

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ



УДК 332.025

Проблемы и перспективы государственного регулирования незавершенного строительства

Ж.А. Василенко, Е.А. Вертиева

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Целью данной статьи является исследование ситуации с проблемными объектами строительства в Российской Федерации, а также выявление причин их появления и последствий, связанных с их существованием. В рамках исследования была проведена аналитика системы процессуальных действий, касающихся решения проблемы объектов незавершенного строительства, с акцентом на различные источники финансирования и с выявлением слабых мест в законодательной базе. Также были рассмотрены механизмы субсидирования проблемных объектов на территории города Ростова-на-Дону. В заключение выдвинуто предложение по повышению эффективности процесса приватизации объектов незавершённого строительства.

Ключевые слова: незавершенное строительство, проблемные объекты, завершение строительства, долгострой, заброшенное здание, финансирование

Для цитирования. Василенко Ж.А., Вертиева Е.А. Проблемы и перспективы государственного регулирования незавершенного строительства. *Молодой исследователь Дона*. 2025;10(3):142–145.

State Regulation of Construction in Progress: Problems and Prospects

Zhanna A. Vasilenko, Ekaterina A. Vertieva

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The aim of the article is to study the situation related to the troublesome construction facilities in the Russian Federation, as well as to identify the reasons for emergence of such facilities and consequences arising due to their existence. In the frame of the study, the algorithm of actions aimed at solving the problem of the construction-in-progress facilities was analysed. The emphasis was put on determining the diverse sources of funding and identifying the weak points in the legislative framework. Additionally, the subsidy mechanisms for troublesome facilities in the city of Rostov-on-Don were reviewed. In conclusion, a proposal on improving the efficiency of privatization process of the construction-in-progress facilities was put forward.

Keywords: construction in progress, troublesome facilities, completion of construction, long-delayed construction, abandoned building, funding

For Citation. Vasilenko ZhA, Vertieva EA. State Regulation of Construction in Progress: Problems and Prospects. *Young Researcher of Don*. 2025;10(3):142–145.

Введение. Незавершенное строительство — это объекты строительства — здания, строения и сооружения, которые не были документально введены в эксплуатацию, а работы на них не завершены или прекращены. Подобные объекты часто называют «долгостроем». Хотя в Градостроительном кодексе данный термин не определен, он подразумевает определенный вид незавершенного строительства, где работы на объекте были «заморожены» на срок более двух лет. Проблема незавершенного строительства достигла своего пика в 90-х годах, после чего наблюдалась тенденция улучшения ситуации. Однако карантинные ограничения, введенные в связи с пандемией, вновь усугубили положение дел на строительных площадках.

Строительство является важной составляющей комплексного развития города. Наличие долгостроев препятствует созданию новых объектов жилой и социальной инфраструктуры, а также оптимизации организации городской территории. Таким образом, исследование явления замораживания объектов строительства представляет собой актуальную проблему.

Цель данного исследования заключается в проведении анализа причин остановки процесса строительства зданий, оценке влияния объектов незавершенного строительства на городскую среду, систематизации правовых процессов регулирования таких объектов и предложении рекомендаций, повышающих их эффективность.

Основная часть. Проблема незавершенного строительства с каждым годом становится все более актуальной для субъектов Российской Федерации. С 1999 года количество объектов, находящихся в состоянии незавершенного строительства, превышало 100 тыс. единиц. Однако постепенно это число снижается, достигнув рекордно низкого значения — 77 тыс. единиц в 2019 году. На фоне кризиса, вызванного пандемией COVID-19, объемы работ в сфере «Строительства» сократились, что негативно сказалось на динамике незавершенного строительства; в последние пять лет наблюдается постоянный рост количества нереализованных инвестиционно-строительных проектов. На рис. 1 представлено изменение данного показателя за период 1999–2023 годов.

