

Основные преимущества применения типовой документации на примере государственных программ строительства, реализуемых в Иркутской области¹

Грушина Ольга Валерьевна

Доктор экономических наук, доцент, SPIN-код РИНЦ: [8290-5935](#), ORCID: [0000-0002-1986-308X](#), olga7771972@mail.ru

Байкальский государственный университет, Иркутск, РФ.

Аннотация

В статье продолжено исследование вопросов теории и практики типизации проектов жилищного строительства. Наиболее проблемной и актуальной областью применения таких проектов является процесс переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. В настоящее время в Иркутском регионе расселено чуть более 40% от имеющегося аварийного жилищного фонда. Предметом исследования стали вопросы повышения эффективности процесса реализации строительных проектов в рамках государственных программ в Иркутской области. Гипотеза автора состоит в том, что типизация проектов жилищного строительства, финансируемых из бюджета, должна привести к сокращению сроков проектирования и прохождения экспертизы проектов, а также сокращению расходования бюджетных средств. Цель исследования — оценить трудности реализации, а также влияние типового проектирования на выполнение региональных адресных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья. Новизной в данном аспекте является классификация причин срыва сроков реализации государственных проектов строительства жилья и разработка методики расчета эффектов экономии бюджетных средств от внедрения типовых проектов. Для получения результатов использовались статистические, экономические и экспертные методы анализа. Расчет по предложенным формулам показал возможную экономию бюджетных средств и сокращение сложившегося дефицита финансирования региональных адресных программ более чем наполовину в случае, если бы регион применял типовое проектирование жилищного строительства с начала реализации программы. Результаты проведенного исследования могут быть применены региональными властями при бюджетном планировании реализации государственных программ жилищного строительства.

Ключевые слова

Жилищное строительство, типизация проектов, типовая проектная документация, восстановление жилого фонда, государственные программы, региональные адресные программы, ветхое и аварийное жилье.

Для цитирования

Грушина О.В. Основные преимущества применения типовой документации на примере государственных программ строительства, реализуемых в Иркутской области // Государственное управление. Электронный вестник. 2025. № 110. С. 34–45. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-110-2025-34-45

Main Advantages of Using Standard Documentation: A Case of State Construction Programs in the Irkutsk Region²

Olga V. Grushina

DSc (Economics), Associate Professor, ORCID: [0000-0002-1986-308X](#), olga7771972@mail.ru

Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation.

Abstract

The paper deals with a further research into the theory and practice of standardization of housing construction projects. The most problematic and relevant area of such projects application is the process of resettlement of citizens from dilapidated housing. Currently, just over 40% of the existing emergency housing stock is settled in the Irkutsk region. The paper is focused on the increasing the efficiency of construction projects implementation within the framework of state programs in the Irkutsk region. It is hypothesized that the standardization of the budget-funded housing construction projects should shorten the time of design and expert examination of projects, as well as to reduce the expenditure of budget funds. Among the aims of this research is evaluation of the implementation difficulties, as well as the effect of standard design on the realization of regional target programs for rehousing from dilapidated buildings. The novelty in this aspect is the classification of reasons for failed implementation of state housing construction projects and the development of a method for calculating the effects of budget savings from the realization of standard projects. Statistical, economic and expert methods of analysis were used to reach these aims. The calculation using the suggested formulas showed possible savings of budget funds and a reduction of deficit in financing regional target programs by more than half if the region had used standard housing construction design from the beginning of the program. The results of the study can be applied by regional authorities in budget planning for the implementation of state housing construction programs.

Keywords

Housing construction, project standardization, standard project documentation, housing stock restoration, state programs, regional targeted programs, dilapidated housing.

For citation

Grushina O.V. (2025) Main Advantages of Using Standard Documentation: A Case of State Construction Programs in the Irkutsk Region. *Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik*. No. 110. P. 34–45. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-110-2025-34-45

Дата поступления/Received: 10.03.2025

¹ Автор выражает благодарность Меркушевой Наталье Юрьевне, начальнику управления жилищного строительства Министерства строительства Иркутской области, за предоставленную статистическую и экспертную информацию.

² The author expresses gratitude to Natalia Yu. Merkusheva, Head of the Housing Construction Department of the Ministry of Construction of the Irkutsk Region, for the provided statistical and expert information.

Введение

Жилищная обеспеченность населения — это один из ключевых факторов социально-экономического развития страны, важнейший индикатор стабильности уровня жизни граждан.

Обеспечение граждан доступным жильем является приоритетной целью государственной политики в жилищной и коммунальной сферах. Чтобы решить эту задачу, Правительство РФ утвердило государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»³. Наряду с определением основных стратегических целей и способов их достижения в государственной программе сформулированы региональные задачи тактического характера. Впоследствии задачи регионального уровня прописываются в локальных нормативно-правовых актах (далее — НПА). Областные, краевые, местные НПА оказывают непосредственное влияние на развитие не только строительной отрасли, но и многих смежных отраслей российской экономики.

Для выполнения регионального круга задач Правительство Иркутской области приняло областную стратегию развития⁴. Наряду с прочими взаимосвязанными задачами в областной Стратегии до 2036 г. предполагается достижение следующих показателей в строительстве жилья:

- 1) увеличение объема жилищного строительства — не менее чем до 2 387 тыс. кв. м в год;
- 2) расселение граждан из аварийного жилищного фонда — не менее 23,3 тыс. человек.

