

# экономика региона

## Сибирь износа не боится

Принятый в конце 2020 года федеральный закон о комплексном развитии территорий предполагает масштабное решение проблем ветхого и аварийного жилья в регионах России. Он позволяет отнести к числу аварийных больше видов объектов, чем ранее, и таким образом сделать проекты реновации экономически выгодными для частных инвесторов. Аудиторы и эксперты говорят, что предыдущие программы реновации лишь на бумаге достигали 100% результата переселения, в реальности объем аварийного жилья ежегодно растет. Решить проблему могли бы частные инвестиции, однако регионам в этом вопросе пока не хватает опыта, инвесторы в свою очередь не уверены в постоянном спросе на жилье со стороны потребителя.

### — Перспективы —

Согласно данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, в России официально аварийными признаны 73 тыс. многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений, требующих расселения, составляет 19,89 млн кв. м. В Сибири официально аварийными признаны более 1,1 млн кв. м. жилья. Наибольшая доля приходится на Иркутскую область (309 тыс. кв. м), Красноярский край (218 тыс. кв. м) и Кемеровскую область (203 тыс. кв. м). В целом по России сегодня из 2,4 млрд кв. м общего объема многоквартирных домов 1 млрд кв. м (44%) — это дома старше 50 лет, а 101 млн кв. м жилья имеет уровень износа свыше 65% (по данным Росстата за 2019 год). По оценке Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин), средний нормативный физический износ жилых домов первых массовых серий (массовое жилищное строительство 1950–1970 годов) в округе составляет 29,3%, однако в связи с хроническим невыполнением планово-предупредительных и капитальных ремонтов фактический физический износ по многим зданиям значительно выше нормативного. «Для сокращения количества ветхого и аварийного жилья нужно стараться не доводить жилье до полного физического и морального износа, выделяя достаточные средства на капитальный ремонт и тем самым увеличивая эффективный срок амортизации жилья. Повсеместно мы видим совсем иную картину: средств, выделяемых на капитальный ремонт, явно недостаточно для компенсации выбытия жилого фонда из нормального состояния», — говорит директор по территориальному планированию градостроительного

института пространственного моделирования городов «Гипрогорпроект» Владимир Трояновский.

### Законом дому предписано

Сейчас единственным реально действующим в масштабах всей страны инструментом в сфере ликвидации деградировавшей застройки эксперты называют программу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» нацпроекта «Жилье и городская среда». С 2008 года по 2019-й в рамках этой программы ликвидировано порядка 16 млн кв. м общей площади жилья в многоквартирных домах России, признанных аварийными до 1 января 2012 года, и переселено более 1 млн человек.

С 2019-го по 2024 год программой предусмотрено переселение 500 тыс. человек и ликвидация 9 млн кв. м общей площади аварийного жилья в многоквартирных домах. Для реализации этих планов составляется список аварийных домов, признанных таковыми до 1 января 2017 года, они будут расселены до конца 2024 года. Жильцы остальных ветхих домов, которые не попали в перечень «переселенцев», получат квартиры не раньше 2025 года.

Всего в период с 2019-го по 2020 год, с учетом программ, финансируемых регионами РФ за счет собственных средств, переселены 188,36 тыс. человек из 3,1 млн кв. м аварийного жилья. В Сибири в этот же период переселены 28 тыс. человек из признанного аварийным жилья общей площадью около 1 млн кв. м.

По оценкам экспертов Фонда, Сибирь с реализацией программы справляется успешно: «Субъекты округа выполняют ее своевременно и в полном объеме». Более того, по данным Фонда, Алтайский край,



Муниципалитетам не хватает финансирования даже для переселения людей из того малого количества жилья, которое официально признается аварийным

Иркутская и Новосибирская области уже выполнили целевые показатели 2021 года в части площади расселяемого аварийного жилья и численности переселенных граждан. Значительный объем аварийного жилищного фонда был расселен в 2019–2021 годах в Иркутской, Кемеровской областях и Красноярском крае.

Недостаточные темпы реализации программы в Фонде отмечают лишь в Республике Тыва. «По информации, предоставленной субъектом, сдача в эксплуатацию и заселение многоквартирных домов в рамках программы запланированы в основном на вторую половину текущего года, что позволит достичь установленных на 2021 год целевых показателей», — сообщили в пресс-службе Фонда.