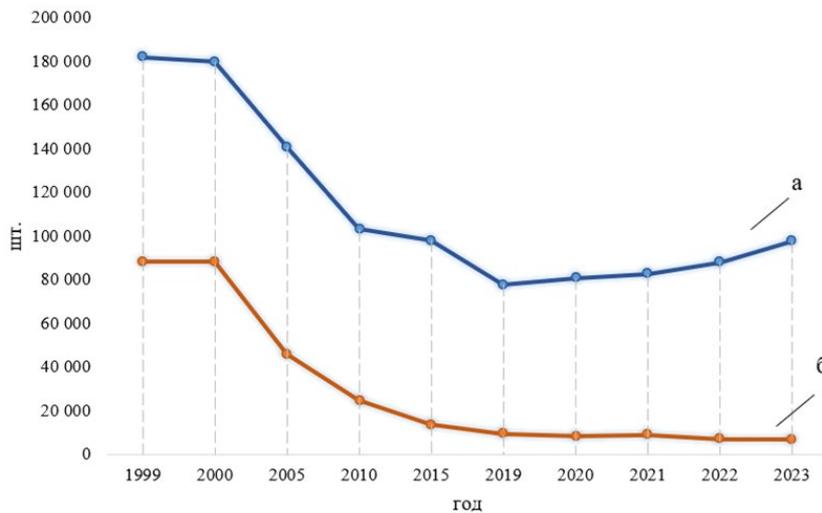


Рис 1. Динамика объектов незавершенного строительства в РФ: а — количество зданий и сооружений, находящихся в незавершенном строительстве; б — в том числе приостановленные или законсервированные

Причины возникновения долгостроя можно рассматривать с точки зрения финансирования, планирования, управления, контроля и правовых аспектов [1]. К основным причинам можно отнести следующие:

- изначальная нехватка денежных средств на проект или их неправильное распределение на этапе строительства;
- отсутствие возможности привлечь достаточный объем инвестиций;
- нежелание выделять средства на консервацию незавершенных объектов;
- сложности учета градостроительных факторов на предпроектной стадии;
- нецелесообразное назначение здания;
- возведение объекта не в соответствующий сезон;
- неподготовленность компании или отсутствие необходимого опыта для реализации проекта;
- устаревшая проектно-сметная документация, а также отсутствие разрешений на строительство;
- нарушение строительных норм;
- недостаточно эффективная и медлительная работа арбитражных судов в делах о банкротстве застройщиков и других судебных органов по подтверждению прав пострадавших граждан;
- проблемы, связанные с негативной репутацией здания при возобновлении работ новым владельцем;
- мошенничество со стороны недобросовестных застройщиков на фоне несовершенства законодательной системы.

Игнорирование заброшенных зданий и долгостроев приводит к тому, что уровень жизни населения не улучшается, так как это препятствует строительству социальных объектов: школ, детских садов, учреждений здравоохранения, культуры и спорта. Незавершенное строительство портит внешний облик города, создает негативное впечатление у туристов и гостей, а также снижает престижность районов. Часть заброшенных объектов может превращаться в места несанкционированного скопления мусора и отходов, что ведет к размножению грызунов, тараканов и других организмов, являющихся переносчиками инфекций [2]. Брошенные и неохраняемые здания могут привлекать людей, в том числе с низким социальным статусом, и интересовать любителей экстремального времяпрепровождения, что является серьезной угрозой для здоровья и жизни людей в результате возможных обрушений, падений с высоты, а также несчастных случаев при попытках проникновения в подземные коммуникации [3]. Под влиянием времени и эрозийных процессов, при отсутствии мер по консервации объектов долгостроя, может произойти разрушение таких объектов, что повлечет за собой различные чрезвычайные ситуации. Кроме того, дольщики, вложившиеся в строительство, теряют возможность вернуть свои денежные средства в полной мере в случае признания застройщика банкротом, что нередко происходит на фоне несовершенства законодательства.

Описание проблемы. Высокая стоимость строительства усложняет процесс финансирования проектов. Привлечение денежных средств для строительства может осуществляться как за счет собственных средств застройщика (с возможным участием инвесторов), так и путем кредитования строительства банком [4]. В зависимости от участников инвестиционно-строительного проекта будет различаться и правовое регулирование объектов незавершенного строительства. Схема процессов решения проблемы долгостроя, основанная на действующем законодательстве, представлена на рис. 2.



Рис. 2. Процессуальные действия в отношении объектов незавершенного строительства в зависимости от средств, вложенных в них

Если объект находится в государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности или в собственности юридических лиц, при этом строительство или реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет федерального бюджета, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 18 июля 2022 года № 1295 можно подать заявление на включение объекта в реестр незавершенных объектов капитального строительства. По решению Межведомственной комиссии вносятся данные о данном объекте в соответствующий реестр. При этом могут быть предусмотрены разные последствия, такие как:

- снос и списание объекта;
- передача объекта незавершенного строительства в собственность субъекта или муниципалитета;
- завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию;
- приватизация объекта незавершенного строительства.