Одним из мало исследованных и проработанных в настоящее время вопросов повышения эффективности реализации государственных адресных программ является проблема возвращения типовых проектов на строительный рынок.

На данном этапе типовая проектная документация представляет собой проектную документацию, которую можно использовать повторно после получения положительного заключения государственной экспертизы. Основными преимуществами использования типовой проектной документации являются: уменьшение количества разрабатываемых разделов, что снижает трудозатраты, время и стоимость проектных работ; возможное применение для всех видов объектов капитального строительства (промышленного и непромышленного назначения); при этом повторно использованная проектная документация подлежит государственной проверке только в связи с результатами технических (инженерных) исследований.

Таким образом, объектом представленной статьи являются типовые проекты в жилищном строительстве; предметом — оптимизация процесса реализации строительных проектов в рамках государственных программ в Иркутской области.

Гипотеза работы: типизация проектов жилищного строительства, финансируемых из бюджета, должна привести к сокращению сроков проектирования и прохождения экспертизы проектов, а также сокращению расходования бюджетных средств.

Целью данной статьи является разработка способов расчета потенциальных эффектов от применения типовых проектов при реализации региональных адресных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья.

Для анализа использовались следующие виды методов научного исследования: общие (наблюдение, описание, сравнение), общенаучные (анализ, индукция, системный метод), частнонаучные (исторический и статистический), специальные методы (сравнительно-правовой, метод экономического анализа, экспертный).

³ Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Гарант [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/71849506/> (дата обращения: 19.02.2025).

⁴ Закон Иркутской области от 10.01.2022 № 15-03 «Об утверждении стратегии социально-экономического развития Иркутской области на период до 2036 года» // Официальное опубликование правовых актов [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/3800202201110007> (дата обращения: 19.02.2025).

Научная новизна заключается в классификации причин срыва сроков реализации государственных проектов строительства жилья и авторском расчете потенциальных эффектов от применения типовых проектов при реализации региональных адресных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья на примере Иркутского региона.

Отметим, что тема реализации региональных адресных программ переселения из ветхого и аварийного жилья достаточно широко обсуждается в научном сообществе и именно в региональном аспекте. Однако большая часть всех научных трудов фактически сводится к нескольким типовым проблемам и их возможному решению, они будут представлены ниже. Но ни в одной из изученных нами работ не рассматриваются вопросы типизации государственных проектов строительства жилья в связке с государственными программами.

В статье Т.Ю. Овсянниковой представлен подробный анализ организационных и финансовых ограничений при реализации программ по ликвидации аварийного жилья Сибирского федерального округа. Наиболее популярным методом переселения остается строительство нового жилья (78% от числа переселенных), покупка жилья на вторичном рынке — не более 6%. В качестве главных ограничений автор выделяет следующие: во-первых, низкую емкость вторичного рынка жилья и низкую заинтересованность девелоперов в новом строительстве по госконтрактам; во-вторых, невозможность предоставить абсолютно равноценное жилье взамен изымаемого порождает стоимостную разницу, которую часто не имеет средств покрыть ни одна из сторон; в-третьих, переселяемые граждане могут претендовать на компенсацию стоимости изъятого жилья, но цена жилья не устраивает собственников; в-четвертых, даже расселенные ветхие дома зачастую не сносятся, что не только ухудшает градостроительный облик населенного пункта, но и создает угрозу жизни и здоровью горожан [Ovsiannikova 2023].

Другие публикации, обычно привязанные к конкретным регионам, дополняют картину констатацией следующих проблемных фактов.

А.А. Новоселова и соавторы (республика Марий Эл) на примере регионов-аутсайдеров в области переселения из ветхого и аварийного жилья (куда попала и Иркутская область) говорят о недостаточном контроле качества проектно-сметной документации, выполнения строительно-монтажных работ, качества применяемых материалов и т. п. Отдельно выделена проблема усиления контроля за целевым расходованием бюджетных средств [Новоселова и др. 2018]. Е.А. Воронцова и Д.А. Алексеева прямо говорят о необходимости привлечения *добросовестных* (курсив мой. — Г. О.) подрядчиков, а так как из-за длительности строительного цикла никто гарантировать этого не может, то предлагается пересмотр применяемых способов расселения в пользу приобретения готового жилья на первичном и вторичном рынках [Воронцова, Алексеева 2016, 195, 208]. Е.Ю. Бондаренко и соавторы на примере г. Самары и Самарской области критикуют наличие лишь одного монопольного застройщика — Самарского областного Фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ), вытеснившего всех других игроков, в результате чего реализация государственной и муниципальной программ переселения на территории городского округа Самара не была выполнена. Авторы предлагают «создание экономической мотивации в сфере строительства жилья экономического класса по доступным ценам» для других застройщиков [Бондаренко и др. 2015, 64–66].

