

Электронный научный журнал «Век качества» ISSN 2500-1841 <https://www.agequal.ru>
2025, №3 https://www.agequal.ru/pdf/2025/AGE_QUALITY_3_2025.pdf

Ссылка для цитирования этой статьи:

Сальниченко Е.И., Колесникова Е.М. Государственное управление в сфере строительства как инструмент развития в регионах Российской Федерации // Электронный научный журнал «Век качества». 2025. №3. С. 27-42. Режим доступа: <https://www.agequal.ru/pdf/2025/325002.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 338

**Государственное управление в сфере строительства как инструмент
развития в регионах Российской Федерации**

Сальниченко Екатерина Игоревна,
ассистент,
Омский государственный технический университет
г. Омск, Российская Федерация
katrin394@mail.ru

Колесникова Елена Михайловна,
ассистент,
Омский государственный технический университет
г. Омск, Российская Федерация
lenakonovalova2001@mail.ru

В статье рассматривается роль государственного управления строительством как инструмента стимулирования развития регионов. Анализируются инструменты и методы государственного регулирования, направленные на повышение эффективности строительной отрасли, обеспечение устойчивого развития и улучшение качества жизни населения. Предложены практические шаги по оптимизации механизмов государственного управления, что позволит повысить эффективность, прозрачность, сократить коррупционные риски и обеспечить устойчивое развитие в регионах.

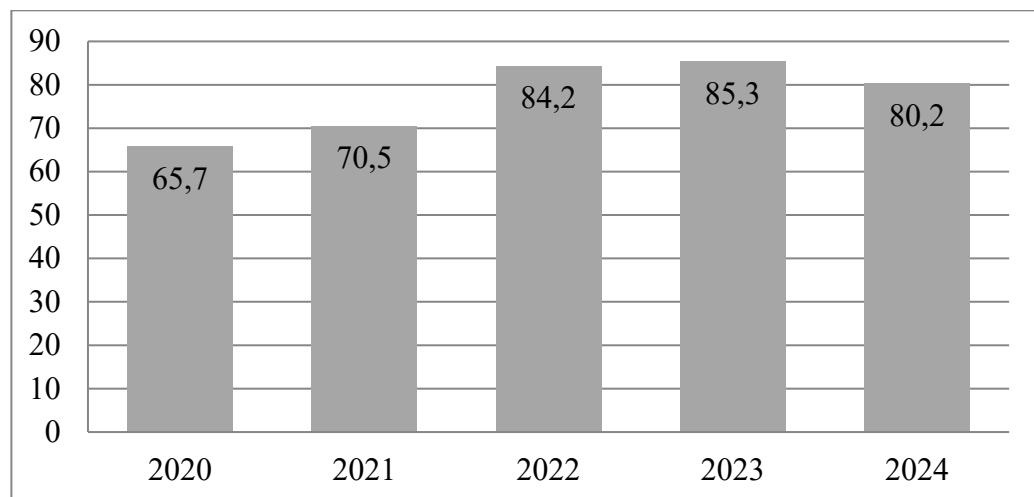
Ключевые слова: государственное управление, строительство, развитие регионов, региональная политика, инфраструктура, экономический рост, инвестиции, градостроительство, стратегическое планирование.

Развитие экономики российских регионов во многом связано с жилищным строительством, которое решает множество социальных, экономических и технических задач. Эффективность регионального рынка жилья как части общенациональной строительной системы определяется

соответствием жилищной политики, проводимой на региональном и федеральном уровнях, социально-экономической ситуации.

Основная цель региональной жилищной политики – обеспечение населения жильём, что достигается совместными усилиями государственных и местных органов власти. Сегодня государство в основном координирует жилищную политику на разных уровнях. Инвестиции в жилищное строительство сильно зависят от банковских процентных ставок, которые влияют на ипотеку, спрос и объёмы строительства, что, в свою очередь, отражается на удовлетворении жилищных потребностей населения.

На рис. 1 представлен анализ жилищного строительства в России [4].