Управленческое решение о целесообразности того или иного пути должно учитывать факторы, приведенные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 26 июля 2022 года № 1333, которые подразумевают учет наличия всей разрешительной документации, сроков приостановления строительства, степени готовности объекта и объема затрат на строительство.

Если принимается решение о завершении строительства и вводе объекта в эксплуатацию, то в первую очередь должна быть проведена техническая экспертиза и проверка проектной документации. Финансирование этих этапов осуществляется в рамках комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» (Постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2022 года № 1730).

Что касается земельных участков, находящихся в частной собственности, то их отчуждение осуществляется в порядке, установленном статьей 54.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в случае если участок не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации. После изъятия участок подлежит продаже через торги. Новый собственник участка должен либо снести существующую постройку, либо завершить строительство (за свой счет и с привлечением средств других лиц).

Строительство по договорам долевого участия (ДДУ) позволяет включить объект незавершенного строительства в реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, в рамках чего достраивание осуществляется за счет средств различных фондов. Например, механизм Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства направлен на восстановление прав дольщиков. В частности, мерами государственной поддержки Ростовского областного фонда предусмотрены не только выплаты компенсаций дольщикам, но и возможное субсидирование на завершение строительства проблемных объектов. Завершение строительства также может быть обеспечено Фондом развития территорий; примером подобной практики служат секции № 1 и № 2 жилого комплекса «Южный», расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, проспект Ленина, 140а, а также 19-этажный каркасно-монолитный жилой дом, расположенный по адресу: город Ростов-на-Дону, Университетский переулок, 78, который строился за счет Губернаторского резервного фонда.

Тем не менее, в случаях приватизации объектов незавершенного строительства нет гарантии, что новый собственник завершит строительство долгостроя, что может привести к повторному циклу операций по решению данной проблемы. Примером таких ситуаций являются известные долгострои в городе Ростове-на-Дону — бизнес-центр «Шератон» и гостиница «Московская». Эти объекты многократно выставлялись на торги, однако новые собственники не возобновляли строительные работы и не принимали никаких мер по сносу объектов.

Предлагаемой авторами мерой решения подобных проблем является:

– разработка законопроекта в части Градостроительного кодекса Российской Федерации о введении ограничений на использование новых земель для строительства жилых и нежилых зданий застройщиками, имеющими право собственности на объекты «долгостроя»;

– создание взноса в саморегулируемую организацию (СРО), который будет направлен не на страхование заказчиков от недобросовестных участников рынка, а на покрытие затрат в случае замораживания объектов.

Заключение. Анализ правовых процессов регулирования объектов незавершенного строительства позволил выявить недостаточную эффективность некоторых аспектов существующей системы. Законодательство не предусматривает воздействия на лиц, приобретающих в собственность объекты долгостроя, что не создает стимулов для завершения строительства и ввода таких зданий в эксплуатацию. Создание механизмов, обязывающих владельцев долгостроев завершать строительство, может способствовать решению этой проблемы и развитию городской среды.

Список литературы

1. Беляева Е.Л., Хлебникова Н.В., Маргулец А.В., Дари С.Б. Инжиниринговое сопровождение достройки проблемных объектов. *Academia. Архитектура и строительство*. 2021;(1):161–169.
2. Суздалева А.Л., Слесарев М.Ю., Яковлева И.Ю. Опасные геологические процессы на участках объектов незавершенного строительства. *Вестник МГСУ*. 2023;18(10):1599–1607.
3. Яковлева И.Ю., Суздалева А.Л. Риски опасных последствий существования в городах бесхозных и брошенных объектов незавершенного строительства. *Вестник евразийской науки*. 2022;14(5):19.
4. Гирина, Е.Ю. Особенности и проблемы финансирования создания многоквартирных домов в современных условиях. *Молодой ученый*. 2023;14(461):97–99. URL: <https://moluch.ru/archive/461/101263/> (дата обращения: 05.03.2025).

Об авторах:

Василенко Жанна Андреевна, доцент кафедры менеджмента и бизнес технологии Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, jannamary@yandex.ru

Екатерина Алексеевна Вертиева, студент кафедры менеджмента и бизнес технологии Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), vilvobl@mail.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Zhanna A. Vasilenko, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Management and Business Technologies Department, Don State Technical University (1 Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), jannamary@yandex.ru

Ekaterina A. Vertieva, Student of the Management and Business Technologies Department, Don State Technical University (1 Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), vilvobl@mail.ru

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.