Серия публикаций в данной области носит сугубо юридический характер. Я.С. Докучаев и А.Ф. Ивлева, анализируя проблему предоставления адекватного жилья, говорят о судебной практике, по сути признающей «незаконным требования органов местного самоуправления о доплате разницы стоимости изымаемого жилья» и того, что дается взамен [Докучаев, Ивлева 2019, 9]. Это обстоятельство ведет к непредвиденному увеличению расходования бюджетных средств или средств застройщика при реализации проектов комплексного развития застроенных

территорий (КРЗТ). Н.С. Байкалов поднимает проблему привлечения неформальных практик обналичивания компенсаций за аварийное жилье в районах БАМ [Байкалов 2018].

А.Г. Черняков представляет позицию государственных контролирующих органов. В результате проверки реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья в г. Ставрополе было выявлено более 500 фактов нарушений на общую сумму более 1,5 млрд рублей. Основные нарушения — нецелевое использование бюджетных средств; «также проверками установлено, что застройщиками (подрядчиками) практически всегда нарушались сроки исполнения контрактов, однако муниципальными образованиями в большинстве случаев претензионно-исковая работа по взысканию неустойки не велась» [Черняков 2014, 120–122].

Финансовые проблемы реализации программ переселения из ветхого и аварийного жилья обычно определяются ситуацией, связанной с «существенной разбалансированностью бюджетов» ряда субъектов Российской Федерации [Завалько 2016, 77]; нарушением эффективного взаимодействия муниципальных и региональных бюджетов в рамках предоставления субсидий муниципалитетов для реализации региональных адресных программ [Белюсова, Сбродова 2023, 11]; многие авторы отмечают слишком большую долю бюджетных средств и говорят о необходимости привлечения частных инвесторов [Там же, 12; Климова 2024, 1091], «инвестирования временно свободных средств либо целевой финансовой поддержки бюджетов субъектов Российской Федерации из федерального бюджета» [Завалько 2016, 77].

Какие же решения по преодолению выявленных трудностей и ограничений предлагаются? Переложить бремя затрат по переселению людей из ветхого и аварийного жилья на частного инвестора возможно с помощью модернизированного института комплексного развития застроенных территорий, когда застройщик берет на себя обязательство по обеспечению жильем людей, живущих на территории КРЗТ [Новикова 2022; Климова 2024]. Проблемы, которые в результате возникнут у строительных организаций, также решаемы, они подробно рассмотрены в статье группы авторов Байкальского государственного университета [Астафьев и др., 2019].

В области математического моделирования И.Б. Жижко и К.В. Демьянов предложили модель, позволяющую путем определения вероятности выбытия прогнозировать необходимый объем и размер средств на строительство нового жилья [Жижко, Демьянов 2014].

Интересны идеи, связанные с решением проблем доплаты за улучшение жилищных условий в результате переселения. Т.Г. Калачук и соавторы предлагают реализацию «нового проекта — переселение с доплатой, при котором граждане обязаны ежемесячно (до полного выкупа) вносить определенную сумму в государственную казну» [Калачук и др. 2020, 93]. Подобное же решение декларируют и другие авторы — путем постепенного выкупа данных помещений [Белюсова, Сбродова 2023, 12].

Ряд исследователей предлагает усовершенствованный организационно-экономический механизм управления по ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда, главным новшеством которого является законодательное закрепление термина «ветхое жилье» с четко определенными признаками и регистрация общего адресного реестра с классификацией на ветхое и аварийное жилье [Акри и др. 2023, 1132]. Итоговым блоком нового механизма является улучшение проведения капитального ремонта. Этой теме посвящен ряд публикаций С.А. Астафьева и А.С. Астафьева [Астафьев и др. 2022; Астафьев 2023].

Что касается типового проектирования жилья в XXI веке, то здесь практически отсутствуют экономические работы; имеющиеся статьи публикуются в изданиях с инженерной направленностью, хотя авторы и утверждают о значительной экономии затрат в результате внедрения таких проектов [Пантелеев 2015; Гурьев, Яхкинд 2022].

Мы уже делали попытку раскрыть преимущества применения типовых региональных проектов при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций [Грушина, Меркушева 2024]. Далее в статье рассматриваются ключевые препятствия и предлагается расчет возможных эффектов от типизации проектов жилищного строительства при реализации региональных адресных программ переселения из ветхого и аварийного жилья.

Объекты и методы исследования

На территории Иркутской области в 2023 году реализовывались 12 национальных проектов, 46 региональных проектов, освоено 37,3 млрд руб. на 186 объектах. В результате достигнуты 143 целевых показателя. Реализация по объектам капитального строительства представлена в Таблице 1.

Таблица 1. Реализация нацпроектов по объектам капитального строительства⁵

Объекты	План	Факт
Школы	8	6
Детские сады	3	2
Спортивные объекты	2	2
Учреждения культуры	4	4
Объекты здравоохранения	39	35
Капитальный ремонт школьных спортивных залов	18	18
Объекты дорожного хозяйства	104	104
Переселение из ветхого и аварийного жилья (МКД)	14	1
Объекты ЖКХ	8	8
Итого	200	180

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации⁶, нацпроекта «Жилье и городская среда» в Иркутской области реализуется соответствующая региональная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019–2025 годах» (далее — РАП)⁷. Общий объем такого аварийного жилищного фонда на территории Иркутской области, расселяемого в рамках РАП, составляет 387,7 тыс. кв. м, в котором проживают 22,4 тыс. человек (8,4 тыс. семей). Общий объем финансирования программы переселения с участием средств «Фонда развития территорий» составляет почти 18,2 млрд руб. Объем софинансирования РАП федеральным институтом развития отрасли сформирован исходя из стоимости жилья по состоянию на 01.01.2019. Для фактической реализации РАП в ценах на строительство, сложившихся на начало 2024 г., дополнительно требуется около 6 млрд руб. В реализации РАП принимает участие 26 муниципальных образований Иркутской области. Каждый этап РАП предусматривает двухгодичную реализацию.

