

УДК 332.85

## Особенности государственно-частного партнерства при проведении реновации жилого фонда

© В.А. Кудрявцева

Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация

В статье представлены методы реновации жилого фонда и их возможный экономический результат. Рассмотрена сущность государственно-частного партнёрства и его значимость при проведении реновации жилого фонда.

*Ключевые слова:* реновация, жилой фонд, аварийный жилой фонд, государственно-частное партнёрство

## Features of Public-Private Partnerships during the Renovation of the Housing Stock

© Vera A. Kudryavtseva

Irkutsk National Research Technical University,  
Irkutsk, Russian Federation

The article presents the methods of renovating the housing stock and their possible economic result, examines the nature of public-private partnerships and its significance in the renovation of the housing stock.

*Keywords:* renovation, housing stock, emergency housing stock, public-private partnership

Жилищный вопрос является для граждан России одним из наиболее серьезных и социально значимых. Общеизвестно, что значительная часть населения страны, в особенности в крупных городах, испытывает потребность в улучшении жилищных условий, так как качество жилищного фонда – это важный аспект, влияющий на уровень жизни.

По данным Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и Фонда ЖКХ, по состоянию на конец 2018 г. в России присутствовало около 14 млн кв. метров аварийного жилья, к 2025 году данная цифра увеличится и по предварительным прогнозам составит порядка 42 млн кв. метров, к 2035 году – 85 млн кв. метров. Следует отметить, что существующая уже 18 лет практика расселения аварийного жилья во всех регионах России показала, что выделяемого бюджетного финансирования достаточно часто не хватает даже на то, чтобы снизить общее количество ветхих домов. Фактор времени также является одним из важных критериев в данном вопросе, а именно: для признания дома аварийным необходимо определенный период, затем некоторое время проходит на поиск и выделение средств из местного бюджета для строительства нового жилья, за это время успевают обветшать ещё несколько домов [1].

Одним из направлений решения данной проблемы является реновация. Суть программы реновации заключается в сносе ветхого и создании нового жилья, которое будет более качественным и комфортным для населения и, в отличие от реконструкции, позволит решить вопрос, а не отодвинет имеющуюся проблему на некоторое короткое время [2].

Нельзя не отметить, что реализация процесса реновации жилого фонда напрямую зависит от объема привлекаемых инвестиционных средств и направлений их использования. В связи с тем, что бюджеты регионов страны достаточно ограничены в финансовых средствах, возникает потребность в привлечении дополнительных финансовых ресурсов с целью успешного проведения процедуры реновации.

Нельзя не выделить, что с проблемой ветхого жилья и необходимостью обновления жилой застройки сталкивались все развивающиеся и развитые страны, такие как Китай, США, Бразилия и др. Важным аспектом при решении данного вопроса является применение эффективного механизма финансирования и его адресность.

В сложившихся социально-экономических условиях, в ситуации ограниченности бюджетных средств успешная реализация программ реновации в России возможна только с применением государственно-частного партнерства.

Понятие реновации в общем понимании представляет собой программу улучшения жилищных условий за счет обновления фонда недвижимости. На практике же реновация не всегда относится именно к жилым помещениям.

Реновация (от лат. *renovatio* – обновление<sup>1</sup>) – это процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа зданий и их элементов. Применительно к программам реновации в городах федерального значения данное понятие несет несколько иной смысл, а именно: «снос ветхих и устаревших строений и строительство на освобожденных территориях новых жилых домов. Основная задача программы – не допустить массового появления аварийного жилого фонда» [3].

Законодательное закрепление процедуры реновации началось в 2017 г. Закон о реновации был внесен в Государственную Думу 10 марта 2017 г., а уже в результате второго чтения от 09.06.2017 г. и третьего чтения от 14.06.2017 г. Закон о реновации был принят Государственной Думой в конечном итоге.

Реновацию можно проводить несколькими методами. Описание представленных методов приведено в табл. 1. На практике применяют экстенсивные и интенсивные методы, которые считаются наиболее приемлемыми для реновации жилищного фонда [4].

Таблица 1

**Методы реновации жилого фонда**

Группа методов	Метод
Экстенсивные методы	Строительство новых жилых зданий на месте сносимых
	Строительство новых жилых зданий на вновь осваиваемой местности
Интенсивные методы	Модернизация
	Капитальный ремонт
	Реконструкция
	Реставрация

*Экстенсивные методы* заключаются в строительстве зданий на новых территориях или на месте сносимых объектов.

*Интенсивные методы* представляют собой реновацию с изменением или без изменения полезного объема здания.

Безусловно, если говорить об экономическом результате от реализации данных методов, следует констатировать, что он будет различным. Наглядно это представлено в таблице 2.

