1\,265,6 \text{ млн р.} \quad (12)$$

где  $Q_3$  – объем выделяемой субсидии проекта комплексного развития территории ЖК «Ботаника», млн р., в рамках усовершенствованной методики.

В целях удобства анализа полученных данных занесем все полученные значения в единую табличную форму (табл. 3)

**Таблица 3.** Данные расчета потенциальных сумм субсидий на цели строительства (реконструкции) объектов инженерного обеспечения

Наименование показателя / заявленного мероприятия КРТ	Наименование проекта жилищного строительства		
	ЖК «Авиатор»	ЖК «Символ»	ЖК «Ботаника»
Сумма потенциальной субсидии, млн р.			

На основе базовой методики	2 016	784	904
На основе усовершенствованной методики	2 459	807,5	1 265,6
Абсолютный прирост значения потенциальной суммы субсидии от применения новой методики, млн р.	443	23,5	361,6
Относительное значение субсидии к единице ввода объема жилья, тыс. р./м <sup>2</sup>	9,758	8,240	11,2
Количество выполненных условий КРТ	3	1	8

Оценка полученных значений позволяет сделать вывод о том, что предлагаемая к рассмотрению усовершенствованная методика определения оптимальных объемов финансирования, позволила обеспечить дифференцированный подход к оцениванию заявленных проектов комплексного развития территории, исходя из их специфики и удовлетворения критериям комплексности развития территории.

В первую очередь, это выражается в сравнительно равном приросте объемов субсидирования проекта жилищного строительства ЖК «Авиатор» и «Ботаника» как удовлетворяющим наибольшему количеству критериев комплексности развития территории, при этом в перерасчете на удельный прирост, ЖК «Ботаника» даже незначительно превосходит проект ЖК «Авиатор», несмотря на значительное отставание от последнего проекта в части объемов ввода жилья. При этом проект жилищного строительства ЖК «Символ» напротив не отвечает практически ни одному из критериев комплексности развития территории, является явным аутсайдером и, с позиции отбора, будет практически наверняка исключен из числа претендентов на получение государственной поддержки по программам стимулирования жилищного строительства в рамках комплексного развития территории.

Таким образом, можно однозначно утверждать, что указанный усовершенствованный механизм не только позволяет обеспечивать

дифференцированный подход к определению оптимальных объемов финансирования затрат на создание инфраструктуры для комплексного развития территории, но и повышает эффективность использования бюджетных средств посредством исключения из со-

става конкурса проектов жилищного строительства, которые не могут быть отнесены к проектам, отвечающим критериям комплексного развития территории, а, следовательно, претендовать на получение государственной поддержки в денежном выражении посредством предоставления субсидии.

#### *Литература*

1. Коннова И.О., Романова О.В. Реализация крупных региональных инвестиционных проектов с государственной поддержкой // *Современные науч. исследования и разработки*. 2019. № 1 (30). С. 560-562.
2. Шашенко А.Б., Шкретий О.В. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» // *Фундаментальная и прикладная наука: состояние и тенденции развития: сб. ст. XXIV Междунар. науч.-практической конф.* (31 окт. 2022 г.). Петрозаводск: Междунар. центр науч. партнерства «Новая Наука», 2022. С. 150-155.
3. Уразова Н.Г., Жукова Д.А. Особенности финансирования инфраструктурных проектов // *Вестн. Алтайской акад. экономики и права*. 2023. № 4-2. С. 268-274.
4. Актуальные способы финансирования инфраструктурных проектов [Электронный ресурс]. URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2019/02/aktualnye-sposoby-finansirovaniya-infrastrukturnyh-proektov.pdf> (дата обращения: 18.09.2023).
5. Стерник С.Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // *Проблемы прогнозирования*. 2023. № 2 (197). С. 57-75.
6. Свинцова Т.Ю., Нагребельная А.С., Подогова А.Г. Особенности реализации проектов комплексного развития территории // *Управление* става конкурса проектов жилищного строительства, которые не могут быть отнесены к проектам, отвечающим критериям комплексного развития территории, а, следовательно, претендовать на получение государственной поддержки в денежном выражении посредством предоставления субсидии.
7. Ресин В.И., Владимировича И.Л., Хвесько М.Г. Практические аспекты применения законодательства в сфере комплексного развития территорий и инфраструктурного строительства // *Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы XII Междунар. науч.-практической конф.* (8 апр. 2022 г.). М.: Рос. экон. ун-т им. Г.В. Плеханова, 2022. С. 6-10.
8. Казарян Р.Г. Механизмы повышения эффективности реализации крупных инвестиционных проектов в России // *Теория права и межгос. отношений*. 2021. Т. 2. № 2 (14). С. 243-249.
9. Дмитриев А.Н., Седова З.М. Система индикаторов комплексного и устойчивого развития территории // *Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VIII Междунар. науч.-практической конф. кафедры управления проектами и программами* (11-15 апр. 2018 г.). М.: Рос. экон. ун-т им. Г.В. Плеханова, 2018. С. 146-150.
10. Гусева Г.В. Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе // *Проблемы социально-экономического развития Сибири*. 2022. № 2 (48). С. 49-53.