В отношении почти 90% расселяемой площади муниципальными образованиями принято решение о реализации мероприятий путем строительства многоквартирных домов или приобретения жилых помещений у застройщиков. При этом при реализации программы установлены такие негативные факты, как длительный срок с даты заключения контракта до даты ввода; нарушение сроков ввода и, как следствие, срыв реализации программы в части переселения граждан; удорожание контракта.

⁵ Составлено автором на основе данных Министерства строительства Иркутской области. Примечание: МКД — многоквартирные дома.

⁶ Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // Официальное опубликование правовых актов [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201805070038?index=3> (дата обращения: 19.02.2025).

⁷ Постановление Правительства Иркутской области от 01.04.2019 № 270-пп «Об утверждении региональной адресной программы Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019-2025 годах» // Официальное опубликование правовых актов [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/3800201904090001> (дата обращения: 19.02.2025).

За годы реализации программы произошел значительный рост стоимости квадратного метра жилья. За последние 6 лет стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения увеличилась на 194,7%. Динамика показателя средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения, утвержденного приказами Минстроя России, приведена в Таблице 2.

Таблица 2. Показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения, утвержденные приказами Минстроя России (Иркутская область, руб.)⁸

Период	руб. за 1 кв. м	Темпы прироста (цепные индексы), %	Темпы роста (базисные индексы), %
4 кв-л 2018	40075	100	100,00
4 кв-л.2019	46599	116,28	116,28
4 кв-л 2020	48565	104,22	121,19
4 кв-л.2021	55207	113,68	137,76
4 кв-л 2022	92484	162,62	230,78
4 кв-л 2023	99079	107,13	247,23
4 кв-л 2024	118096	119,19	294,69

Необходимо отметить, что, в соответствии с методикой⁹, при определении норматива средней рыночной стоимости одного квадратного метра по субъектам Российской Федерации применяется средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынках в субъекте Российской Федерации по данным Росстата за период, предшествующий расчетному.

Результаты и обсуждение

Процесс реализации строительных проектов в Иркутской области не отличается от остальной России и включает в себя несколько последовательных этапов:

- 1) предпроектную подготовку, включающую оценку потенциала проекта, риски проекта, в том числе в связи с отсутствием необходимых ресурсов (материалов, комплектующих, исполнителей работ и пр.), корректировку градостроительной документации;
- 2) проектирование, включая необходимые изыскания и согласование условий подключения к инженерным сетям и т. д., прохождение обязательной экспертизы проектно-сметной документации;
- 3) подготовку строительной площадки, в том числе подключение ее к инженерным сетям;
- 4) непосредственно строительство объекта;
- 5) ввод построенного объекта в эксплуатацию и передача его конечному потребителю.

В нормальных экономических условиях первые два этапа занимают в среднем от восьми до восемнадцати месяцев, этапы 3 и 4 полностью зависят от масштабности реализуемого проекта и сложности условий его реализации. На последний этап в большинстве случаев при строительстве многоквартирного жилья затрачивается до полугода. Таким образом, реализация проекта строительства многоквартирного объекта обычно составляет 2–4 года.

Наиболее часто встречающиеся причины срыва сроков реализации государственных проектов и способы снижения рисков на основе экспертных данных могут быть сгруппированы по следующим категориям:

⁸ Составлено и рассчитано автором по соответствующим Приказам Минстроя России «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации...».

⁹ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.03.2024 № 215/пр «Об утверждении методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации» (Зарегистрирован 17.05.2024 № 78191) // Официальное опубликование правовых актов [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202405170001?index=3> (дата обращения: 19.02.2025).

1) слабая проработка документов на планируемые земельные участки под строительство.

Нередки случаи, когда на этапе предпроектных работ выясняется, что в муниципальном образовании отсутствуют участки, отвечающие требованиям возводимых объектов. Использование типовой проектной документации позволяет снизить число ошибок со стороны органов власти и проектных организаций на данном этапе. Типовая проектная документация включает в себя, наряду с прочими, требования к земельному участку под строительство. Анализ типовой документации, размещенной в едином реестре, в сочетании с оценкой возможностей локальной индустрии строительных материалов позволит избежать существенных потерь рабочего времени и минимизировать риска неэффективного расходования бюджетных средств;

2) несоответствие возможностей коммунальной инфраструктуры потребностям проектируемого объекта. Использование типовой проектной документации минимизирует потенциальные погрешности в действиях представителей органов власти на этапе проектирования. Типовая проектная документация включает в себя в том числе требования к обеспечению проектируемого объекта коммунальными ресурсами. Анализ типовой документации, размещенной в едином реестре, в сочетании с оценкой возможностей локальной инженерной инфраструктуры позволит избежать необоснованных запросов со стороны потенциальных заказчиков;