Таблица 2

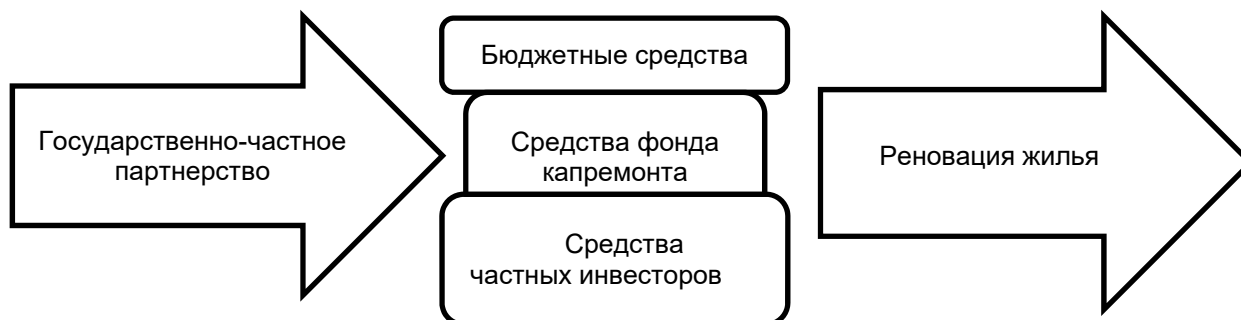
**Экономический результат методов реновации**

Содержание метода	Результаты реновации		
	Рост доходов от эксплуатации	Снижение затрат на эксплуатацию	Увеличение срока службы конструкций и объекта в целом
Снос и новое строительство	+	+	+
Усиление конструкций			+
Модернизация объектов жилой недвижимости		+	+
Реконструкция здания и капитальный ремонт инженерных систем		+	
Перепланировка, расширение объекта	+		

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что снос и строительство нового жилья способствуют росту доходности и снижению затрат на эксплуатацию. Для инвесторов этот вариант также будет являться наиболее выгодным, так как станет доступным создание новых свободных площадей, что при реконструкции не всегда возможно. Данный метод является наиболее затратным, поэтому и возникает необходимость привлечения объектов частного инвестирования.

<sup>1</sup> Реновация // Википедия [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.wikipedia.org/?oldid=98906574> (1.05.2019).

Государственно-частное партнерство представляет собой институт, который предусматривает делегирование частному сектору тех функций государственной власти, которые она способна доверить частному бизнесу. На рис. 1 представлена схема государственно-частного партнёрства при реновации жилого фонда.



**Рис. 1. Схема государственно-частного партнерства при реновации жилого фонда**

Главной целью государственно-частного партнерства является финансирование малоприбыльных и капиталоемких отраслей экономики. Применение модели государственно-частного партнёрства предполагает участие в реализации проектов реновации девелоперских компаний, государства, населения и финансовых структур (страховые компании, банки, оценочные агентства) [5].

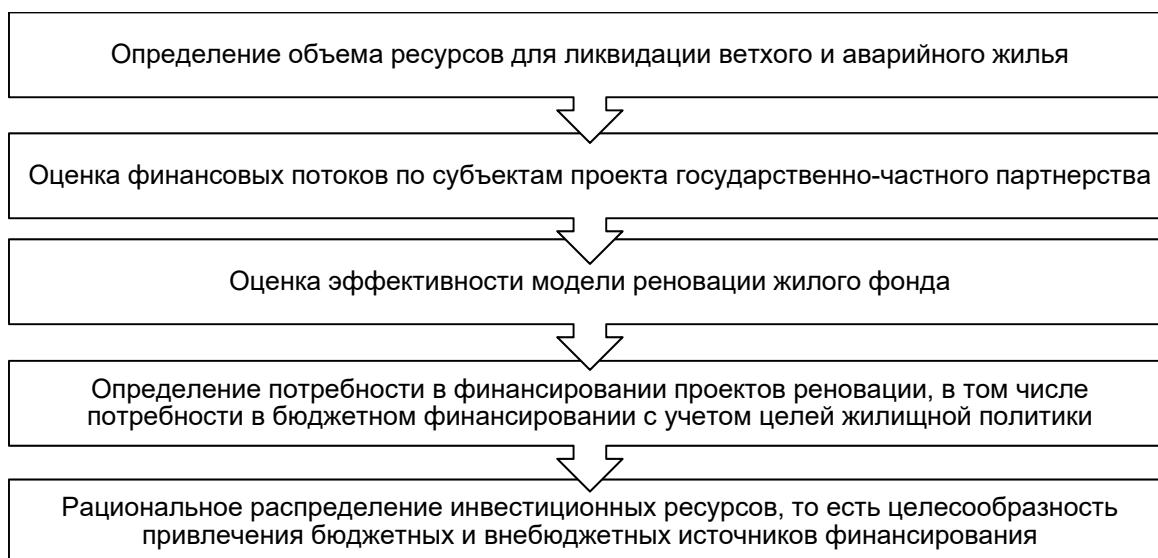
Реализация данной модели должна быть основана на следующих принципах:

1. целенаправленность (достижение поставленных целей);
2. согласованность (взаимосвязь и непротиворечивость задач и целей);
3. комплексность (взаимосвязь с федеральными и региональными программами);
4. ресурсообеспеченность (необходимое финансовое, нормативно-правовое, информационное, кадровое обеспечение).

