

УДК 332.8

К проблеме незавершённого строительства в Иркутской области

© В. А. Кудрявцева, Ф. Г. Бужеева

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

Аннотация. Строительство – это та отрасль, которая затрагивает большое количество других отраслей и влияет на жизнь каждого региона. Основными тенденциями 2020 года, общими для всех регионов Российской Федерации, стали следующие: неравномерное развитие рынка недвижимости (замедление или стагнация в первой половине года, возвращение покупательского спроса во второй); рост цен как на первичном, так и на вторичном рынках; рост числа реальных сделок; недостаточное снижение объёмов и количества объектов незавершённого строительства. Анализ рынка недвижимости показал, что для Российской Федерации характерно присутствие объектов незавершённого строительства. Такие объекты негативно сказываются на функционировании не только самого рынка, но и всей экономики в целом. Иркутская область не является исключением: на рынке недвижимости области имеется достаточный потенциал недостроенных объектов, который может быть задействован в проекте по достройке. Причём, кроме прямых потерь, нужно учитывать и невозможность использования земельных участков, которые зачастую считаются единственным оптимальным местом для размещения социально значимых объектов, и созданные неудобства для жителей, и ухудшение городской среды. Со стороны Правительства уделяется особое внимание этому вопросу и разрабатывается много проектов по снижению объёмов и количества объектов незавершённого строительства. По итогам оценки может приниматься решение о нецелесообразности завершения строительства либо о консервации объекта.

Ключевые слова: объекты незавершённого строительства, рынок недвижимости, долгострой

On the Problem of Unfinished Construction in the Irkutsk Region

© Vera A. Kudryavtseva, Faina G. Buzheyeva

*Irkutsk National Research Technical University,
Irkutsk, Russian Federation*

Abstract. Construction is an industry that affects a large number of other industries and affects the life of every region. The main trends of 2020, common to all regions of the Russian Federation, are the following: uneven development of the real estate market (slowdown or stagnation in the first half of the year, the return of consumer demand in the second); price increases, both in the primary and secondary markets; growth in the number of real transactions; insufficient reduction in the volume and number of objects of unfinished construction. The analysis of the real estate market has showed that the presence of construction in progress is typical for the Russian Federation. Such objects have a negative impact on the functioning of not only the market itself, but also the entire economy as a whole. The Irkutsk Region is no exception: the regional real estate market has a sufficient potential of unfinished objects, which can be involved in the completion project. Moreover, in addition to direct losses, it is necessary to take into account the impossibility of using land plots, which are often considered the only optimal place for placing socially significant objects, and the inconveniences created for residents, and the deterioration of the urban environment. The Government pays special attention to this issue and is developing many projects to reduce the volume and number of construction in progress. Based on the results of the assessment, a decision may be made on the inexpediency of completing the construction or on the conservation of the facility.

Keywords: construction in progress, real estate market, unfinished construction

За последнее десятилетие объёмы незавершённого строительства в России весьма значительны и оказывают существенное влияние на экономическое развитие страны.

Недостатки в инвестиционной деятельности с каждым годом усугубляют экономическую ситуацию в стране, повышают диспропорции, увеличивают разбалансированность во всех звеньях народного хозяй-

ства [1–3].

В результате анализа сферы строительства за последние десять лет ясно прослеживается отрицательная динамика со стороны незавершённого строительства, что оказывает неблагоприятное влияние на экономику страны.

Экономическая ситуация в стране ухудшается за счёт немалых невозвратных ин-

вестиций в незавершённое строительство, которые влияют на всю экономику страны, замораживают инвестиционные средства безвозвратно [4, 5].

Единственным верным решением со стороны политических структур Российской Федерации в сфере строительства остаётся введение ужесточающих мер по контролю и учёту качества возводимых строений, а также тщательная проверка подрядчиков, участвующих в тендерах, аукционах и электронных торгах.

Согласно данным Росстата, на IV квартал 2020 года 74,6 тыс. единиц зданий и сооружений, находящихся на государственном балансе, пребывают на стадии незавершённого строительства, а также имеется 3,4 тыс. законсервированных или приостановленных объектов. Число «брошенных объектов» выросло на 6 единиц и составило 4,3 тыс. объектов¹.