3) некачественное проектирование. Данный недостаток проявляется при реализации государственных проектов, требующих, например, предоставления жилья, которое полностью соответствует замещаемым объектам. В данном случае равнозначность сносимого и предоставляемого объекта (квартиры) относительна. Но технико-экономические показатели квартир, предоставляемых гражданам в рамках государственных программ, должны максимально соответствовать требованиям соответствующей программы и действующей нормативно-технической документации. Для расширения эффектов от применения типовой документации при строительстве объектов с использованием бюджетных средств необходимо выполнить следующие условия: во-первых, в «Единый реестр» должно быть включено максимально возможное количество разнообразных по типологии региональных проектов; во-вторых, проекты, включенные в «Единый реестр», должны быть апробированы региональной индустрией строительных материалов;

4) высокая инфляция строительных издержек. С учетом упомянутой длительности возведения объекта (2–4 года) стоимость реализуемого проекта может измениться настолько существенно, что это сделает его экономически неэффективным для отдельных участников процесса. Например, за время реализации всех мероприятий по ликвидации последствий наводнения в г. Тулун нормативно устанавливаемая Минстроем России средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения увеличилась с 42,3 тыс. р. /кв. м (II кв. 2019 г.) до 105,7 тыс. р. /кв. м (II кв. 2024 г.). За время реализации отдельных проектов в рамках упомянутых мероприятий стоимость возросла более чем в два раза. Экономия бюджетных средств в рамках этих проектов могла быть достигнута благодаря использованию типовой документации за счет сокращения периода реализации;

5) длительные сроки прохождения государственной экспертизы. Вышеуказанные причины срыва сроков реализации государственных проектов наиболее часто проявляются при прохождении государственной экспертизы проектно-сметной документации. Применение типовой документации значительно упрощает работу экспертов, проверяющих представленный проект. Ранее рассмотренные результаты применения типовой документации свидетельствуют, что часть проектных организаций недостаточно обоснованно подходят к выбору типовых проектов. Очевидно, что постепенное накопление и регулярная актуализация базы региональных проектов, включенных в «Единый реестр», повысит эффективность процессов проектирования и экспертизы проектно-сметной документации в Иркутской области;

б) отсутствие региональных типовых проектов для строительства индивидуального жилья. По итогам предыдущих 15 лет доля многоквартирного жилья в общем объеме вводимого в регионе за год снизилась с 80% (2010 г.) до 32% (2023 г.). В рамках многих из реализуемых государственных программ возводятся индивидуальные жилые дома. В соответствии с новеллами федерального законодательства, объекты данного типа должны возводиться по типовым проектам. Государственные институты развития жилищного строительства также предъявляют требования по применению типовой документации при финансировании проектов индивидуального жилищного строительства.

В связи с отсутствием региональной типовой документации процесс проектирования объектов, проектируемых для реализации РАП, был избыточным по времени. В результате для фактической реализации РАП в ценах на строительство, сложившихся на начало 2024 г., дополнительно требуется около 6 млрд руб. Столь значительное удорожание реализуемой программы вызвано не только ранее упомянутой инфляцией строительных издержек. Своевременное использование формируемой в настоящее время региональной базы типовой проектной документации на объекты жилого назначения могло бы существенно снизить сроки проектирования и экспертизы проектов для РАП. Информация о реализации РАП в Иркутской области в 2019–2022 и 2023–2024 гг. приведена в Таблицах 3–5.

Таблица 3. Реализация РАП в 2019–2022 гг.¹⁰

Способ реализации программы	ИТОГО, в том числе по годам	Годы			
		2019	2020	2021	2022
Цена кв.м. по приказу Минстроя РФ на 1 кв., тыс. руб.	—	42,30	46,59	48,56	80,91
1. Строительство МКД, тыс. кв. м		—	—	—	—
2. Предоставление жилья на первичном рынке, тыс. кв. м	33,61	—	5,78	8,73	19,10
3. Предоставление жилья на вторичном рынке, тыс. кв. м	45,69	8,24	7,24	13,98	16,23
4. Возмещение, тыс. кв. м	61,53	10,01	14,44	21,88	15,20
Итого	140,84	18,25	27,47	44,59	50,53

Таблица 4. Реализация РАП в 2023–2024 гг.

Способ реализации программы	2023				1 июня 2024			
	Значение показателя	Фактическая цена за кв. м, тыс. руб.	Стоимость по МК ¹¹ млн руб.	Начало проектирования/строительства, год	Значение показателя	Фактическая цена за кв. м, тыс. руб.	Стоимость по МК млн руб.	Начало проектирования/строительства, год
Цена кв. м. по приказу Минстроя РФ на 1 кв., тыс. руб.			95,04				101,33	
1. Строительство МКД, тыс. кв. м, из них:	4,09	63,10	257,82	2021	83,85	87,27	7 317,4	2022
1.1. Введено в эксплуатацию	4,09	63,10	257,82	2021	18,03	80,90	1 458,7	2022
1.2. В стадии строительства	—	—	—	—	51,97	87,95	4 570,8	2022

¹⁰ Таблицы 3–5 составлены автором на основе информации управления жилищного строительства Министерства строительства Иркутской области.

