

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ / RESEARCH PAPER

УДК 338.984

DOI: 10.22227/1997-0935.2023.12.2025-2036

Формирующиеся тенденции развития строительного рынка в условиях нарастающего санкционного давления

Наталья Юрьевна Яськова¹, Лариса Игоревна Зайцева^{1,2}

¹ Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте
Российской Федерации (РАНХиГС); г. Москва, Россия;

² Арбитражный суд Московского округа; г. Москва, Россия

АННОТАЦИЯ

Введение. Геополитическая и хозяйственная повестка обеспечения хозяйственного суверенитета России потребовала существенных изменений способов производства и, соответственно, хозяйственной среды. Ее важной и неотъемлемой частью в условиях нарастающего санкционного давления является строительный рынок. Анализ периода проведения СВО убедительно доказал жизнеспособность рыночных правил делового оборота в инвестиционно-строительной сфере. Ни один из ее сегментов не оказался в кризисе и депрессии.

Материалы и методы. Наблюдаемое сжатие времени возникновения новых нарастающих внешних вызовов, вскрывших и позволивших выявить латентно протекающие процессы торможения модернизации строительной отрасли, побудили авторов изменить общепринятый ракурс изучения строительного рынка с использования метода декомпозиции его сегментов на реализацию методического подхода «управления временем в реструктурируемом пространстве» с целью дополнения мегаполисной концепции расселения стратегией ускоренного освоения территорий в точках и коридорах экономического роста.

Результаты. Синтезированные задачи тотального ускорения территориального, проектного, субъектного и ресурсного маневрирования позволили выявить цели и задачи трансформации товарно-денежных отношений, складывающихся в рамках строительного рынка в разрезе выделенных типов объектов капитального строительства (ОКС). В этом контексте авторами выявлено и раскрыто содержание следующих задач развития строительного рынка: обеспечение пространственно-временной маневренности производственных мощностей рыночных субъектов; синхронизация и масштабирование инвестиционно-строительных процессов; решоринг и технологическое замещение импорта; ликвидация незавершенного строительства; поддержка темпов развития социально ориентированного сегмента строительного рынка.

Выводы. Были учтены подходы к ускорению ввода различных типов ОКС, что позволило в результате исследования выявить направления совершенствования рыночных механизмов по различным ОКС. Единство различных направлений обеспечивается превентивными методами недопущения конфликта экономических интересов, а разрешение неизбежно возникающих противоречий развития предлагается с помощью методов внесудебного разрешения хозяйственных споров, в основе которых использование пространственно-территориальной, правовой, судебной, стоимостной, строительной-технической, экологической экспертизы.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: строительный рынок, концепция расселения, формы территориального освоения, пространственно-территориальный девелопмент, точки роста, задачи ускорения, типы объектов капитального строительства, превентивные и внесудебные методы разрешения хозяйственных споров

Благодарности. Статья подготовлена в рамках выполнения научно-исследовательской работы «Механизмы трансформации инвестиционно-строительных процессов как фактор преодоления санкционного давления на строительный рынок» государственного задания РАНХиГС.

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Яськова Н.Ю., Зайцева Л.И. Формирующиеся тенденции развития строительного рынка в условиях нарастающего санкционного давления // Вестник МГСУ. 2023. Т. 18. Вып. 12. С. 2025–2036. DOI: 10.22227/1997-0935.2023.12.2025-2036

Автор ответственный за переписку: Наталья Юрьевна Яськова, yaskova-ny@ranepa.ru.

Emerging trends in the construction market under increasing sanctions pressure

Natalia Yu. Yaskova¹, Larisa I. Zaitseva^{1,2}

¹ Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPA);
Moscow, Russian Federation;

² Arbitration Court of the Moscow District; Moscow, Russian Federation

ABSTRACT

Introduction. The geopolitical and economic agenda for Russia's economic sovereignty has required significant changes in the modes of production and, consequently, in the economic environment. The construction market is an extremely important and integral part of it in the conditions of increasing sanctions pressure. The analysis of the SMO period has convincingly proved the viability of market rules of business turnover in the investment and construction sector. None of its segments turned out to be in crisis and depression.

Materials and methods. Business activity grew frontally. Meanwhile, the observed time compression of the emergence of new growing external challenges, which revealed and made it possible to identify latent processes slowing down the modernization of the construction industry, prompted the authors to change the generally accepted perspective of studying the construction market from the use of the method of decomposition of its segments to the implementation of the methodological approach of "time management in restructured space" in order to complement the megapolis concept of settlement with the strategy of accelerated development of territories in the points and corridors of economic.

