

Кудинов Дмитрий Алексеевич
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

Актуальные вопросы реализации жилищной политики Московской области

Аннотация. Работа раскрывает проблемы асинхронного ввода жилья и пути совершенствовании жилищной политики. Исследование систематизирует данные о выполнении обязательств по созданию социальной инфраструктуры. Цель исследования – разработать комплекс рекомендаций по повышению эффективности девелопмента. Задачи: проанализировать региональную программу Московской области «Строительство и капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры»; оценить роль застройщиков в создание социальной инфраструктуры; раскрыть порядок взаимодействия между органами власти и девелоперами. В работе применены следующие методы оценки проводимой государственной политики: инвентаризация объектов инфраструктуры, оценка объёмов внебюджетных инвестиций, анализ рисков реализации проектов и мониторинг выполнения обязательств застройщиками. Обосновывается вывод о том, что совершенствование процесса взаимодействия с контрагентами благополучно повлияет на экономику региона и его населения.

Ключевые слова: жилищная политика Московской области; девелопмент; обязательства застройщика; социальная инфраструктура.

Kudinov Dmitry Alekseevich
Financial University under the Government of the Russian Federation

Current issues in the implementation of housing policy in the Moscow Region

Annotation. This study examines the challenges of asynchronous housing delivery and explores avenues for improving housing policy. The research systematizes data on the fulfillment of obligations related to the development of social infrastructure. The objective of the study is to develop a comprehensive set of recommendations aimed at enhancing the efficiency of development practices. The specific tasks include analyzing the regional program of the Moscow region, «Construction and major repair of social infrastructure facilities»; assessing the role of developers in the provision of social infrastructure; and examining the procedures governing interaction between public authorities and developers. The study employs the following methods for evaluating the implemented public policy: inventory of infrastructure facilities, assessment of the volume of extrabudgetary investments, analysis of project implementation risks, and monitoring of developers' compliance with their obligations. The paper substantiates the conclusion that improving interaction processes with counterparties will have a positive impact on the regional economy and the well-being of its population.

Keywords: housing policy of the Moscow region; development; developer's obligations; social infrastructure

Устойчивое социально-экономическое развитие страны - один из ключевых приоритетов государственной политики. Процесс синхронизации жилищного строительства с созданием социальной инфраструктуры обеспечивает планомерную застройку населённых пунктов и удовлетворение базовых потребностей населения. Данное утверждение основывается на нескольких факторах. Во-первых, объекты социальной инфраструктуры включают в себя государственные и частные институты. Их работа гарантирует реализацию конституционных прав граждан: охрана здоровья, образование,

социальное обслуживание и управление делами местного значения, создают условия для физического и духовного развития личности. Во-вторых, объекты социальной инфраструктуры являются ключевым элементом территориального и градостроительного планирования, поскольку их параметры (мощность, пропускная способность, территориальная доступность) устанавливаются нормативами и рассчитываются исходя из численности населения. Перераспределение нагрузки на действующую инфраструктуру приводит к снижению качества предоставляемых услуг. В-третьих, неисполнение обязательств увеличивает срок реализации и бюджет проекта. Борьба с последствиями увеличивает финансовую нагрузку не только застройщика, но и всего публичного сектора.

Национальный проект «Инфраструктура для жизни» направлен на строительство жилья, транспортной и социальной инфраструктуры. Он должен связать между собой территории и создать благоприятные условия для населения. Детально раскрываются задачи через федеральные проекты. В них устанавливается вектор развития населённых пунктов, модернизация коммунального хозяйства, повышение безопасности на дорогах, улучшение дорожной сети (федеральной, региональной и местной) и системы ипотечного кредитования. К числу мероприятий относятся: проекты развития территорий и ключевых поселений, переселение из аварийного жилья, сокращение сроков строительства. К 2030 году планируется обновить не менее 20 % жилищного фонда (по сравнению с 2019 годом), достичь показателя обеспеченности жильём в 33 кв. м. на человека, существенно уменьшить объём аварийного жилья и сократить цикл строительства до 1000 дней [6].

