

УДК 332.14
DOI 10.26118/8397.2026.37.30.008

Каныгина Ольга Владимировна
Волгоградский государственный технический университет
Поляков Владимир Геннадьевич
Волгоградский государственный технический университет
Борисова Наталья Ивановна
Волгоградский государственный технический университет

Совершенствование инфраструктуры объектов незавершенного строительства в целях определения дальнейших способов их реализации

Аннотация. Актуальным является вопрос обеспечения жильем, отвечающим всем установленным стандартам, растущего качества жизни населения страны, проблематичность реализации которого заключается в том числе в интенсивности морального износа жилищного фонда Российской Федерации. Согласно результатам исследования СМАСФ, принятой Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года недостаточно для решения проблемы нехватки инвестиционного капитала – для компенсации растущих объемов строительства при условии отсутствия ограничений на объем инвестиций. В данной работе рассматривается вариант устранения расхождения между данными, прогнозируемыми Росстатом, и параметрами, установленными Федеральным проектом «Жилье». Создание новых жилых секторов возможно путем реконструкции объектов незавершенного строительства. Экономическая привлекательность данного метода заключается в оптимизации затрат на жилищное строительство. Одним из путей решения данной проблемы может стать изучение инфраструктуры объектов незавершенного строительства. Предложены определение и модель формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства в целях дальнейшей реализации данных объектов.

Ключевые слова: объекты незавершенного строительства, жилищный фонд, строительство, строительные предприятия, инфраструктура

Kanygina Olga Vladimirovna
Volgograd State Technical University
Polyakov Vladimir Gennadievich
Volgograd State Technical University
Borisova Natalia Ivanovna
Volgograd State Technical University

Improving the infrastructure of unfinished construction projects in order to determine further ways of their implementation

Abstract. The issue of providing housing that meets all established standards and improving the quality of life for the country's population is relevant, but its implementation is challenging due to the high level of obsolescence in the housing stock of the Russian Federation. According to the CMASF study, the adopted Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Communal Services in the Russian Federation for the period up to 2030 is insufficient to address the lack of investment capital to compensate for the growing construction volumes, given the lack of restrictions on investment. This paper explores a solution to address the discrepancy between the data projected by Rosstat and the parameters set by the

Federal Housing Project. The creation of new residential sectors is possible through the reconstruction of unfinished construction projects. The economic attractiveness of this method lies in the optimization of housing construction costs. One way to address this issue is by studying the infrastructure of unfinished construction projects. This article proposes a definition and a model for the formation of an infrastructure system for unfinished construction projects in order to facilitate their subsequent implementation.

Keywords. unfinished construction projects, housing stock, construction, construction companies, infrastructure

В условиях интенсивного устаревания и износа жилищного фонда и прогнозируемого демографического прироста населения страны, перед руководителями в регионах встает острая необходимость повышения уровня обеспеченности населения жильем и улучшения качества жизни граждан, и это с учетом простаивания порядка 63 тысяч незавершенных объектов и огромного количества строек, продолжительностью в 20-40 лет, исчисляемыми в триллионы бюджетных и коммерческих средств. В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года [1] указано, что сумма вложений в незавершенные объекты капитального строительства по состоянию на 1 января 2022 года составила 5 трлн. Рублей из всех источников финансирования.

Опираясь на данные исследований ЦМАКП (Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования) [2], учитывающие вероятность низкой, средней и высокой вариантов прироста численности населения РФ, определенные Росстатом на промежуток до 2046 года [3], можно сделать вывод о нестабильности действия «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [1] в последующем десятилетии, выраженной потребностью в высоких темпах наращивания вводов жилья путем строительства новых комплексов и освоения не используемых по назначению земельных участков в черте города, что, в свою очередь, усложняется недостаточностью инвестируемого денежного потока. Переход от долевого строительства к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов повлиял на сокращение роста строительных организаций – потенциальных предбанкротов, тем самым увеличив индекс потребительской уверенности, но не решил основной проблемы, находящей отражение уже в качестве жилищных условий, и снова ведущей к увеличению темпов «старения» жилищного фонда.