Results. The synthesized objectives of total acceleration of territorial, project, subject and resource maneuvering allowed to identify goals and objectives of transformation of commodity-money relations emerging within the construction market in the context of the selected types of capital construction. In this context, the authors have identified and disclosed the content of the following tasks of construction market development: providing spatial and temporal maneuverability of production capacities of market entities; synchronization and scaling of investment and construction processes; reshoring and technological import substitution; unfinished construction liquidation; supporting development rates of socially-oriented segment of construction market. Solving these tasks will require territorial, project, subject and resource front-end maneuvering. As practice has shown, this is impossible without institutionalization of a new toolkit of spatial-territorial development. Its goal is to fully realize the country's geospatial advantage by mitigating the risks of the megacity concept of settlement, while simultaneously developing territories not only at points, but also along major spatial corridors of economic growth.

Conclusions. The article took into account approaches to accelerate the commissioning of various types of capital construction projects, which allowed the study to identify the directions of improving market mechanisms across different CCP. The unity of different directions is ensured by preventive methods of avoiding the conflict of economic interests, and the resolution of inevitably arising contradictions of development is proposed using methods of extrajudicial resolution of economic disputes, based on the use of spatial-territorial, legal, judicial, cost, construction and technical, environmental expertise.

KEYWORDS: construction market, settlement concept, forms of spatial development, spatial-territorial development, growth points, acceleration tasks, types of capital construction projects, preventive and extrajudicial methods of resolving economic disputes

Acknowledgements. The article was prepared within the framework of the research work "Mechanisms of transformation of investment and construction processes as a factor of overcoming the sanctions pressure on the construction market" of the state assignment of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration.

FOR CITATION: Yaskova N.Yu., Zaitseva L.I. Emerging trends in the construction market under increasing sanctions pressure. *Vestnik MGSU* [Monthly Journal on Construction and Architecture]. 2023; 18(12): 2025-2036. DOI: 10.22227/1997-0935.2023.12.2025-2036 (rus.).

Corresponding author: Natalia Yu. Yaskova, yaskova-ny@ranepa.ru.

ВВЕДЕНИЕ

Одним из самых неопределенных прогнозов в складывающихся условиях стала оценка жизнеспособности российского рынка. Смогут ли рыночные устои выдержать разрушительное воздействие санкций и военного противостояния? Насколько мощным будет скатывание к мобилизационной экономике? Что противопоставит российская экономика глобальной повестке выдавливания страны не только из торговых потоков, но и из технологических трендов? Как быстро социально ориентированные цели будут отложены до лучших времен? По прошествии 15 месяцев с начала СВО очевидно, что рыночные конструкции устояли, обеспечивая не только кратный рост продукции оборонной промышленности, ускорение инфраструктурного строительства, но и взятые обязательства социальной направленности: от решения жилищной проблемы, приумноженной послевоенной разрухой новых российских территорий, до расширяющейся адресной поддержки населения.

Важнейшим фактором быстрого реагирования и успешного противостояния санкционному да-

влению оказалась готовность строительного рынка парировать вызовы бюджетного сжатия, ухода ключевых поставщиков строительных материалов и оборудования, частичной готовности предприятий стройиндустрии к импортозамещению, усиленные тектоническими изменениями геополитического ландшафта [1–4]. Стратегический разворот страны с Запада на Восток потребовал переориентации экономики на новые транспортно-логистические коридоры. Следовательно, в кратчайшие сроки требовалоськратно нарастить объемы дорожного строительства. На это наложилась необходимость реализации программы импортозамещения, что потребовало активизации сегмента промышленного строительства [5, 6]. Не снятые с повестки цели создания комфортной среды вынудили ускоренно модернизировать изношенную к настоящему времени жилищно-коммунальную инфраструктуру. А новые горизонты развития сельского хозяйства потребовали создания локальных перерабатывающих производств и др.

В области жилищного строительства, несмотря на наметившийся структурный сдвиг в сторону сегмента индивидуального жилищного строитель-

ства, темпы решения жилищной проблемы были поддержаны проектами комплексной застройки [7]. Все это свидетельствует о жизнеспособности механизмов строительного рынка и выстроенных товарно-денежных отношений между его субъектами: застройщиками, инвесторами, банками, заказчиками, подрядчиками, проектировщиками, предприятиями стройиндустрии и др. В то же время фронтальный характер внешних угроз, внутренние, зачастую носящие хронический характер, проблемы, часть из которых до сих пор носит латентный характер, ставят перед строительным рынком новые по существу задачи¹. При этом речь идет не только о поддержке, но и о развитии фактически всех его сегментов.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Для структуризации задач развития строительного рынка предлагается в первую очередь учесть требования обеспечения национальной безопасности, включающей военно-техническую, экологическую, технологическую, экономическую, продовольственную, энергетическую, транспортную и др. безопасность, а также цели нового освоения и устойчивого развития территорий РФ, распространенные не только на сельское хозяйство, промышленность, энергетику, лесное хозяйство, дорожно-транспортную инфраструктуру, научно-технологический и образовательный сегменты, обработку, утилизацию и обезвреживание отходов, рекультивацию и мелиорацию земель и др., но и на формы расселения в диапазоне от мегаполисов до поселений [8]. То есть цели развития строительного рынка определяются направленностью фактически всех сегментов национальной экономики, формами расселения, уровнем освоения территорий и базируются на документах стратегического планирования^{2, 3, 4, 5}. Именно поэтому выделение задач развития какого-либо сегмента или региона не-