Таблица 1 – Показатели реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни» в Московской области (2025 год)

| Блок | Показатель | Единица измерения | Результат на конец 2025 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------------|
| Жилищное строительство | Введено жилья | млн кв. м | 12,5 |
| Расселение | Переселено граждан из аварийного фонда | тыс. чел. | 11 |
| Городская среда | Благоустроено общественных территорий | ед. | 110 |
| Пешеходная инфраструктура | Устроено тротуаров | тыс. кв. м | 102 |
| Программное развитие | Опорные населённые пункты | ед. | 55 |

Источник: составлено автором на основе [5]

Государственная программа Московской области «Строительство и капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры» утверждена постановлением Правительства Московской области и определяет комплекс мер по формированию и модернизации объектов социальной сферы на среднесрочную перспективу. Документ закрепляет перечень мероприятий, источники финансирования, адресные списки объектов, показатели ввода и результаты по годам реализации, что позволяет осуществлять планирование, мониторинг и контроль за исполнением бюджетных обязательств.

Программа включает мероприятия по строительству новых объектов, реконструкции и капитальному ремонту существующего фонда. Существенной особенностью является наличие адресных перечней с указанием мощности объектов, сроков реализации, предельной стоимости строительства и распределения бюджетных ассигнований по годам. Тем самым обеспечивается прозрачность инвестиционного цикла и формируется механизм синхронизации темпов жилищного строительства и создания социальной инфраструктуры.

Подпрограмма 1 «Строительство (реконструкция), ремонт объектов здравоохранения» включает масштабный портфель объектов: высокотехнологичные стационарные объекты, амбулаторно-поликлиническую сеть, включая службу скорой медицинской помощи. К числу ключевых проектов относятся: многопрофильная клиника в городском округе Балашиха, Московская областная детская больница в Красногорске, поликлиника смешанного типа на 1000 посещений в смену в Королёве, поликлиника на 750 посещений в смену в Видном, а также новые объекты первичной помощи в Звенигороде, Котельниках, Пушкино и Мытищах.

Подпрограмма 2 ориентирована на обновление и расширение сети учреждений культуры и дополнительного образования в сфере искусства. В отчётный период введены школы искусства и учреждения культурно-досугового типа. В результате строительства обеспечено создание 1 200 новых мест. Одновременно проведены работы по капитальному ремонту муниципальных организаций, выполнено благоустройство территорий государственных музеев. Реконструкция и модернизация увеличила пропускную способность учреждений до 30 000 посещений в год.

Подпрограмма 3 «Строительство (реконструкция), капитальный ремонт объектов образования» обеспечивает формирование сбалансированной сети образовательных организаций, способной гарантировать доступность и нормативное соответствие учреждений на территории Московской области. Ввод новых общеобразовательных организаций и дошкольных учреждений рассчитаны на удовлетворение текущей потребности в учебных местах. На момент реализации программы создано (находится в процессе строительства) 21 168 мест в школах, 8 625 в дошкольных организациях. Реконструкция объектов даст прирост в 7 905 и 600 мест соответственно. Масштаб запланированных мероприятий проявляется в высокой капиталоемкости программы и её значительное влияние на параметры регионального бюджета. По данным Счётной палаты, в 2024 году в среднем на постройку одного квадратного метра социальных объектов потратили: на больницы – 302 тысячи рублей, на поликлиники – 168,1 тысячи, на школы – 91,5 тысячи, а на детские сады – 118,5 тысячи. Цены за 1 кв. метр стабильно росла с 2019 по 2024 год [4]. Поэтому особое внимание необходимо уделить планированию, обосновыванию площадей по нормативам и использованию типовых проектов.