Принимая во внимание фактор ограниченности финансовых ресурсов в строительстве, стоит обратиться к возможности уменьшения затрат путем внедрения в существующую стратегию пункта о реконструкции уже существующих объектов незавершенного строительства.

Объектом незавершенного строительства (далее ОНС) принято считать объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, и степенью работ, идентифицирующей его как самостоятельный объект недвижимого имущества.

Стоит отметить, что ОНС, включаемые в перечень реконструируемых объектов, с целью увеличения жилых площадей, предоставляемых для населения и развития жилищной сферы РФ, должны соответствовать основным показателям экономической обоснованности реализации бюджетных и привлеченных инвестиционных средств. Одним из существенных показателей эффективности реализации инвестиционного проекта ОНС является состояние данного объекта, т.е. степень его готовности.

В виду специфики самого понятия объекта незавершенного строительства, обуславливающегося внесением поправок в положение ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [4], по которому ОНС относятся к объектам капитального строительства наряду с уже

целиком построенными зданиями, строениями и сооружениями, а так же к объектам недвижимости, поправками статей 130 и 131, усложняется понимание механизма регистрации и постановки на кадастровый учет, а так же внесения всех имеющихся характеристик, без указания целевого назначения, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для отметки в ЕГРН объект незавершенного строительства должен иметь:

- прочную связь в виде фундамента;
- отсутствие действующего договора подряда на строительство объекта.

Так же в случае реконструкции объекта незавершенного строительства предполагается разработка новой проектно-сметной документации или корректировка имеющейся документации, ранее прошедшей экспертизу, – первоначального плана застройки ОНС, что подкреплено п. 44 и 45 постановления Правительства №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» [5] до выделения понятия реконструкции объектов незавершенного строительства, как отдельной категории реконструкции.

На фоне интенсивности морального и технического устаревания жилищного фонда сохраняется необходимость гарантированного получения инвестором выгоды от вложенных средств. Существует система критериев, на основании которых будет принято решение о закрытии потребностей инвестора и государства в целом, путем выявления целесообразности инвестиции реконструкции дальнейшего введения в хозяйственный оборот конкретных объектов незавершенного строительства. Принятие решения о целесообразности и приоритетности инвестиций в ОНС, помимо степени готовности ОНС к эксплуатации, должно учитывать такие физические факторы, как:

- федеральная или региональная принадлежность объекта;
- социально-экономическая значимость инвестирования в проект;
- этап прекращения или заморозки строительства объекта;
- отсутствие или наличие консервации объекта;
- время пребывания в категории ОНС;
- состояние уже существующих конструкций;
- потенциал к восстановлению, выражаемый в соответствии объекта современным технологическим и качественным стандартам, предъявляемым к объектам данного назначения (в случае реконструкции).

Эффективность инвестиций в отобранную категорию ОНС, как объектов жилищно-коммунального хозяйства, продиктовано установленной целью и зависит от количества ОНС, запланированного для инвестирования и сроков реализации проекта. Оценка эффективности основывается на тех же экономических результатах, что и другие инвестиционные проекты (чистого приведенного дохода, срока окупаемости капитальных вложений и т.д.).

Эффективность инвестиций в отобранную категорию ОНС, как объектов жилищно-коммунального хозяйства, продиктовано установленной целью и зависит от количества ОНС, запланированного для инвестирования и сроков реализации проекта. Оценка эффективности основывается на тех же экономических результатах, что и другие инвестиционные проекты (чистого приведенного дохода, срока окупаемости капитальных вложений и т.д.).

Распространение хозяйственной деятельности на новые сферы, как правило, не имеющие прямой или функциональной связи между собой и с существующим бизнесом предприятия, хотя глобально и не влияет на процессы экономики в целом, но при этом частично уменьшает риски. Вытекающими явлениями такого перехода стоит рассматривать попытки решения задач с развитием и реализацией площадей жилищного сектора путем изыскания системного решения проблем незавершенного строительства, способствующего в будущем снизить темпы постоянно возрастающей потребности все нового ввода жилых помещений для населения, не теряя при этом качества в исполнении работ. [6]

Системным решением проблем реализации объектов незавершенного строительства может стать формирование модели их инфраструктурного обеспечения. Цель работы – обосновать необходимость развития инфраструктуры объектов незавершенного строительства, предложить модель формирования системы

инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства в целях дальнейшей реализации данных объектов.