В связи с этим можно выделить следующие причины роста объектов незавершённого строительства:

- отсутствие экономической ответственности за ввод объектов в эксплуатацию у заказчиков, поставщиков, снабженческих и транспортных компаний;
- неkoordinированные действия организаций, участвующих в строительном процессе и вводе объектов в эксплуатацию;
- несовершенство системы взаимоотношений генподрядчиков и субподрядчиков;
- финансовая нестабильность проекта;
- долгая поставка оборудования и материалов;
- постоянные ограничения со стороны государства;
- введение эскроу-счетов;
- закрытые границы;
- отсутствие иностранных строительных рабочих;
- нестабильные санкции;
- пандемия;
- нарушения в проектно-сметной документации;
- нерациональное использование строителями материальных ресурсов;
- неподготовленность к реализации проекта;

¹ Российский статистический ежегодник: стат. сб. // Росстат. М., 2020. 700 с.

– отсутствие оформленных прав^{2,3}

Для решения проблемы незавершённого строительства необходимо усилить действия органов власти по созданию единого общероссийского реестра всех объектов незавершённого строительства.

Для принятия решения о достройке объекта требуется заключение о его техническом состоянии, которое включает безопасность и соответствие проектных показателей объекта требованиям действующих норм, а также заключения об инвестиционных параметрах и правах третьих лиц.

Меры по достройке объектов незавершённого строительства включают в себя продажу объекта либо передачу на торгах с целью его завершения. Обязательным условием для принятия решения о дальнейшей достройке или сносе объекта является осуществление технического обследования и технико-экономического обоснования, которое проводится экспертами, имеющими подтверждающий документ на выполнение данной оценки.

Проведение натуральных обследований зданий, их техническое состояние, осуществляемое на начальном этапе параллельно с инвентаризацией, является важным этапом для технико-экономического обоснования мероприятий по достройке объекта. Заключение по результатам проверки служит основой для проведения экономической оценки и принятия решения [6, 7].

Поэтому решение проблемы незавершённого строительства является насущной необходимостью, определяемой целым рядом обстоятельств, которые не ограничиваются рамками всей отрасли. Приостанавливается развитие и деятельность строительной отрасли из-за недостатков в капитальном строительстве при огромных масштабах капиталовложений в стране. В связи с этим Правительство РФ принимает меры по стабилизации экономической ситуации, развитию экономики страны, направленные на привлечение инвестиций в капитал [8].

² Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017 N 459-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (22.10.2021).

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ (в ред. от 31.12.2017 N 506-ФЗ, N 507-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (22.10.2021).

Источниками инвестиций являются собственный капитал или внебюджетное финансирование, но для привлечения таких источников необходимо проводить мероприятия для повышения инвестиционного климата в стране⁴.

В Иркутской области в 2020 году было построено 1 075,5 тыс. кв. м жилья. 621,4 тыс. кв. м (57,8 %) – это индивидуальное строительство. Многоэтажного жилья построено 454,1 тыс. кв. м (42,2 %). 82 % от общего объёма жилья, или 881,1 тыс. кв. м, введено в Иркутске, Ангарске, Иркутском и Шелеховском районах.

В предыдущие годы ввод жилья был примерно на этом же уровне: в 2019 году было введено 977,3 тыс. кв. м жилья, в 2018 году – 987,5 тыс. кв. м [3].

А вот объём строительных работ в 2021 году продолжает серьёзно отставать от прошлогодних показателей. За 2020 год он составил 92,5 млрд руб. Это на 33,2 % меньше, чем за тот же период 2019 года. Правда, отставание понемногу снижается, по итогам восьми месяцев оно составляло 36,5 %.

В Иркутске в 2020 году ввели в эксплуатацию 346,5 тыс. кв. м жилья. Это на 56,5 тыс. кв. м больше, чем в 2019 году, однако на 93,5 тыс. кв. м меньше, чем планировалось в 2020 году⁵.

Строительный рынок в 2020 году столкнулся с новым вызовом – пандемией.

Темпы ввода жилья в России заметно снижаются, всё больше и больше растут объёмы незавершённого строительства. Причиной снижения ввода жилья и роста объектов незавершённого строительства являются нестабильные санкции, закрытые границы, из-за чего большинство материалов отсутствовало на российских рынках, уменьшилось количество иностранных строительных бригад.