*Основными признаками государственно-частного партнерства являются:*

- официальное договорное закрепление взаимодействия сторон;
- равноправный, партнерский характер отношений;
- совместное решение общественно-значимых задач;
- распределение ответственности и рисков;
- консолидирование активов сторон при реализации проектов.

Государственно-частное партнерство при реновации жилого фонда можно представить в виде процесса, который состоит из пяти этапов (рис. 2).



**Рис. 2. Пять этапов государственно-частного партнерства**

Регулирование проектов реновации с применением механизма государственно-частного партнерства способствует эффективному и своевременному обновлению жилой застройки. Это имеет особое значение для непривлекательных районов города. Уменьшение аварийного жилья в депрессивных районах повышает ценность территорий. Аварийными признаются дома, которые непригодны для постоянного проживания, у которых техническое состояние конструкций здания характеризуется снижением эксплуатационных параметров. Проведение реновации с использованием механизма государственно-частного партнерства включает реализацию ряда мер (рис. 3).



**Рис. 3. Первоочередные меры механизма государственно-частного партнерства**

Выделим основные цели и соответствующие им задачи реновационной политики (табл. 3).

**Таблица 3**

**Цели и задачи реновационной политики**

Цель	Задачи
Рост эффективности реновации жилого фонда (отражает оценку целевых показателей за определенный период времени)	Увеличение объемов реновации жилья
	Уменьшение сроков инвестиционного процесса
	Повышение эффекта для государства, муниципалитетов, населения
Повышение качества жилого фонда	Уменьшение доли аварийного и ветхого жилья
	Рост благоустройства территорий
	Сохранение и восстановление зданий культурного наследия
	Увеличение обеспеченности жильем
Улучшение инвестиционного климата	Повышение доступности жилья для различных слоев населения
	Развитие фонда социального жилья
	Улучшение инфраструктуры
	Улучшение технологического уровня производства

Более того, объекты, строящиеся в рамках программы реновации, должны отвечать ряду требований [6]:

- дома должны быть построены из современных материалов (монолит или панели нового поколения), по современным проектам – с лифтами и просторными подъездами;
- перепад между уровнем входа в подъезд и уровнем пола входного вестибюля должен быть минимальным, а уровень пола вестибюля и лифтовых холлов – единым, чтобы инвалид или мама с коляской могли беспрепятственно заходить в дом и подниматься на любой этаж;

- балконы и лоджии должны быть застеклены, для кондиционеров должны быть предусмотрены специальные корзины;
- входы в жилую часть дома должны располагаться преимущественно со двора, а в помещения общественного назначения – со стороны улицы;
- потолки в новых квартирах должны быть выше, а звукоизоляция значительно лучше, чем в панельных пятиэтажках.

В целом, можно отметить, что в основе эффективного партнерства частного сектора и государства лежит взаимная заинтересованность.

Реализация проектов реновации с применением механизма государственно-частного партнёрства в большей части должна осуществляться государственными органами власти, так как государство заинтересовано в увеличении инновационной активности, оно несет высокую ответственность за качество и доступность жилья.

Заинтересованность частного сектора выражена в осуществлении прибыли проекта, минимизации финансовых рисков, поэтому государству и бизнесу необходимо работать сообща и применять финансовые инструменты, которые бы способствовали достижению поставленной цели.

### Библиографический список

1. Реновация жилья [Электронный ресурс]. URL: [http://www.жкхпу.рф/renovatsiya/renovatsiya\\_jilya.html](http://www.жкхпу.рф/renovatsiya/renovatsiya_jilya.html) (20.04.2019).
2. Корф В.И. Реновация: актуальные проблемы и перспективы. Влияние на качество жизни населения // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам IX Междунар. науч.-практ. конф. М.: Изд-во «МЦНО», 2017. С. 28–32.
3. Программа реновации жилищного фонда: цели, задачи и проблемы ее реализации [Электронный ресурс]. URL: [https://bstudy.net/626877/ekonomika/programma\\_renovatsii\\_zhilischnogo\\_fonda\\_tseli\\_zadachi\\_problemy\\_realizatsii](https://bstudy.net/626877/ekonomika/programma_renovatsii_zhilischnogo_fonda_tseli_zadachi_problemy_realizatsii) (22.04.2019).
4. Воронин И.А. Методы реновации жилого фонда // Экономические науки: науч.-информ. журнал. 2014. № 10. С. 62.
5. О регулировании государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/o-regulirovanii-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossii> (27.04.2019).
6. Как устроена программа реновации [Электронный ресурс]. URL: <https://renovaciya.com/kak-ustroena-programma-renovatsii/> (20.04.2019).

### Сведения об авторах / Information about the Authors

#### **Кудрявцева Вера Александровна,**

кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью,  
Институт архитектуры, строительства и дизайна,  
Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация,  
e-mail: kudravera@mail.ru

#### **Vera A. Kudryavtseva,**

Cand. Sci. (Economics),  
Associate Professor, Department of Expertise and Real Estate Management,  
Institute of Architecture, Construction and Design,  
Irkutsk National Research Technical University,  
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation,  
e-mail: kudravera@mail.ru