Рисунок 1 - Проекты, реализуемые и планируемые к реализации застройщиками на территории Московской области

Таблица 2 – Внебюджетные социальные объекты, переданные в МО и открытые

| | 2023 год | | 2024 год | | план на 2025 год | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | к ол (шт.) | мощ ность | к ол (шт.) | мощ ность | к ол (шт.) | мощ ность |
| СОШ | 6 | 6 650 мест | 5 | 15 252 мест | 6 | 15 252 мест |
| ДОУ | 2 4 | 5 850 мест | 3 0 | 6 246 мест | 2 6 | 6 246 мест |
| Поликлиники | 8 | 1 233 пос/см | 6 | 391 пос/см | 1 2 | 2 485 пос/см |
| Финансирование | | 17,8 млрд.руб | | 36,2 млрд.руб | | 45,8 млрд.руб |

Источник: составлено автором на основе данных Минстроя МО

Анализ текущей конъюнктуры рынка жилищного строительства свидетельствует о формировании устойчивых тенденций: замедление темпов продаж и перенос сроков реализации проектов [7]. Указанные процессы могут выступать преградой для достижения национального проекта «Инфраструктура для жизни». Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин отметил, что на начало марта 2026 года в России строится 117,8 млн кв. м жилья, что опережает прошлый году за тот же период [8].

Реализация инвестиционных соглашений, договоров о развитии застроенных территорий (ДРЗТ) и договоров о комплексном развитии территорий (ДКРТ) осуществляется в формате взаимодействия органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления и застройщиков. Практика показывает, что в центре такого взаимодействия находятся вопросы соблюдения исполнения условий и сроков строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Их реализация требует балансировки экономических возможностей инвестора и публичных обязательств по обеспечению населения необходимыми услугами.

Экономическая модель девелоперского проекта строится на приоритетности реализации жилых помещений, как основного источника денежного потока. Формирование пусковых комплексов зачастую осуществляется с учётом фактической динамики продаж. При этом обязательства по созданию инфраструктуры носят капиталоемкий характер и включают:

- внутриплощадочные сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и ливневой канализации;
- объекты благоустройства и транспортной доступности;
- парковочные пространства и нежилые помещения обслуживания;
- объекты социально-культурного назначения (школы, детские сады, поликлиники, физкультурно-оздоровительные комплексы).

Особое значение имеют обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры, параметры которых определяются нормативами градостроительного проектирования субъекта Российской Федерации (в том числе Московской области) исходя из расчётной численности населения.

Таким образом, девелопер до начала реализации обязан произвести оценку совокупной финансовой нагрузки, включающей не только расходы на возведение многоквартирных домов. Данная нагрузка формирует длительный инвестиционный

горизонт и увеличивает срок окупаемости проекта. Социальные объекты не формируют прямого денежного потока, при этом требуют значительных единовременных вложений.

В настоящее время формируется устойчивая модель поведения застройщика, ориентированная на минимизацию издержек и перераспределение инвестиционной нагрузки во времени. На практике это выражается в переносе сроков строительства объектов социальной инфраструктуры, инициировании дополнительных соглашений к контрактам, а также в привязке ввода социальных объектов к максимально возможному объёму жилья. Дополнительным фактором выступает то, что предусмотренные договором штрафные санкции зачастую оказываются экономически менее значимыми по сравнению с объёмом средств требуемых для исполнения всех обязательств, что снижает превентивный эффект гражданской ответственности.

Государство обладает следующим набором инструментов контроля жилищной политики:

- Порядок выдачи разрешений на строительство
- Судебная защита публичных интересов
- Использование штрафных санкций, согласно условиям договора
- Защита интересов населения через суд, если обязательства не выполняются

должным образом.

Разрыв между вводом домов и инфраструктуры может привести к неравномерному развитию территорий. Увеличение плотности населения создаёт давление на существующие ресурсы, что влечёт за собой ряд проблем:

- увеличение бюджетных расходов на оперативное устранение инфраструктурного дефицита;
- снижение инвестиционной привлекательности территории;
- рост количества судебной-претензионной работы;
- риск недостижения целевых показателей государственных программ
- увеличение социальной напряжённости в регионе.

Проведение претензионной работы нередко сопряжена с увеличением сроков принятия управленческих решений. Это приводит к удлинению инвестиционно-строительного цикла и росту транзакционных издержек.

Для органов местного самоуправления и субъекта Российской Федерации это означает необходимость корректировки программ, усиления бюджетной нагрузки и дополнительной координации в целях обеспечения устойчивого территориального развития.