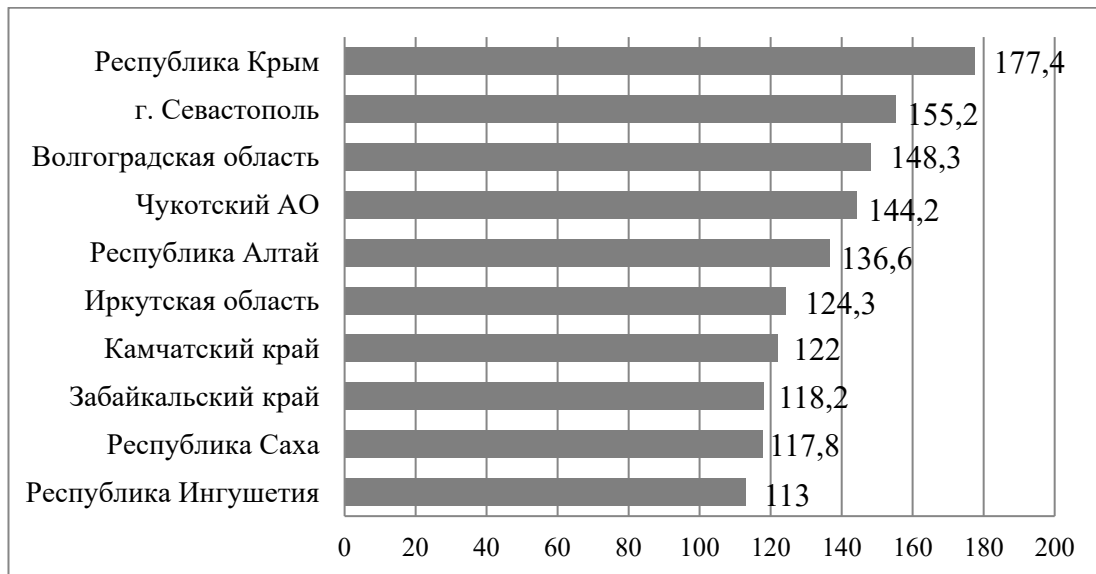


Источник: составлено авторами на основе [4].

Рис. 1. Динамика жилищного строительства в России в 2020-2024 гг., млн м²

Таким образом, на основе данных рис. 1 можно сделать вывод о том, что с 2020 по 2023 гг. объёмы жилищного строительства возросли с 65,7 млн м² до 85,3 млн м². Но в 2024 г. наблюдается снижение до 80,2 млн м², хотя это по-прежнему выше показателей 2020 и 2021 гг. Общий тренд роста сменился снижением в 2024 г., что может говорить об изменении рыночных условий.

Рассмотрим регионы-лидеры по показателям строительства в 2024 г. на (рис. 2) [4].



Источник: составлено авторами на основе [4].

Рис. 2. Регионы-лидеры по показателям строительства в 2024 г., млн м²

Строительная отрасль в России в 2024 г. развивается неравномерно. Наряду со снижением в 45 регионах объемов строительных работ, в 40 регионах зафиксирован их рост. Группу регионов-лидеров строительного сектора возглавляют Республика Крым (лидер), Севастополь, Вологодская область, Чукотский автономный округ и Республика Алтай, где рост превысил 30%. Наибольшее снижение наблюдалось в Республике Калмыкия (-67,4%). Широкая география регионов-лидеров подчеркивает общенациональный характер строительных проектов.

В настоящее время жилищная политика реализуется посредством: государственного субсидирования строительства жилья, регионального административно-экономического регулирования, налоговых льгот в сфере земли и строительства, а также ипотечного финансирования.

Хотя региональное регулирование жилищного рынка направлено на решение вопросов землепользования, особенно в городах и сёлах, оно зачастую оказывает негативное влияние на строительную сферу. Жёсткий контроль со стороны государственных чиновников создаёт условия для коррупции, увеличивает стоимость строительства и приводит к росту цен на

жилую недвижимость.

Даже грамотно разработанная налоговая политика способна оказать положительное влияние на рынок жилья. Стимулирующим фактором является возможность не учитывать платежи по процентам за кредит при расчете налога на доходы физических лиц (далее – НДФЛ). Кроме того, установление высокой нормы амортизации для инвесторов в строительную отрасль позволяет снизить их налогооблагаемую базу, что способствует увеличению чистого дохода.

Основные проблемы строительной отрасли

Одной из ключевых проблем, сдерживающих развитие строительной отрасли, является недостаток финансирования. В условиях современной экономики низкая инвестиционная активность, особенно со стороны строительных предприятий, является серьёзным фактором, тормозящим экономический рост в Российской Федерации¹.

Рассмотрим распределение строительных организаций по уровню обеспеченности финансированием в IV кв. 2024 г. (таблица 1) [1, с. 45].

Таблица 1

Распределение строительных организаций по уровню финансирования в IV кв. 2024 г. – доля организаций в % к их общему количеству

Уровень обеспеченности финансированием, месяцы								
Месяц	Менее 1	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16 и более	Средний уровень
По всем строительным организациям	15	27	15	9	15	4	12	7
В том числе по субъектам малого предпринимательства	28	34	17	6	8	1	2	4

Анализ данных, представленных в таблице 1, выявляет следующие

¹Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // КонсультантПлюс: офиц. сайт. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/ (дата обращения: 16.03.2025). /Перенести из списка литературы в сноску/

тенденции в области финансирования строительных организаций в IV кв. 2024 г.:

1. Общие тенденции (по всем организациям):

- наибольшее число организаций (27%) получают финансирование на срок от 4 до 6 месяцев;
- 19% организаций обеспечены финансированием на срок от 1 до 3 месяцев;
- существует значительное число организаций (15%), у которых финансирование рассчитано менее чем на 1 месяц, что может быть признаком финансовых трудностей;
- небольшая доля (4%) организаций располагает долгосрочным финансированием – на 16 месяцев и более;
- в среднем строительные организации обеспечены финансированием на 7 месяцев.

2. Тенденции среди субъектов малого предпринимательства:

- малые предприятия испытывают большую нехватку краткосрочного финансирования: 34% из них имеют финансирование только на 1-3 месяца;
- критически высокий процент (28%) малых предприятий имеют финансирование менее чем на один месяц, что свидетельствует о повышенных рисках;
- доля малых предприятий с долгосрочным финансированием (16+ месяцев) крайне мала (2%);
- средний срок финансирования для малых предприятий составляет 4 месяца, что значительно ниже, чем в среднем по отрасли.

В целом, анализ указывает на более уязвимое положение малых предприятий в строительном секторе с точки зрения финансирования. Это подчеркивает необходимость разработки и реализации мер поддержки,

направленных на снижение финансовых рисков для данного сегмента рынка.

Небольшие и краткосрочные строительные проекты чаще всего финансируются за счет собственных средств – прибыли, амортизационных отчислений и капитала организации. Преимущества такого подхода – отсутствие долгов и рисков, а также независимое управление финансами. Однако самофинансирование ограничивает объем инвестиций, отвлекает средства от других нужд и подвержено субъективной оценке при контроле расходов.

Из-за значительной капиталоемкости крупные и долгосрочные строительные проекты не обходятся без привлечения внешнего финансирования. Компании используют различные источники финансирования, включая банковские кредиты, государственную поддержку, инвестиции населения, иностранный капитал, лизинг, выпуск ценных бумаг, облигации и механизмы проектного финансирования. Как правило, финансирование осуществляется за счет комбинации собственных и привлеченных средств.

Строительные проекты, реализуемые за счет государственных средств, требуют повышенного внимания. Финансирование из бюджета может осуществляться в двух формах: безвозмездное выделение средств (например, на финансирование научных исследований, создание объектов федерального значения и инфраструктуры, строительство зданий для нужд обороны) и предоставление средств на возвратной основе (в частности, путем покупки ценных бумаг).

В России банковское кредитование уже много лет остается предпочтительным способом финансирования строительных проектов. Предприятия предпочитают кредитное финансирование из-за его простоты и надежности. Однако с 2013 г. наблюдается уменьшение доли собственных средств в финансировании на 12-18%, при этом другие источники финансирования практически не используются.

Для улучшения финансирования строительной отрасли необходимо развивать финансовый рынок. Основные элементы системы жилищного финансирования: долгосрочная ипотека для населения, кредитование строительных компаний и государственные субсидии на покупку жилья. Из-за высокой стоимости жилья и длительного срока его эксплуатации ипотечное кредитование является долгосрочным инструментом.

Несмотря на то, что стратегической целью жилищной политики в России является обеспечение населения доступным и комфортным жильём, способствующим развитию регионов, существующая политика приводит к дисбалансу между спросом и предложением, снижает доступность жилья для большинства граждан и увеличивает социальную нагрузку.

Факторы, влияющие на развитие строительной отрасли в России

Целью анализа является определение основных факторов (внешних и внутренних), влияющих на развитие и экономическую безопасность строительной отрасли в России и ее регионах в период с 2014 г. по I кв. 2025 г. в условиях экономической нестабильности.

Внешние факторы:

– экономический спад, усугубленный международными политическими конфликтами, спровоцировал кризис в строительной отрасли. Девальвация рубля и рост цен на строительные ресурсы напрямую повлияли на снижение доходов населения, что привело к сокращению расходов на недвижимость, уменьшению объемов ввода жилья и снижению прибыльности строительных компаний;

– в строительной отрасли наблюдалось снижение инвестиций и объемов ввода жилья в эксплуатацию, что стало следствием сокращения покупательского спроса на жилье. Эта ситуация была вызвана ростом инфляции, которая увеличила издержки строительных компаний и одновременно привела к снижению реальных доходов населения;

- экономический кризис и рост военных расходов сократили федеральный бюджет, что привело к снижению финансирования жилищного строительства и сокращению инвестиций в отрасль;
- девальвация: обесценивание рубля значительно повысило стоимость импортных строительных материалов.

Внутренние факторы:

- инвестиции: недостаточное финансирование строительства сдерживает развитие отрасли;
- износ основных фондов: отсутствие обновления оборудования приводит к его устареванию и деградации отрасли;
- уровень безработицы: несмотря на то, что рост безработицы может негативно сказаться на экономике, привести к социальной нестабильности и снижению потребительского спроса, в 2024 г. ситуация была благоприятной. Уровень безработицы был достаточно низким (2,9%) и не оказал существенного влияния на производство и строительство жилья;
- рост реальных доходов населения: инфляция, приводящая к снижению реальных доходов населения, оказывает давление на строительную отрасль. Сокращение покупательной способности населения влечет за собой уменьшение потребительских расходов на строительные материалы и жилье, что, в свою очередь, создает угрозу экономической безопасности отрасли. В 2024 г. реальные доходы населения снизились на 1% по сравнению с 2022 г., что подтверждает негативную тенденцию и ее влияние на потребительский спрос.

Для преодоления кризиса в строительной отрасли России необходимо стимулировать рост предложения и спроса на жилую и коммерческую недвижимость.

Анализ показателей показал отрицательную динамику в большинстве регионов за последние 5 лет, при этом в 45 субъектах Российской Федерации

в 2024 г. наблюдался спад. В некоторых регионах наблюдался значительный рост, в то время как в других наблюдалось резкое сокращение объемов строительства. Управление строительной отраслью в регионах осуществляется ведомствами, контролирующими качество, привлечение инвестиций и управление строительством. Ключевые угрозы – сокращение инвестиций, снижение доходов населения и безработица, а также высокий износ основных фондов.

При изучении рынка жилья на уровне региона необходимо учитывать его территориальную привязку и особенности, такие как наличие местной строительной базы, экономическая специализация региона, уровень инвестиций, проводимая жилищная политика и взаимоотношения с федеральными властями. Кроме того, важно учитывать административное деление региона, его роль в национальной экономике, а также демографические характеристики местного населения.

Существует тесная взаимосвязь между жилищным рынком, пространственным развитием экономики региона и подходами к региональному управлению, где жилищный рынок выступает ключевым определяющим фактором. Это влияние реализуется через региональные целевые программы, нормативные правовые акты, развитие ипотечного кредитования, субсидирование процентных ставок, а также меры адресной поддержки жилищных рынков на региональном, муниципальном и поселковом уровнях.

Одной из главных угроз для развития строительного рынка является недостаточное внедрение инноваций. Специалисты отмечают, что основной причиной этого является устаревшая нормативно-техническая база, которая не поспевает за современными технологиями. Процесс разработки и утверждения нормативных документов слишком длительный, что приводит к тому, что новые технологии устаревают ещё до их официального признания. Это вынуждает проектировщиков использовать проверенные, но не всегда

оптимальные решения, чтобы избежать проблем с экспертизой, тем самым препятствуя внедрению новых материалов и технологий.

Комплекс мер для преодоления кризиса регионального строительного комплекса

Чтобы преодолеть кризис регионального строительного комплекса, опираясь на положительный опыт других стран, предлагается реализовать комплекс мер по следующим направлениям:

1. Модернизация строительного комплекса: всесторонняя трансформация строительной отрасли, направленная на применение передовых технологий и инновационных решений на всех этапах создания строительной продукции – от проектирования до строительства и эксплуатации.

2. Развитие рынка недвижимости: для стимулирования развития коммерческой недвижимости требуется расширение спектра финансовых инструментов, включая выпуск ценных бумаг. Кроме того, необходимо внедрить льготное налогообложение для инвесторов, вкладывающих средства в объекты социальной инфраструктуры, что позволит привлечь дополнительный капитал в этот важный сектор.

Для эффективного градостроительного регулирования необходимо разработать среднесрочную градостроительную политику до 2035 года, которая будет ориентирована на социально-экономическое и научно-техническое развитие регионов. Основная задача градостроительной политики состоит в определении приоритетов в решении задач, направленных на улучшение жилищных условий и удовлетворение потребностей различных социальных групп.

Приоритетными задачами градостроительной политики являются: разработка стратегий развития городов, обеспечение опережающего развития инфраструктуры, достижение согласованности между региональными и

муниципальными властями в вопросах градостроительства, а также повышение уровня благоустройства и качества городской среды.

Преобладание частных инвестиций в строительство, особенно в жилищном секторе (около 90%), обуславливает ориентацию застройщиков на быструю окупаемость и поиск наиболее прибыльных участков. Увеличение разнообразия проектов, от недорогих до элитных, способствует рассредоточению строительства в поисках выгодных площадок. В связи с этим возникает необходимость в разработке методов и инструментов, которые одновременно стимулируют инициативу и обеспечивают чёткое планирование развития, чтобы города и районные центры оставались привлекательными для жизни и инвестиций.

Важным элементом развития строительной отрасли является совершенствование рыночного механизма управления. Главной стратегической задачей государственной политики в этой сфере является создание общенационального, регулируемого инвестиционно-строительного рынка, что позволит не только повысить конкурентоспособность отрасли в целом, но и сгладить различия в развитии между регионами.

Эффективная система управления строительством должна быть ориентирована на решение следующих основных задач:

1. Рыночная адаптация строительного комплекса направлена на повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности отрасли за счет активного внедрения информационных технологий и адаптации бизнес-процессов к требованиям рыночной экономики.

2. Развитие инфраструктурного обеспечения предполагает создание и совершенствование рыночной и информационной инфраструктуры строительного комплекса, обеспечивающей эффективное взаимодействие между участниками рынка.

3. Укрепление межотраслевых связей нацелено на развитие эффективных механизмов взаимодействия между участниками

инвестиционной деятельности, включая расширение использования государственно-частного партнерства для реализации масштабных проектов.

Совершенствование строительной деятельности является третьим приоритетным направлением. Одним из ключевых способов реализации этого является формирование эффективного информационного пространства строительного комплекса, требующее решения следующих задач²:

1. Создание базы данных участников подрядных торгов: автоматизированное формирование и актуализация базы данных, содержащей информацию о потенциальных инвесторах, предприятиях и учреждениях, заинтересованных в участии в подрядных торгах.

2. Развитие информационно-справочной системы: создание и поддержание актуальной информационно-справочной системы, предоставляющей необходимую информацию о строительстве заказчикам, инвесторам и участникам торгов.

3. Организация мониторинга подрядных торгов: создание и ведение системы мониторинга подрядных торгов по всем типам объектов, работ и услуг в строительной отрасли.

4. Формирование градостроительного кадастра: создание и ведение актуального градостроительного кадастра, содержащего сведения о территориях, объектах недвижимости и градостроительной деятельности.

5. Обеспечение информационной безопасности: реализация комплекса мер по обеспечению безопасности информации, используемой в градостроительной и строительной деятельности.

Сегодня на строительном рынке наибольшим спросом пользуются информационные базы данных, отличающиеся полнотой и всесторонностью. Они должны содержать не только сведения об объектах недвижимости, их

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.09.2024) // КонсультантПлюс: офиц. сайт. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 23.02.2025).

ценах и условиях продажи, но и информацию о земельных участках под застройку, неиспользованных территориях, и, что немаловажно, данные о подрядных организациях.

Другой важный способ оптимизации строительной деятельности – создание эффективной системы инвестиционных конкурсов. Учитывая, что с 2005 г. предоставление земельных участков под жилищное строительство осуществляется исключительно на торгах, организуемых региональной администрацией, необходимо предпринять ряд мер для повышения их эффективности. К этим мерам относятся: установление рыночной стартовой цены, предоставление рассрочки на оплату прав на застройку (до 3-х лет), определение архитектурных решений исключительно градостроительным регламентом, а также упорядочение и ускорение процесса получения разрешительной документации.

Четвертым важным направлением улучшения строительного климата является модернизация строительного комплекса. Это подразумевает внедрение новых типов жилья, снижение стоимости строительства и включает в себя следующие основные направления: модернизацию строительной отрасли, увеличение доли монолитного строительства, расширение малоэтажной застройки, внедрение экономичных кирпичных проектов, использование инновационных технологий и материалов, повышение эффективности труда и экономию ресурсов, а также ужесточение энергетических и экологических стандартов. Конкуренция на рынке подрядных работ и антимонопольное регулирование цен на стройматериалы способствуют снижению стоимости строительства.

Правительство региона может способствовать модернизации строительства, поддерживая инновационные проекты и технологии, привлекая кредиты и создавая эффективную информационную среду.

Развитие рынка жилья – ещё одно важное антикризисное направление для строительной отрасли. Без этого невозможно улучшить жизнь населения, что

является приоритетом государственной политики. Для активизации первичного и вторичного рынков необходимо: развитие конкуренции, повышение надёжности сделок и исключение криминала, создание «прозрачной» информационной системы. Особенно важен вторичный рынок, через который перераспределяется жилой фонд, и на котором около 80% нового жилья приобретается путём продажи имеющегося.

Основным инструментом государственного регулирования инвестиционно-строительного комплекса является внедрение системы инвестиционных конкурсов (торгов), выступающей в качестве важного элемента рыночной системы. При проведении торгов необходимо учитывать такие факторы, как стоимость, сроки, качество и надёжность выполнения работ, а также специфические требования заказчиков. Однако организационно-экономическая составляющая этого процесса пока недостаточно развита, поэтому органам власти всех уровней следует уделить ей особое внимание.

Современная система управления строительством должна охватывать широкий спектр сфер деятельности, включая определение принципов государственного и муниципального управления в строительстве, проектировании, градостроительстве, архитектуре, и обеспечивать адаптацию отрасли к новым экономическим условиям.

Выводы

В заключение можно сделать следующие выводы: во-первых, как и любая отрасль, строительство нуждается в государственном регулировании. Государственный строительный заказ является ключевым инструментом стимулирования развития государственного предпринимательства в строительстве. Он направлен на реализацию социально-экономической функции строительства, обеспечивающей инфраструктуру для всех сфер общественной жизни, экономический рост и повышение уровня жизни.

Конечная цель – создание безопасной и комфортной среды для жизни, отвечающей высоким стандартам и укрепляющей национальную безопасность.

Во-вторых, современный строительный комплекс выходит за рамки простого строительства и реконструкции, являясь платформой для управления строительным комплексом.

Однако в 2024 г. строительная отрасль столкнулась с падением, что свидетельствует о сохраняющихся негативных тенденциях в инвестиционной сфере. Несмотря на некоторое снижение темпов падения по сравнению с 2023 г., данная ситуация подчёркивает необходимость поиска новых путей развития.

Одним из таких способов является государственно-частное партнёрство (далее – ГЧП), которое, тем не менее, вызывает неоднозначную трактовку среди специалистов, поскольку является относительно новым для российской экономики. Важно чётко определить понятие ГЧП, при этом избегать как упрощённого понимания (как любое взаимодействие власти и бизнеса), так и слепого копирования западных моделей. С учетом отечественного опыта ГЧП позволяет государству сосредоточиться на ключевых функциях и разделить риски с частным партнёром.

Список литературы

1. Антонов И. В. Государственное управление в сфере строительства: современные подходы и проблемы // Вестник региональной экономики. – 2022. – № 3. – С. 45-50.
2. Васильев А. Н. Инновации в строительстве как фактор регионального развития // Строительство и архитектура. – 2022. – Т. 15. – № 2. – С. 112-118.
3. Каменецкий М.И. Строительный комплекс: состояние, проблемы, основные тенденции долгосрочного развития // Экономика строительства. –

2024. – № 3. – С. 2-7.

4. Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства. Практики реализации проектов / Министерство экономического развития Российской Федерации. – М., 2023. – URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/f3040f6b964f22e1a761bbcb2fcf9b0d/metodic_2023.pdf (дата обращения: 23.02.2025).

Public administration in the field of construction as a tool for development in the regions of the Russian Federation

Salnichenko Ekaterina Igorevna,
assistant,
Omsk State Technical University
Omsk, Russian Federation
katrin394@mail.ru

Elena Mikhailovna Kolesnikova,
assistant,
Omsk State Technical University
Omsk, Russian Federation
lenakonovalova2001@mail.ru

This article examines the role of public administration in construction as a tool to stimulate regional development. The tools and methods of government regulation aimed at increasing the efficiency of the construction industry, ensuring sustainable development and improving the quality of life of the population are analyzed. Practical steps are proposed to optimize the mechanisms of public administration, which will increase efficiency, transparency, reduce corruption risks and ensure sustainable development in the regions.

Keywords: public administration, construction, regional development, regional policy, infrastructure, economic growth, investment, urban planning, strategic planning.