По состоянию на май 2021 года в России насчитывалось 80 760 объектов незавершённого строительства, из них 6 556 объектов ОНС являются брошенными или долго строями. В это число входит три типа объектов незавершённого строительства:

- объекты, строительство которых ведётся в плановом порядке;
- «брошенные» объекты, строительство которых приостановлено и (или) законсервировано;
- «длгострой» – это объекты, которые возводятся более пяти лет.

На рисунке 1 виден стремительный рост объектов незавершённого строительства в рассматриваемом периоде 2020 года (+2 934) по сравнению с 2019 годом.

В 2016 году было 90 342 единиц, в 2017 году – 86 847, в 2018 году – 81 274, в 2019 году – 77 826, в 2020 году – 80 760.

На рисунке 2 видно, что по Сибирскому федеральному округу больше всего объектов незавершённого строительства в Красноярском крае (на 2020 год 3 960 объектов), на втором месте находится Кемеровская область (2 394 объекта), на третьем месте – Новосибирская область (2 234 объекта), в Республике Тыва 26 объектов, в Республике Алтай 165 объектов.

⁴ Самовольное строительство. Реестр единого учёта самовольных построек, выявленных на территории Иркутской области на 01.01.2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://irkobl.ru/sites/stroynadzor/OSTOROGNO/samovol%21.php> (20.02.2018).

⁵ Российский статистический ежегодник: стат. сб. // Росстат. М., 2020. 700 с.

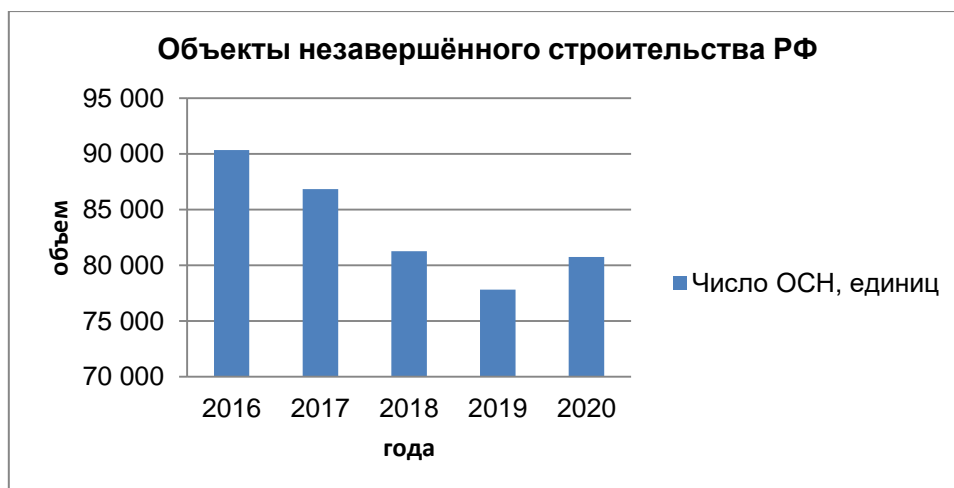


Рис. 1. Количество объектов незавершённого строительства в России за 2018–2020 гг.⁴



Рис. 2. Количество объектов незавершённого строительства по Сибирскому федеральному округу за 2016–2020 гг.⁶

Также в Иркутской области продолжается рост ОНС. Если в 2018 году было 796 объектов, то в 2020 году 1 066 объектов (рис. 3).

В 2016 году было 463 объекта, в 2017 году – 413 единиц, в 2018 году – 796, в 2019 году – 1 059, в 2020 году – 1 066.

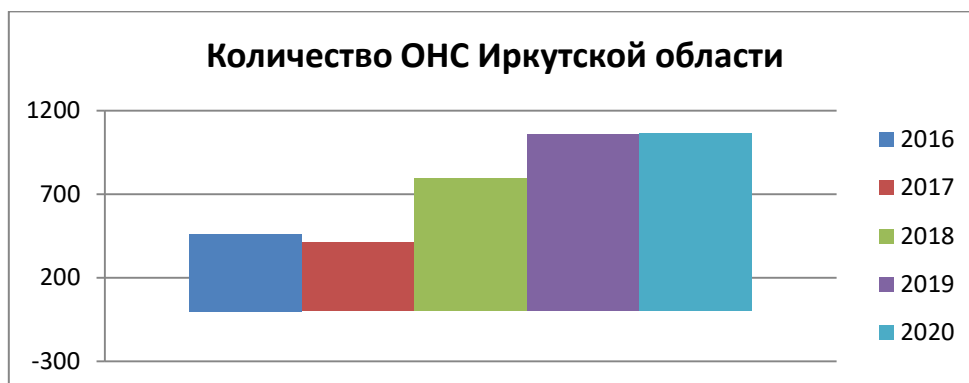


Рис. 3. Количество ОНС Иркутской области за 2016–2020 гг.⁷

Проблема «обманутых» дольщиков актуальна из-за замедления темпов роста строительства многих объектов, а также из-за полной остановки строительства. В Едином реестре проблемных объектов на 1 мая 2021 года в Иркутске зарегистрировано 15 объектов.