¹¹ МК — муниципальные контракты.

1.3. В стадии проектирования / прохождения гос. Экспертизы	—	—	—	—	13,85	93,02	1 287,9	2022
2. Предоставление жилья на первичном рынке, тыс. кв. м	—	—	—	0,05	—	—	—	—
3. Предоставление жилья на вторичном рынке, тыс. кв. м	—	—	—	0,44	—	—	—	—
4. Возмещение, тыс. кв. м	—	—	—	0,64	—	—	—	—
Итого	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 5. Реализация РАП в 2019–2024 гг.

Способ реализации программы	2019 – 1 июня 2024 г.
1. Строительство МКД, тыс. кв. м, из них:	87,94
1.1. Введено в эксплуатацию	22,12
1.2. В стадии строительства	51,97
1.3. В стадии проектирования / прохождения гос. экспертизы	13,85
2. Предоставление жилья на первичном рынке, тыс. кв. м	45,90
3. Предоставление жилья на вторичном рынке, тыс. кв. м	54,45
4. Возмещение, тыс. кв. м	74,81
Итого	263,10

Использование типовой документации, по экспертным оценкам Минстроя Иркутской области, позволяет достигать экономии времени на первом и втором этапе от 10 до 25%. С учетом особенностей организации бюджетного процесса финансирования строительства данный эффект значительно снижает риски нереализации проектов.

Расчет возможной экономии затрат от применения региональных типовых проектов может быть произведен следующим образом (Формулы 1–3); расшифровка переменных и расчет на 1 июня 2024 г. представлены в Таблице 6.

$$\text{ОБС}_{\text{тип}} = \Pi_{\phi} * C_{\phi}, \quad (1)$$

$$\Pi_{\text{доп}} = (\text{ОБС}_{\phi} - \text{ОБС}_{\text{тип}}) / C_{\text{тек}}, \quad (2)$$

$$\mathcal{E}_{\text{БС}} = (\Pi_{\text{доп}} / \Pi_{\text{нр}}) * (\Pi_{\text{нр}} * C_{\text{тек}}). \quad (3)$$

Таблица 6. Расчет возможной экономии бюджетных средств от применения типовых региональных проектов при реализации РАП на 1 июня 2024 г.¹²

Показатели	Значение
Фактически реализовано в рамках РАП на текущий момент расчета (1 июня 2024 г.), тыс. кв. м (Π_{ϕ})	87,94
Базовая нормативная стоимость 1 кв. м на момент начала реализации РАП (2021 г.), тыс. руб. (C_{ϕ})	48,56
Потребность в освоении бюджетных средств в рамках РАП на момент начала реализации при использовании типовых проектов, тыс. руб. ($\text{ОБС}_{\text{тип}}$)	4 2703 366
Фактически освоенные бюджетные средства по программе на момент расчета (1 июня 2024 г.), тыс. руб. (ОБС_{ϕ})	7 575 250
Текущая нормативная стоимость 1 кв. м на момент расчета РАП (1 квартал 2024 г.), тыс. руб. ($C_{\text{тек}}$)	101,33
Дополнительная площадь расселения в рамках РАП, возможная за счет высвобождения бюджетных средств в случае использования с начала реализации программы типовых проектов, тыс. кв. м ($\Pi_{\text{доп}}$)	32,61
Расселяемая площадь необеспеченная финансированием на 1 июня 2024 г., тыс. кв. м ($\Pi_{\text{нр}}$)	60
Возможная экономия бюджетных расходов при начале реализации РАП в 2021 г. путем строительства МКД с применением типовых проектов, тыс. руб. ($\mathcal{E}_{\text{БС}}$)	3 304 371

¹² Рассчитано автором.

Выводы

Своевременное использование формируемой в настоящее время региональной базы типовой проектной документации на объекты жилого назначения может:

- 1) снизить сроки проектирования и прохождение государственной экспертизы проектов для РАП минимум на 3–6 мес.;
- 2) сократить расходование бюджетных средств минимум на 3,3 млрд руб. — на 54,35% от существующего дефицита.

Дальнейшее исследование должно быть направлено на создание базы экономии затрат при применении разного вида типовых региональных проектов на 1 м кв. жилья разного класса и этажности для быстрого расчета эффектов экономии бюджетных средств и сокращения сроков реализации региональных адресных программ.

Список литературы:

Акри Е.П., Доладов К.Ю., Акри Д.Ф. Организационно-управленческий механизм решения проблемы ликвидации ветхого жилья // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии: Сборник статей 80-ой Юбилейной всероссийской научно-технической конференции. Самара: Самарский государственный технический университет, 2023. С. 1129–1135.

Астафьев А.С. Опыт проведения капитального ремонта за рубежом // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14. № 2. С. 619–631. DOI: [10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).619-631](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).619-631)

Астафьев С.А., Воронов Д.А., Астафьев А.С. Анализ теории и практики формирования тарифа на осуществление капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32. № 1. С. 103–112. DOI: [10.17150/2500-2759.2022.32\(1\).103-112](https://doi.org/10.17150/2500-2759.2022.32(1).103-112)

Астафьев С.А., Якубовский А.В., Макарова Г.Н., Ширинкина А.Ю., Астафьев А.С. Проблемы реновации городских территорий под домами крупнопанельной серийной застройки 1960–1970 гг. в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2019. Т. 10. № 3. DOI: [10.17150/2411-6262.2019.10\(3\).1](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2019.10(3).1)

Байкалов Н.С. Переселение из ветхого и аварийного жилья в районах БАМа: причины, проблемы, решения // Власть. 2018. Т. 26. № 5. С. 91–97. DOI: [10.31171/vlast.v26i5.5827](https://doi.org/10.31171/vlast.v26i5.5827)

Белюсова Е.В., Сбродова Н.В. Мероприятия, реализуемые органами местного самоуправления по отселению из домов, являющихся ветхими и аварийными // Экономика и безопасность. 2023. № 4. С. 4–13.

Бондаренко Е.Ю., Иваненко Л.В., Бондаренко С.Г. Проблема реализации переселения граждан из ветхого и аварийного жилья в городском округе Самара // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. 2015. № 2(40). С. 63–68.

Воронцова Е.А., Алексеева Д.А. Реализация региональной адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Республике Карелия: проблемы и перспективы // Жилищные стратегии. 2016. Т. 3. № 3. С. 193–210. DOI: [10.18334/zhs.3.3.36926](https://doi.org/10.18334/zhs.3.3.36926)

Грушина О.В., Меркушева Н.Ю. Практика применения типовых проектов жилищного строительства при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в Иркутском регионе // Жилищные стратегии. 2024. Т. 11. № 3. С. 467–485. DOI: [10.18334/zhs.11.3.121240](https://doi.org/10.18334/zhs.11.3.121240)

Гурьев В.В., Яхкинд С.И. Основные тенденции развития гражданского строительства на современном этапе // Academia. Архитектура и строительство. 2022. № 3. С. 97–103. DOI: [10.22337/2077-9038-2022-3-97-103](https://doi.org/10.22337/2077-9038-2022-3-97-103)

Докучаев Я.С., Ивлева А.Ф. Обеспечение жилищных прав собственников аварийных жилых помещений при их изъятии для государственных или муниципальных нужд: проблемы и тенденции судебной практики // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 6(33). С. 499–507.

Жижко И.Б., Демьянов К.В. Строительство нового жилья как элемент воспроизводства жилищного фонда // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2014. № 3. С. 63–71.

Завалько Н.А. Организация системы мониторинга за использованием денежных средств Фонда содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства // Микроэкономика. 2016. № 3. С. 72–77.

Калачук Т.Г., Ширина Н.В., Крупский В.А. Реализация мероприятий по расселению граждан после сноса аварийной недвижимости в г. Белгород // Вектор ГеоНаук. 2020. Т. 3. № 1. С. 93–99. DOI: [10.24411/2619-0761-2020-10012](https://doi.org/10.24411/2619-0761-2020-10012)

Климова О.Ю. Актуальные вопросы новой программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в РФ // Вестник науки. 2024. Т. 1. № 6(75). С. 1085–1092.

Новикова А.В. Урбаналогия современного города. Реализация региональной программы переселения из аварийного жилья // Law Afterknown: право за гранью обыденного: материалы I Международного молодежного юридического форума. Тюмень: Тюменский государственный университет, 2022. С. 319–323.

Новоселова А.А., Черепов В.Д., Суворова А.П. Исследование и разработка экономического обоснования процесса реализации переселения граждан из аварийного жилищного фонда Республики Марий Эл на основе комплексной технико-экономической экспертизы // Фундаментальные исследования. 2018. № 7. С. 137–141.

Пантелеев Ю.А. Типовое проектирование. XXI век // Жилищное строительство. 2015. № 5. С. 76–77.

Черняков А.Г. Переселение граждан из аварийного жилья: анализ, проблемы и контроль // Вестник АКСОР. 2014. № 3(31). С. 115–123.

Ovsiannikova T.Yu. Renovation of Residential Buildings in the Regions: Organizational and Financial Mechanisms and Constraints // Недвижимость: экономика, управление. 2023. № 1. Р. 44–48. DOI: [10.22337/2073-8412-2023-1-44-48](https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-44-48)

References:

Akri E.P., Doladov K.Yu., Akri D.F. (2023) Organizatsionno-upravlencheskiy mekhanizm resheniya problemy likvidatsii vetkhogo zhil'ya [Organizational and managerial mechanism for solving the problem of liquidation of dilapidated housing]. *Traditsii i innovatsii v stroitel'stve i arkhitekture. Stroitel'stvo i stroitel'nyye tekhnologii: Sbornik statey 80-oy Yubileynoy vserossiyskoy nauchno-tekhnicheskoy konferentsii*. Samara: Samarskiy gosudarstvennyy tekhnicheskii universitet. P. 1129–1135.