Инфраструктура объектов незавершенного строительства – это совокупность преимущественно внешних факторов, которые могут воздействовать на принимаемые решения и определение дальнейших способов и направлений реализации данных объектов. Задача инфраструктуры объектов незавершенного строительства заключается в создании и поддержании сферы отношений в целях окончательной реализации указанных объектов.

В состав инфраструктуры входят местные органы государственного управления, профильные научные организации, система кредитных учреждений, которые одновременно являются участниками процесса, и чья скоординированная деятельность должна способствовать процессу формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства в целях дальнейшей реализации данных объектов. На основе данных утверждений предложена модель формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства, которая представлена на рисунке 1.

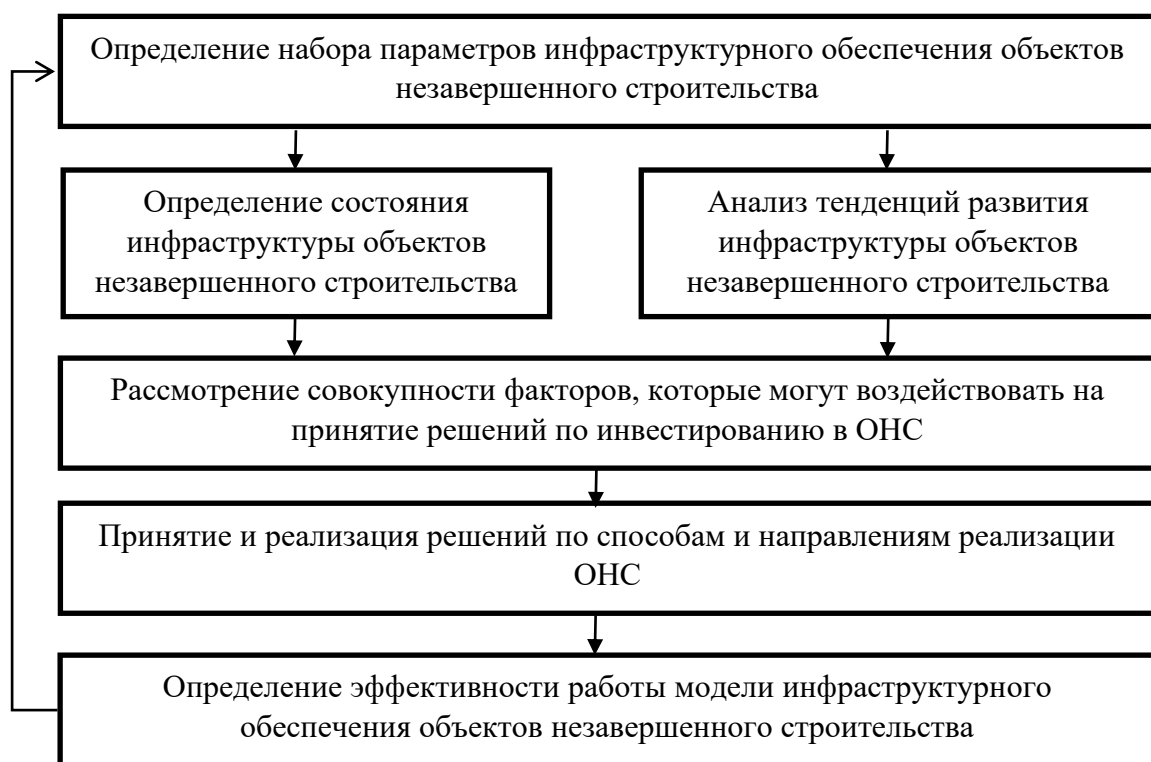


Рисунок 1. Модель формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства

Данная модель имеет следующие признаки:

1. Системный учет набора параметров инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства, который подразумевает определение весомости каждого из показателей по степени их влияния на инфраструктуру незавершенного строительства в целом.

2. Модель должна учитывать всю совокупность факторов, которые могут воздействовать на принятие решений по инвестированию в объекты незавершенного строительства.

3. Модель формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства должна предоставлять возможность определения,

корректировки или смены направления развития всей системы инфраструктурного обеспечения, что обуславливает её прогностический характер.

Инфраструктура объектов незавершенного строительства призвана обеспечивать регулирование профессиональных отношений между участниками процесса, поскольку контролирующих и регулирующих механизмов государства, по нашему мнению, для этого недостаточно. Инфраструктура объектов незавершенного строительства выполняет функцию по обслуживанию участников, поэтому одной из её задач является создание условий для взаимовыгодной деятельности.

Таким образом, по данной работе можно сделать следующие выводы:

1. Системным решением проблем реализации объектов незавершенного строительства может стать формирование модели их инфраструктурного обеспечения. Задача инфраструктуры объектов незавершенного строительства заключается в создании и поддержании сферы отношений в целях окончательной реализации указанных объектов.

2. Дано определение инфраструктуры объектов незавершенного строительства как совокупности преимущественно внешних факторов, которые могут воздействовать на принимаемые решения и определение дальнейших способов и направлений реализации данных объектов.

3. Предложенная модель формирования системы инфраструктурного обеспечения объектов незавершенного строительства содержит последовательные этапы управления процессом – от определения состояния инфраструктуры объектов незавершенного строительства, до принятия обоснованных и взвешенных решений на соответствующих уровнях. Данная модель позволит сократить количество объектов капитального строительства, относящихся к незавершенным, независимо от источника финансирования. Уменьшение количества объектов, строительство которых по различным причинам не завершено, положительно скажется на экономике страны и всей строительной отрасли, а также скажется на улучшении качества городской среды.

Список источников

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405560559/#1000> дата обращения 12.01.2026 г.)

2. Данные Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования [Электронный ресурс]. URL: <http://www.forecast.ru/> (дата обращения 22.01.2026 г.)

3. Федеральная служба государственной статистики. Демографический прогноз до 2046 года [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/220709> (дата обращения 23.06.2026 г.)

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).

5. Постановление Правительства №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (с изменениями от 28 декабря 2024 года).

6. Информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительной отрасли [Электронный ресурс]. URL: erzrf.ru/publikacii/eksperty-vshestroitel'naya-otrasl-nachala-prisposablivatsya-k-rabote-s-ispolzovaniyem-eskrou (дата обращения 26.06.2026 г.)

7. Письмо Минфина России N 02-06-07/75364, Казначейства России N 07-04-05/02-874 от 22.12.2015 «О направлении Методических рекомендаций по проведению главными распорядителями средств федерального бюджета инвентаризации объектов

незавершенного строительства, вложений в объекты недвижимого имущества, и по представлению информации о результатах указанной инвентаризации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2022 года № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство».

9. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 ноября 2024 г. № 70963-ОД/08 «Об объектах незавершенного строительства».

10. Письмо Минстроя России от 28.11.2024 N 70963-ОД/08 «О градостроительной деятельности» [Электронный ресурс]. URL: https://rkc56.ru/attach/orenburg/docs/Minstroy_RF/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-28.11.2024-N70963-OD-08_.pdf (дата обращения 30.01.2026 г.).

Сведения об авторах

Каныгина Ольга Владимировна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры "Городское хозяйство, экономика и управление проектами", ФГБОУ ВО Волгоградский государственный технический университет, Волгоград, Россия.

Поляков Владимир Геннадьевич, доктор экономических наук, профессор, заслуженный строитель Российской Федерации, заведующий кафедрой "Городское строительство, экономика и управление проектами", ФГБОУ ВО Волгоградский государственный технический университет, Волгоград, Россия.

Борисова Наталья Ивановна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры "Городское хозяйство, экономика и управление проектами", ФГБОУ ВО Волгоградский государственный технический университет, Волгоград, Россия.

Information about the authors

Kanygina Olga Vladimirovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department "Urban Economy, Economics and Project Management", Institute of Architecture and Construction, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russia.

Polyakov Vladimir Gennadievich, Doctor of Economics, Professor, Honored Builder of the Russian Federation Head of the Department "Urban Construction, Economics and Project Management", Volgograd State Technical University, Volgograd, Russia.

Borisova Natalia Ivanovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department "Urban Economy, Economics and Project Management", Institute of Architecture and Construction, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russia.