На сегодняшний день может быть предложена работа по перезапуску девелопмента на уровне государства. Необходимо зафиксировать роли, где территориальные органы власти определяют цель, девелопер отвечает за физическое воплощение проекта. Участие в полном жизненном цикле проекта будет выступать гарантией создания благоприятного сценария проживания людей. Такая нагрузка требует от заказчика дополнительных ресурсов. Работа региональных органов власти выстраивается от принятых решений на уровне муниципалитетов. Администрация выступает второй стороной договора, которая не меньше заинтересована в успешной реализации проектов. Их работа начинается с концепции, а фиксируется договором или соглашением. Структура документов типовая, содержит обязательные пункты. Особое внимание требуется уделить части, где застройщик представляет дорожную карту проекта, очерёдность запусков проектов, наименование объектов и их расположение на месте. Нередко может возникнуть проблема идентификации объекта. Обязательства требуют от застройщика передачи объектов в муниципальную собственность, которые уже реализованы, введены в эксплуатацию, но не переданы на баланс муниципалитета. Такие поиски могут занимать не мало времени, требует особой внимательности и организации устойчивой коммуникации между участниками договора.

Отдельно стоит отметить порядок обмена информацией. Наличие выстроенного механизма не гарантирует всем участникам полноценной картины происходящего.

При совершенствовании системы жилищной политики повышается прозрачность действий застройщиков и государственных служащих на местах, снижаются коррупционные риски и предотвращается неэффективное использование активов. Эффективное управление позволит привлечь дополнительное финансирование в виде инвестиций в экономику Московской области, что улучшает развитие бизнеса и создание новых рабочих мест.

Подводя итог, ключевой проблемой является асинхронность экономической логики девелопера и общественных институтов. Приватизация смысла влечёт за собой потерю государством контроля над траекторией развития городов. Фокус смещается с комплексного развития территорий и создания комфортной городской среды на максимизацию доходности отдельных проектов. Отсутствие долгосрочного планирования приводит к проблемам, решение которых требует намного больших ресурсов и времени.

Список источников

Нормативно-правовые акты

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 25.12.2025).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.12.2025).

3. Постановление Правительства Московской области от 04.10.2022 N 1071/35 «О досрочном прекращении реализации государственной программы Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры» и утверждении государственной программы Московской области «Строительство и капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры» на 2023-2030 годы» (ред. от 15.08.2025) // КонсультантПлюс. — URL: [указать ссылку] (дата обращения: 25.02.2026).

Интернет-источники

4. Бюллетень Счётной палаты Российской Федерации. Строительство объектов социальной сферы. № 8 (334), 2025 г. [Электронный ресурс] // Счётная палата РФ. — URL: <https://ach.gov.ru> (дата обращения: 07.01.2026).

5. Итоги национальных проектов 2025: комфортная среда как основа повседневной жизни [Электронный ресурс] // Министерство экономики и финансов Московской области. — URL: <https://mef.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/itogi-nacionalnyx-proektov-2025-komfortnaia-sreda-kak-osnova-povsednevnoi-zizni> (дата обращения: 07.01.2026).

6. Национальный проект «Инфраструктура для жизни»: паспорт проекта [Электронный ресурс] // Правительство Российской Федерации. — URL: <https://национальныепроекты.пф/projects/infrastruktura-dlya-zhizni> (дата обращения: 07.01.2026).

7. DATAFLAT. Аналитика рынка жилищного строительства [Электронный ресурс] // DATAFLAT. — URL: <https://dataflat.ru> (дата обращения: 07.01.2026).

8. Новости // Правительство России URL: <http://government.ru/news/58010/> (дата обращения: 16.03.2026).

Сведения об авторах

Кудинов Дмитрий Алексеевич, бакалавр кафедры «Высшая школа управления», Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва, Россия

Научный руководитель

Воронова Е.И., к.э.н., старший преподаватель, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва, Россия

Information about the authors

Kudinov Dmitry Alekseevich, student bachelor «Graduate school of management», Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

Scientific supervisor

Voronova E.I., Candidate of Economics, senior lecturer, Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia