

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

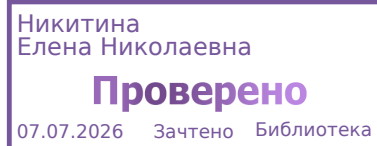
Шокирзода Курбонали Мирзошариф

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ
КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПРИМЕРЕ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Направление подготовки
08.04.01 – «Строительство»

АВТОРЕФЕРАТ
МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ

2026



Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Научный руководитель:

Дзюба Андрей Викторович
канд. экон. наук

Рецензент:

Головко Александр Владимирович
Являясь сотрудником кафедры
«Строительные конструкции, здания и
сооружения», кандидатом технических
наук и доцентом.

Защита состоится «18» июня 2026 г. в 13 часов 30 мин. на заседании государственной экзаменационной комиссии по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» в Комсомольском-на-Амуре государственном университете по адресу: 681013, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27, ФГБОУ ВО «КНАГУ» ауд. 329/4.

Секретарь ГЭК

И. В. Погорельских

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

В важнейших государственных документах, определяющих пути развития страны, в качестве наиболее эффективного метода решения крупных народнохозяйственных проблем назван комплексный подход с ориентацией на конечный результат. Преобразование сложившихся районов городов относится к числу таких проблем. Значительную часть жилищного фонда г. Хабаровск составляют пяти- и десятиэтажные дома, построенные по типовым проектам первого поколения, которые нуждаются в восстановлении потенциала, ликвидации последствий морального и физического износа. Запасы несущей способности этих домов позволяют увеличить их этажность на 1–2 этажа без усиления существующих конструкций и получить прирост общей площади до 35%. Однако масштабная реконструкция сдерживается отсутствием эффективных механизмов финансирования, недостаточной комплексностью подходов и слабой проработкой экономических инструментов (в том числе механизма отложенных налоговых платежей – TIF). В связи с этим тема исследования является актуальной для Хабаровск и других крупных городов России.

Предметом исследования являются организационно-экономические и управленческие отношения, возникающие в процессе комплексной реконструкции жилой застройки.

Объектом исследования выступает комплексная реконструкция жилой застройки в условиях крупного города (на примере г. Хабаровск).

Целью диссертационной работы является изучение методических основ повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки и разработка практических рекомендаций по их реализации в условиях Хабаровск для удовлетворения нарастающей потребности в сохранении и обновлении городского жилищного фонда.

Для реализации этой цели необходимо решить следующие задачи:

1. раскрыть сущность понятия «оценка результативности реконструкции жилой застройки»;

2. провести анализ российского и зарубежного опыта реконструкции жилой застройки, выявить проблемы современного состояния жилищного фонда;

3. выполнить анализ существующих методов финансирования проектов реконструкции, включая бюджетное, внебюджетное и механизмы государственно-частного партнёрства;

4. изучить методические основы по оценке результативности комплексной реконструкции;

5. разработать практические рекомендации по повышению результативности комплексной реконструкции, в том числе с использованием механизма TIF (Tax Increment Financing);

6. оценить экономическую эффективность предлагаемых решений на примере конкретного объекта в г. Красноярске.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе рассмотрены теоретические основы реконструкции жилой застройки. Дано понятие комплексной реконструкции как процесса переустройства городской среды, включающего взаимосвязанные действия по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий.

Проанализирован зарубежный опыт: во Франции и Германии переход от тотального сноса к «бережному обновлению», опыт США (Закон о жилье 1949 г., программы 1950–60-х годов), опыт Гонконга и Сингапура с использованием государственно-частного партнёрства. Выделены этапы проектирования реконструкции (от генплана города до реконструкции отдельных зданий) и три основные зоны: консервации (историческое ядро), регулирования (сложившаяся среда, требующая обновления) и преобразования (снос ветхих строений и новая застройка). Определены факторы, влияющие на выбор варианта реконструкции: градостроительные, социальные, экономические, инженерно-геологические, экологические. Рассмотрены показатели

эффективности (коммерческая, бюджетная, экономическая) и методика оценки условного экономического эффекта при сравнении реконструкции и нового строительства с учётом затрат на снос, переселение и создание инфраструктуры.

Во второй главе проведена оценка комплексной реконструкции жилой застройки в г. Хабаровск. Выполнен анализ жилищного фонда: общая площадь жилых помещений в Хабаровские крае – 64,4 млн м², удельный вес деревянных строений – 32,3%, панельных – 30,7%, каменных – 30,6%. Доля ветхого и аварийного жилья составляет около 2,8% (более 2 млн м²), при этом почти две трети объектов имеют износ от 31% до 65%. Объём капитальных вложений в строительство, реконструкцию и капремонт в 2014 г. составил 30,75 млрд руб. (снижение на 33% к 2013 г.).