Всего сейчас в Иркутской области 10 объектов долевого строительства, ключи от квартир не могут получить 683 человека.

К проблемным застройщикам города Иркутска можно отнести следующие компании: ООО «БазисСтройИнвест», ЗАО ЖСК «Инвест», ЗАО «Иркутсклесстрой»,

ООО «МолдРосс», ООО «Северный», ООО «Медстрой». По состоянию на 2021 год все эти застройщики являются банкротами. Строительство ведётся с 2012 года, к 2023 году строительство должно быть завершено и выведено из реестра. 710 дольщиков ждут своих квартир. Общая площадь объектов незавершённого строительства 15 объектов составляет 52 085 м².

В 2021 году из Единого реестра проблемных объектов планируется вывести пять домов таких застройщиков, как ООО «БазисСтройИнвест», ООО «Северный», ООО «Деметра Ангарск», ЗАО ЖСК «Инвест». В них участниками долевого строительства являются 345 человек.

⁶ Российский статистический ежегодник: стат. сб. // Росстат. М., 2020. 700 с.

⁷ Там же.

Необходимо отметить, что в Иркутской области отсутствует надлежащее правовое регулирование по данной проблеме.

К основным системным причинам и недостаткам, влияющим на эффективность решения задачи снижения объёма и количества объектов незавершённого строительства, можно отнести отсутствие их полноценного учёта, включающего полную информацию об объёмах выполненных работ по ним, сметной стоимости, сроках начала строительства, заказчиках, подрядчиках, ценах контрактов, основаниях для начала строительства и выделения бюджетных средств для финансирования соответствующего объекта, а также информацию о причинах приостановления (прекращения) строительства.

Недостаточность нормативного правового регулирования, связанная, в первую очередь, с отсутствием установленного порядка возобновления строительства ОНС, единых

подходов к оценке объектов незавершённого строительства, позволяющих определить объём бюджетных средств, необходимый для вовлечения в хозяйственный оборот объектов незавершённого строительства, также негативным образом сказывается на решении задачи по сокращению ОНС [9–12].

На 1 января 2021 года объём незавершённого строительства по Иркутской области составляет 25 926,4 млн. руб. (823 ед.), в том числе:

– 23 362,8 млн. руб. – объём вложений в 745 объектов, строительство которых ведётся в плановом порядке (90,5 % от общего количества);

– 1 298,8 млн. руб. – объём вложений в 17 объектов, строительство которых ведётся более 5 лет (2,1 % от общего количества);

– 1 264,7 млн. руб. – объём вложений в 61 объект, строительство которых приостановлено и/или законсервировано (7,4 % от общего количества)⁸.

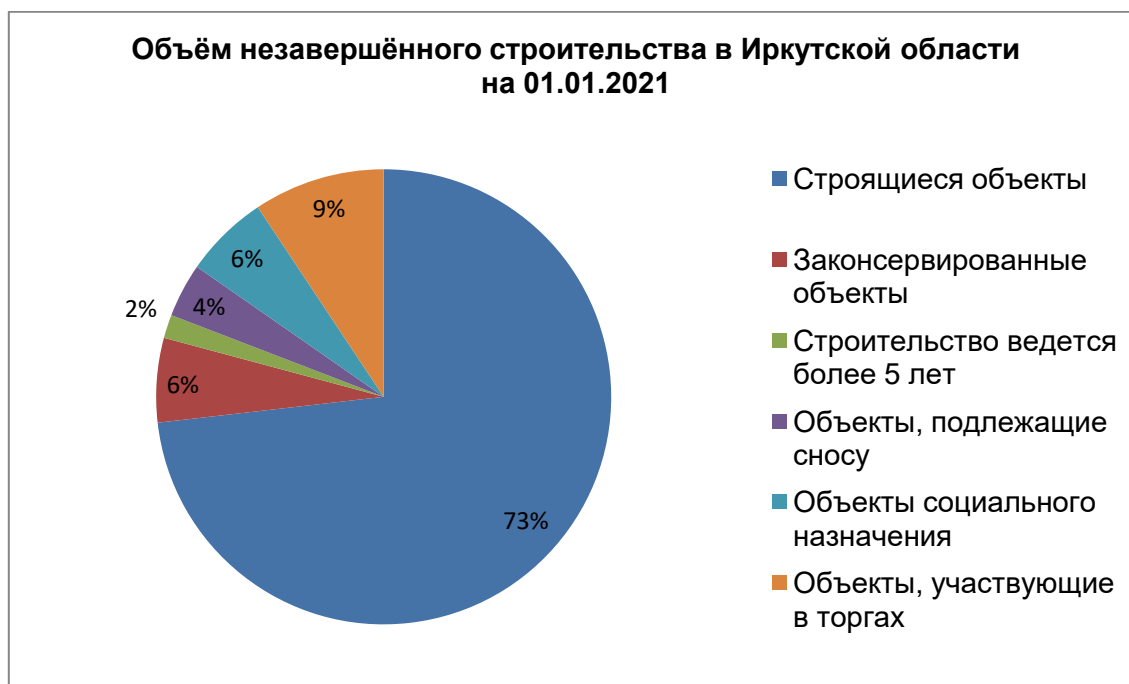


Рис. 4. Объём незавершённого строительства в Иркутской области на 2021 г.⁹

Таким образом, основной причиной большого количества ОНС в регионе является отсутствие источников финансирования либо потребности в запроектированном объекте в случае потери актуальности.

⁸ Российский статистический ежегодник: стат. сб. // Росстат. М., 2020. 700 с.

⁹ Там же.

Список источников

1. Власенко В. А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. 2010. № 2. С. 267–271.
2. Мотлохова Е. А. Актуальные аспекты гражданско-правового регулирования оснований сноса самовольных построек // Новый университет. Серия: Экономика и право. 2016. № 6 (64). С. 40–43.
3. Сабиров И. С., Медяник Ю. В. Определение и классификация объектов недвижимости незавершенного строительства // Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования: материалы Междунар. науч.-практ. конф. Казань: КГАСУ, 2012. С. 275–283.
4. Медяник Ю. В. Проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства // Российское предпринимательство. 2014. № 19 (265). С. 157–167.
5. Сабирова З. К. Проблема приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства в современной отечественной цивилистике // Russian Journal of Economics and Law. 2011. № 3 (19). С. 223–227.
6. Мустафина Л. Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2014. № 1 (27). С. 215–222.
7. Сапегин А. В. Система управления незавершенным жилищным строительством // Промышленный транспорт Урала. 2010. № 3. С. 47–85.
8. Никишина О. В., Бужеева Ф. Г. Незавершенное строительство: российский и зарубежный опыт // Инвестиции. Строительство. Недвижимость: новые технологии и целевые приоритеты развития: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 26–27 апреля 2018 г.). Иркутск: ИРННТУ, 2018. С. 206–211.
9. Крашенинников Е. А. Фактический состав сделки // Очерки по торговому праву / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль: ЯрГУ, 2004. Вып. 11. С. 9.
10. Кузнецов А. П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. М.: Статут, 2015. 94 с.
11. Егоров А. В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2007. № 4. С. 28–49.
12. Никишина О. В. К вопросу об эффективности инвестиций в объекты незавершенного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 1 (12). С. 54–59.

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, Рос-
сийская Федерация,
e-mail: olgaej1@yandex.ru

Бужеева Фаина Григорьевна,
аспирант кафедры строительного производ-
ства,
Институт архитектуры, строительства и ди-
зайна,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Рос-
сийская Федерация,
e-mail: buzheevaf@ex.istu.edu

Vera A. Kudryavtseva,
Cand. Sci. (Economics),
Associate Professor of Expertise and Real Es-
tate Management Department,
Institute of Architecture, Construction and De-
sign,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian
Federation,
e-mail: olgaej1@yandex.ru

Faina G. Buzheeva,
Postgraduate Student of Construction Production
Department,
Institute of Architecture, Construction and De-
sign,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian
Federation,
e-mail: buzheevaf@ex.istu.edu