Тем не менее в апреле этого года Счетная палата РФ раскритиковала темпы расселения аварийного жилья в Сибири и на Дальнем Востоке. Аудиторы заявили, что в 2020 году программа исполнена в этих регионах менее чем на треть. «По итогам анализа Счетная палата отметила крайне низкую результативность выполнения мероприятий по переселению граждан: исполнение расходов федерального бюджета составило 136,7 млн руб., или 28% предусмотренного объема. Из планируемых к обеспечению в 2020 году жильем 259 семей фактически обеспечены только 71 семья, или 27%», — говорится в отчете аудиторов.

В ведомстве отметили, что на переселение граждан в этих регионах (Сибири и Дальнего Востока) на ближайшие три года предусмотрено 1,5 млрд руб., «при этом бюджет сформирован в отсутствие исчерпывающих критериев и, соответственно, без оценки реальной потребности субъектов в средствах». «В результате возникают риски образования значительных остатков средств аналогично ситуации 2020 года, когда 72% субсидий не были востребованы субъектами в связи с невозможностью расселения 200 семей», — пояснили в СП.

Аудиторы отметили, что Минстрой в 2020 году не принял в полном объеме необходимые меры для исполнения поручения президента РФ о переселении граждан из непригодного жилья, созданного в период промышленного освоения районов Сибири и Дальнего Востока. «Минстрой не до конца обеспечил решение проблем, выявленных Счетной палатой в 2019 году. В итоге основные из них мы сейчас отмечаем повторно. Это отсутствие исчерпывающих критериев отнесения

непригодных строений к числу подлежащих расселению и сносу, несоответствие количества нуждающихся в переселении граждан (852 семьи) показателям госпрограммы «Жилище» (9,28 тыс. семей) и предварительным результатам проведенной регионами в 2020 году инвентаризации (20,1 тыс. семей), отсутствие законодательного определения понятия «помещение, непригодное для проживания» — пояснила в отчете аудитор Счетной палаты Светлана Орлова.

### Недостатки в исполнении

Эксперты отмечают, что существующая программа переселения с градостроительной точки зрения имеет как плюсы, так и минусы. В частности, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз указывает, что ликвидация аварийного жилья осуществляется уже после того, как признано, что в таких многоквартирных домах проживать небезопасно. «Кроме этого, комплексные проекты редевелопмента при ликвидации аварийного жилья используют не только снос, а также расселение отдельных аварийных многоквартирных домов, в том числе по причине самостоятельного, в отрыве от проектов редевелопмента, планирования и финансирования программ ликвидации аварийного жилья», — говорит эксперт. К ликвидации, отмечает он, также не привлекаются частные инвестиции, «хотя при правильном подходе такие проекты могли бы быть рентабельными и требовать бюджетной поддержки в гораздо меньшем объеме».

Эксперт отмечает, что ежегодное выбытие жилищного фонда в России находится на низком уровне — 0,15–0,2% от общей площади имеющегося жилищного фонда, что существенно ниже уровня, характерного для стран с развитыми рынками жилья, где ежегодно выводится до 1% имеющегося жилищного фонда. «Это отражает недостаточные темпы реновации существующего аварийного, ветхого и морально устаревшего жилья и снижает „качество“ значений показателя обеспеченности общей площадью жилья», — говорит господин Мороз.

Основной проблемой в этой сфере аналитик также называет отсутствие у муниципалитетов достаточного финансирования даже при том малом количестве жилья, которые официально признаются аварийным. «Именно это в свое время послужило основанием запуска программы Фонда содействия реформированию ЖКХ по ликвидации аварийного жилищного фонда. Она реализуется в основном за счет

средств, выделяемых из федерального бюджета, а также из бюджетов субъектов РФ. Однако даже этих средств недостаточно для решения проблемы аварийного жилья», — говорит Антон Мороз.

Выполнение программы традиционно близко к 100% только по отчетам регионов, в реальности объем аварийного жилья в стране растет. Официально признаются аварийными гораздо меньше домов, чем есть на самом деле, говорят эксперты.

### Замена на лучшее

Надежды на изменение ситуации строители и эксперты сегодня связывают с принятием нового правового регулирования о всероссийской реновации (494-ФЗ «о комплексном развитии территорий», КРТ). «Документ направлен не только на решение задач по замещению изношенного жилого фонда, но в первую очередь на формирование городской среды. Поэтому в программу могут попасть промышленные зоны или территории вообще без застройки. Построить на земле, попавшей в программу КРТ, можно далеко не только жилье. Поэтому программа реально шире имевшихся ранее программ сноса хрущевок и ветхих домов, строительства на их месте нового жилья для переселенцев», — считает профессор, заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов недвижимости Финансового университета при правительстве РФ Александр Цыганов.

В отличие от предыдущих программ, в границе проектов КРТ теперь допускается включать значительно больше видов объектов, что позволяет проектам по реновации жилья стать экономически выгодными для частных инвесторов, позволяя осваивать действительно большие территории. «Например, еще 10–15 лет назад в Москве редко кто признавал бы привлекательным соседство с заводами „Серп и молот“ или ЗИЛ, а сейчас районы джентрифицированы и уже часто воспринимаются как центральные. Закон о КРТ создает правовую основу для решения вопросов замещения изношенного жилого фонда, но сам не формирует финансовых источников этого процесса», — подчеркивает господин Цыганов.

У проектов КРТ есть важное преимущество: они реализуются на прозрачной и понятной законодательной базе, в условиях открытого рынка. «Ранее, например, чтобы реализовать проект развития застроенной территории, нужно было как-то договариваться с владельцами предприятий о выкупе производственных активов с последующей фактической ликвидацией предприятия,

изменением во взаимодействии с властями, градостроительных регламентов и т.д. Или, если речь шла об уплотнении жилой застройки, фактически найти подход к каждому жителю сносимых домов. Сейчас сформулированы понятные алгоритмы и правила», — отмечает Владимир Трояновский.

Если при реализации проекта инвестор сможет получить прибыль, попутно расселив ветхое и аварийное жилье, то в выгоде будут и жители, и город, а расселение аварийного жилья будет происходить гораздо быстрее и в больших объемах, считает Антон Мороз.

Однако инвесторы в регионах России зачастую не заинтересованы в таких проектах, поскольку требуется большая предварительная работа в отношении территории и скрупулезных расчетов экономики вложений. «Кроме этого, для успеха нужно быть уверенным в неединичном спросе на дополнительную площадь. А вот со спросом в целом ряде регионов, и особенно в небольших городах, не так хорошо. Соответственно, и инвесторов нет», — комментирует Александр Цыганов.

Регионах, как правило, рентабельности для таких проектов недостаточно, и реновация жилищного фонда может быть экономически состоятельной только в случае существенных дотаций со стороны государства, например, в форме компенсации в виде денег или жилищной площади жителям сносимых домов, относящихся к ветхому или аварийному фонду, говорит Владимир Трояновский.

Сегодня такие совместные проекты с застройщиками и региональными властями тем не менее реализуются, но в рамках существующих федеральных программ. Так, в Красноярском крае, как сообщили в региональном минстрое, возводятся несколько домов для переселения граждан. Выбор строительных организаций определяется путем проведения конкурсных процедур: муниципалитет объявляет тендер на строительство жилья для переселенцев, предлагая земельный участок из маневренного фонда, застройщик оценивает условия и принимает решение об участии. В регионе сегодня по такой схеме строят дома ООО «ДСУ», ООО «Пром», компания «Стройинвест» и др.

Аналогичные проекты реализуются в Новосибирске, расселением здесь занимается ООО «Академинвест» (ГК «Сибмонтажспецстрой»), ГК «Стрижи», ООО «ЗАО СМС» и др.

В управлении по ЖКХ Алтайского края рассказали, что жителям аварийного фонда выплачивается компенсация за изымаемое жилье, строительство нового жилья при этом не осуществляется. «Ранее такой способ переселения применялся при реализации аналогичной программы „Развитие застроенных территорий“ — было построено около 90 многоквартирных домов, как малой этажности, так и многоэтажных. Практика показала, что применяемые в настоящее время способы переселения позволяют выполнять условия федерального закона в установленных объемах и с соблюдением жилищных прав граждан», — прокомментировали в управлении по ЖКХ.

Закон о «всероссийской реновации», несмотря на существенные недостатки и нестыковки, является важным шагом, направленным на резкую активизацию строительного рынка и ликвидацию изношенного жилого фонда, говорят эксперты. Аналитики уверены, что в крупных городах КРТ позволит привлечь больше частных средств в снос аварийного жилья, а также полноценную комплексную застройку территории и переселение граждан.

Лолита Белова

### ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ИЗ АВАРИЙНОГО ФОНДА МКД В ПЕРИОД 2019 – 2025 ГОДОВ В СИБИРИ

Субъект Российской Федерации	Предусмотрено к реализации по действующим программам		Реализовано	
	тыс. кв. м	тыс. чел	тыс. кв. м	тыс. чел
Всего	1 682,86	98,55	502,14	28,04
Кемеровская область	485,63	25,54	97,18	4,95
Иркутская область	398,80	22,73	194,88	9,95
Красноярский край	320,24	18,85	73,80	4,24
Томская область	129,48	9,10	27,83	1,84
Алтайский край	119,58	7,76	44,45	2,87
Новосибирская область	106,90	6,92	46,68	3,04
Омская область	79,52	5,21	12,32	0,83
Республика Хакасия	20,54	1,17	3,32	0,22
Республика Тыва	11,82	0,72	0,29	0,02
Республика Алтай	10,35	0,55	1,39	0,08

## Недвижимость оживилась

### — Тенденции —

«Любимый формат последних лет — строительство в районах одно-двухэтажных небольших торговых центров, которые по факту копируют друг друга — один и тот же набор арендаторов, один продуктовый оператор и сопутствующие небольшие отделы разных брендов», — замечает Александр Назаров. По его мнению, Новосибирск буквально заполнен такими однообразными проектами: «для региона это негативный тренд с точки зрения архитектурной эстетики, комфорта среды и развития пространства».

Тимур Зайцев констатирует: на сегодняшний день предприниматели стремятся максимально

оптимизировать затраты, поэтому одним из самых выгодных вариантов, к примеру, для сферы розничной торговли все чаще становятся небольшие форматы, такие как киоски, островки в ТЦ или компактные магазины с ограниченным ассортиментом.

### Склады первых букв

Наибольший спрос как на покупку, так и на аренду в Новосибирской области демонстрирует сегмент складской недвижимости, которая обеспечивает функционирование как классической торговли, так и ее онлайн-формата. По данным «Авито-недвижимость», в сегменте аренды рост спроса относительно предложения составил 29%, а в сегменте продаж на 4% преваляровал рост предложения.

«На рынке складской недвижимости наблюдается очень активный спрос на высококлассные склады классов „А“ и „В“, которых в Новосибирске по-прежнему дефицит, и этот дефицит нарастает», — комментирует сложившуюся ситуацию Александр Назаров. Он отмечает, что в 2021 году по сравнению с предыдущим есть спрос на приобретение и аренду больших площадей — от 5 до 20 тыс. кв. м. «Однако таких объектов в Новосибирске практически нет, поэтому возможен дальнейший рост цен — несмотря на то, что ставки аренды на склады класса „А“ и „В“ уже подошли к своему максимуму», — считает руководитель Nazarov & partners.

Алексей Малов также говорит о востребованности логистических

комплексов класса „А“ для крупных компаний интернет-торговли. Он считает возможным, что такие комплексы еще будут построены в регионе. При этом Александр Назаров не исключает роста активности самих операторов складской недвижимости, которые продолжают строить объекты «под себя» или же привлекать для этих целей девелоперов. Он допускает, что текущий год может показать значимые изменения в этом сегменте.

### Общепит — медленное восстановление

В сфере общественного питания наблюдается существенная разница спроса и предложения, а также ценовых параметров в зависимости от

категории сделки. Спрос на арендуемых помещениях существенно превышает интерес к приобретению их в собственность. По данным «Авито-недвижимость», превышение годовой динамики спроса над предложением в сегменте аренды составляет 27%, а покупки — 13%. Это, по мнению экспертов, свидетельствует о выжидательной позиции владельцев бизнеса, которые не спешат совершать капитальные вложения до окончательного понимания ситуации с коронавирусом ограничениями.

В целом же спикеры считают, что сегодня на рынке коммерческой недвижимости Новосибирской области присутствует умеренная стабильность, но не исключают, что до

конца года ситуация станет более динамичной. «Я очень позитивно смотрю на рынок и жду появления новых проектов, концептуальных решений. Рынок к ним готов», — уверен Александр Назаров. По мнению Олега Филиппова, в перспективе рост цен во всех сегментах продолжится, рисков стагнации рынка коммерческой недвижимости не наблюдается.

В перспективе стоит рассчитывать на рост спроса на помещения свободного назначения — это самый гибкий формат, считают эксперты. Сложнее всего будет вернуть свои позиции офисам, которые уже не будут востребованы так, как до пандемии.

Игорь Степанов