Проанализированы реализованные проекты реконструкции дорог и зданий (в том числе проект «Большой Вавиловский» – комплексная реконструкция микрорайона со сносом 25 ветхих двухэтажных бараков и строительством многоэтажных домов, детских садов, школ, спортсооружений). Выполнена оценка реализуемости на примере пятиэтажного дома по ул. Армейская 21 (аварийный фонд). Рассчитаны затраты на реконструкцию (надстройка, утепление, капремонт) – 448,4 /м², нановоестроительствонаместесноса 360/м², нановоестроительствонаместесноса–360/м², затраты на снос – 125 /м², напереселение–360/м², напереселение–360/м² плюс инфраструктура 180 /м². Условныйэкономическийэффектотреконструкции(безотселенияжильцов)всравненииисновымстроительствомспереселениемвновыймикрорайонсоставил123/м². Условныйэкономическийэффектотреконструкции(безотселенияжильцов)всравненииисновымстроительствомспереселениемвновыймикрорайонсоставил123 на 1 м². Оценочный срок окупаемости инвестиционных затрат на реконструкцию – 3,6 года. Рассмотрены основные источники финансирования: бюджетное (федеральный, региональный, местный бюджеты, бюджетные кредиты, налоговые кредиты), внебюджетное (уставный капитал, эмиссия

акций, нераспределённая прибыль, амортизация), а также государственные (муниципальные) гарантии и целевые программы.

В третьей главе предложены направления повышения результативности комплексной реконструкции. Основное внимание уделено механизму отложенных налоговых платежей (Tax Increment Financing – TIF). Описана суть механизма: возмещение затрат инвестора на создание инфраструктуры из бюджета за счёт дополнительных налоговых поступлений от реализации инвестиционного проекта после ввода объектов в эксплуатацию. Проанализирован зарубежный опыт (США – 121 зона TIF в Чикаго, Европа – концессионные модели ГЧП). Рассмотрены организационные формы ГЧП в энергетической и транспортной инфраструктуре России (совместные предприятия, контракты, концессии). Приведён успешный пример применения принципов TIF в Калужской области (развитие автомобильного кластера). Разработан алгоритм внедрения механизма TIF в условиях Красноярска, включающий создание нормативно-правовой базы (на уровне региона и муниципалитета), определение зон TIF, создание фондов для аккумуляции дополнительных налоговых поступлений, организацию конкурсного отбора проектов и заключение соглашений. Выполнена оценка затрат и эффективности инвестиций при использовании TIF. Показано, что механизм позволяет реализовывать крупные инфраструктурные проекты в условиях дефицита бюджетных средств, перекладывая первоначальное финансирование на частного инвестора с последующим возмещением за счёт прироста налоговой базы.

Заключение

По результатам проведённого исследования сделаны следующие выводы:

1. Обоснована необходимость комплексной реконструкции жилой застройки в г. Хабаровск. Установлено, что более 2 млн м² жилого фонда относятся к ветхому и аварийному, при этом существующие темпы сноса (47,7 тыс. м² в 2014 г.) недостаточны. Типовые здания 1960–70-х годов обладают резервом несущей способности, позволяющим надстраивать 1–2 этажа без усиления стен и фундаментов.

2. Проведён количественный анализ эффективности реконструкции по сравнению с новым строительством на примере пятиэтажного дома (общая площадь 3442 м²). Удельные затраты на реконструкцию (с надстройкой, утеплением и капремонтом) составили 448,4 /м², затраты на новое строительство на месте сноса–360/м², затраты на новое строительство на месте сноса–360/м² плюс 125 /м²насноси540/м²насноси540/м² на переселение жильцов (с учётом инфраструктуры).

3. Условный экономический эффект от реконструкции без отселения – 123 \$/м², оценочный срок окупаемости – 3,6 года. Разработана методика оценки реализуемости реконструктивных мероприятий, учитывающая затраты на снос, переселение, создание инженерной и социальной инфраструктуры, а также возможность получения дополнительной жилой площади за счёт надстройки (прирост до 35%). Предложены формулы расчёта условного экономического эффекта и срока окупаемости.

4. Изучен и адаптирован к условиям Хабаровск механизм отложенных налоговых платежей (ТИФ). Выявлены основные барьеры для его внедрения в России (отсутствие нормативного регулирования, сложности учёта налоговых поступлений от конкретных проектов, ограничения бюджетного кодекса). Предложен алгоритм внедрения ТИФ на региональном и муниципальном уровнях: создание зон ТИФ, формирование специализированных фондов, разработка порядка конкурсного отбора проектов и заключения соглашений о возмещении затрат инвестора за счёт будущих налоговых поступлений.

5. Разработаны практические рекомендации по повышению результативности комплексной реконструкции: использование надстроек (мансардных этажей) и утепления ограждающих конструкций для доведения зданий до современных теплотехнических требований; применение механизма ТИФ для финансирования инфраструктурной составляющей; привлечение средств Инвестиционного фонда РФ и региональных инвестфондов; создание специальных корпораций развития по аналогии с Калужской областью.

6. Экономически обосновано, что реконструкция пятиэтажного дома с надстройкой двух этажей позволяет получить дополнительную жилую площадь 13914 м² при затратах 448,4 /м², что на 23/м², что на 23/м²). Годовой экономический эффект на один реконструированный дом (с учётом предотвращения затрат на снос и переселение) оценивается в размере, эквивалентном 2,1 млн долл. США. В пересчёте на курс 2024 года (принимая 1\$ = 90 руб.) экономический эффект составляет около 189 млн руб. на один дом площадью 17 356 м².

7. Апробация разработанных рекомендаций возможна при реализации пилотных проектов комплексной реконструкции в Хабаровск (например, в микрорайоне Вавилова – Семафорной, где уже начато расселение и снос ветхих бараков). Полученные результаты могут быть использованы муниципальными органами власти и строительными компаниями для обоснования инвестиционных решений и привлечения финансирования.