Astafiev A.S. (2023) Foreign Experience in Major Repairs. *Baikal Research Journal*. Vol. 14. No. 2. P. 619–631. DOI: [10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).619-631](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).619-631)

Astafiev S.A., Voronov D.A., Astafiev A.S. (2022) Analysis of the Theory and Practice of Tariff Formation for Capital Repairs of Apartment Buildings in the Russian Federation. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta*. Vol. 32. No. 1. P. 103–112. DOI: [10.17150/2500-2759.2022.32\(1\).103-112](https://doi.org/10.17150/2500-2759.2022.32(1).103-112)

Astafyiev S.A., Yakubovsky A.V., Makarova G.N., Schirinkina A.Yu., Astafyiev A.S. (2019) 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*. Vol. 10. No. 3. DOI: [10.17150/2411-6262.2019.10\(3\).1](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2019.10(3).1)

Baikalov N.S. (2018) Resettlement from the Old and Emergency Housing in the BAM Regions: Reasons, Problems, Solutions. *Vlast'*. Vol. 26. No. 5. P. 91–97. DOI: [10.31171/vlast.v26i5.5827](https://doi.org/10.31171/vlast.v26i5.5827)

Belyusova E.V., Sbrodova N.V. (2023) Measures Implemented by Local Governments to Move Out of Dilapidated and Emergency Houses. *Ekonomika i bezopasnost'*. No. 4. P. 4–13.

- Bondarenko E.Ju., Ivanenko L.V., Bondarenko S.G. (2015) Problems of Resettlement of Citizens from Shabby and Dilapidated Housing in the City of Samara. *Vestnik Povolzhskogo gosudarstvennogo universiteta servisa. Seriya: Ekonomika*. No. 2(40). P. 63–68.
- Chernyakov A.G. (2014) Pereseleniye grazhdan iz avariynogo zhil'ya: analiz, problemy i kontrol' [Resettlement of citizens from emergency housing: Analysis, problems and control]. *Vestnik AKSOR*. No. 3(31). P. 115–123.
- Dokuchayev Ya.S., Ivleva A.F. (2019) Obespecheniye zhilishchnykh prav sobstvennikov avariynykh zhilykh pomeshcheniy pri ikh iz'yatii dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd: problemy i tendentsii sudebnoy praktiki [Ensuring the housing rights of owners of emergency living quarters when they are removed for state or municipal needs: Problems and trends of judicial practice]. *Alleya nauki*. Vol. 2. No. 6(33). P. 499–507.
- Grushina O.V., Merkusheva N.Yu. (2024) The Practice of Standard Housing Construction Projects in the Emergency Response in the Irkutsk Region. *Zhilishchnyye strategii*. Vol. 11. No. 3. P. 467–485. DOI: [10.18334/zhs.11.3.121240](https://doi.org/10.18334/zhs.11.3.121240)
- Guryev V.V., Yakhkind S.I. (2022) The Main Trends in the Development of Civil Engineering at the Present Stage. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo* No. 3. P. 97–103. DOI: [10.22337/2077-9038-2022-3-97-103](https://doi.org/10.22337/2077-9038-2022-3-97-103)
- Kalachuk T.G., Shirina N.V., Krupskiy V.A. (2020) Implementation of Measures for the Resettlement of Citizens after the Demolition of Dilapidated Real Estate in Belgorod. *Vektor GeoNauk*. Vol. 3. No. 1. P. 93–99. DOI: [10.24411/2619-0761-2020-10012](https://doi.org/10.24411/2619-0761-2020-10012)
- Klimova O.Yu. (2024) Current Issues of New Program of Resettlement of Citizens from Emergency Housing Stock in Russian Federation. *Vestnik nauki*. Vol. 1. No. 6(75). P. 1085–1092.
- Novikova A.V. (2022) Urbanologiya sovremennogo goroda. Realizatsiya regional'noy programmy pereseleniya iz avariynogo zhil'ya [Urbanology of the modern city. Implementation of the regional program relocation from emergency housing]. *Law Afterknown: pravo za gran'yu obydenogo: materialy I Mezhdunarodnogo molodezhnogo yuridicheskogo foruma*. Tyumen': Tyumenskiy gosudarstvennyy universitet. P. 319–323.
- Novoselova A.A., Cherepov V.D., Suvorova A.P. (2018) Research and Development of Economic Justification of Citizens' Migration from the Emergency Housing Fund of the Republic of Mari El on the Basis of Complex Techno-Economic Expertise. *Fundamental'nyye issledovaniya*. No. 7. P. 137–141.
- Ovsiannikova T.Yu. (2023) Renovation of Residential Buildings in the Regions: Organizational and Financial Mechanisms and Constraints. *Nedvizhimost': ekonomika, upravleniye*. No. 1. P. 44–48. DOI: [10.22337/2073-8412-2023-1-44-48](https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-44-48)
- Panteleev Yu.A. (2015) Standardized Design. XXI Century. *Zhilishchnoye stroitel'stvo*. No. 5. P. 76–77.
- Vorontsova E.A., Alekseeva D.A. (2016) The Implementation of the Regional Targeted Program of Resettlement of People Out of Emergency Housing in the Republic of Karelia: Problems and Prospects. *Zhilishchnyye strategii*. Vol. 3. No. 3. P. 193–210. DOI: [10.18334/zhs.3.3.36926](https://doi.org/10.18334/zhs.3.3.36926)
- Zavalko N.A. (2016) Organization of Monitoring System for the Cash Assets Use of Fund of Promotion of Housing and Communal Services. *Mikroekonomika*. No. 3. P. 72–77.
- Zhizhko I.B., Demyanov K.V. (2014) New Housing Construction as an Element of Housing Reproduction. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii*. No. 3. P. 63–71.