целесообразно. Фронтальный и высокодинамичный характер инвестиционно-строительных процессов требует от строительного рынка создания условий парирования вызовов как в отраслевом/межотраслевом, так и в территориальном разрезе, отвечая в целом за качество пространственного развития. Например, в формате замкнутого жизненного цикла (ЖЦ) городской недвижимости речь идет о пространственно-территориальном девелопменте [9], требующем новой градостроительной политики, реконструкции жилищно-коммунального хозяйства, модернизации гражданского, промышленного, дорожного и трубопроводного строительства, цифровой трансформации, учета климатической повестки, новых механизмов ресурсного обеспечения и партнерского взаимодействия. Очевидно, такого рода стратегический маневр, с одной стороны, базируется на потенциале и имеющихся возможностях, с другой — выдвигает новые требования к объемам, структуре и скорости реализации инвестиционно-строительных процессов. Проведенный авторами в рамках НИР «Механизмы трансформации инвестиционно-строительных процессов как фактор преодоления санкционного давления на строительный рынок» государственного задания РАНХиГС анализ традиционных методов декомпозиции сегментов строительного рынка показал, что на фоне фронтального характера их развития стратегический фокус смещается на использование методов управления временем в условиях реструктурируемого пространства, что позволяет выделить следующие задачи, имеющие принципиальное значение для выявления тенденций развития строительного рынка в современных условиях.

1. Обеспечение *пространственно-временной маневренности* производственных мощностей проектных и строительных организаций, а также предприятий стройиндустрии; ресурсного обеспечения, включая квалифицированные кадры и потоки трудовой миграции; капитальных вложений и частных инвестиций в целях решения динамических задач глобальной реструктуризации внешнеэкономических связей и изменения торгово-партнерского ландшафта. Скорость переброски и оперативной аккумуляции ресурсов в приоритетных проектах различной территориальной локализации в условиях угрозы безопасности страны становится едва ли не важнейшим фактором поддержки жизнеспособности и условием отраслевого и территориального развития страны.

2. *Синхронизация и масштабирование инвестиционно-строительных процессов*, сфокусированных в первую очередь в производственных и транспортно-логистических сегментах. Необходимое обновление, а в ряде сегментов создание новых производств связано с обострением противостояния коллективному Западу и усилением санкционного режима. Неслучайно в Стратегии развития строи-

¹ Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. : Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р.

² Об утверждении Программы фундаментальных научных исследований в РФ на долгосрочный период (2021–2030 гг.) : Распоряжение Правительства РФ от 31.12.2020 № 3684-р. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400070256/>

³ Об утверждении Бюджетного прогноза Российской Федерации на период до 2036 г. : Распоряжение Правительства РФ от 29.03.2019 № 558-р.

⁴ Прогноз научно-технологического развития Российской Федерации на период до 2030 года : утв. Правительством РФ 03.01.2014 № ДМ-П8-5. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70484380/>

⁵ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года.

тельной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года заявлен новый ритм строительства. Административная трансформация, совершенствование системы технического регулирования, государственного кадастра и регистрации прав призваны ускорить инвестиционно-строительные процессы. Новый формат государственных комплексных программ с использованием штабного принципа управления направлен на синхронизацию адресных программ и проектов⁶. Масштабирование, предполагающее сингулярное наращивание объемов работ и ввод в действие объектов капитального строительства (ОКС), требует создания адекватных механизмов организационного и ресурсного обеспечения, включая использование типовых проектов, организационных механизмов и др.

3. *Решоринг и технологическое замещение* импортных ресурсных потоков, локализация производства строительной техники, материалов, деталей, конструкций, программного и организационно-технологического обеспечения, проектных и строительных мощностей на российской территории, включая новые территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей. Отметим, что возврат производств, размещенных на территориях других стран, так же как создание замещающих производств, должен учесть все современные инновации и возможности экономии потребляемых ресурсов.

4. *Экономически целесообразное снижение с последующей ликвидацией объемов незавершенного строительства*, опережающее перепрофилирование производственных мощностей, в том числе на нужды специальной военной операции. Недопустимое «омертвление капитала» в форме незавершенного строительства не может быть использовано в формате устаревших подходов.

5. *Поддержка темпов решения жилищной проблемы и социально ориентированного сегмента* пространства жизнедеятельности с использованием различных моделей инвестиционно-строительной деятельности (ИСД), контрактных конструкций, методов разрешения споров и др. Многообразие разлоков потребительского спроса активизирует не только различные методы решения жилищной проблемы, но и альтернативные формы недвижимости: антикафе, коливинги, апарт-отели, кондо-формат совместной деятельности и др. [10–13].

По существу, как показал проведенный анализ [14–17], необходим внятный, структурированный и разделяемый субъектами ИСД ответ на вы-

зовы развития в форме изменения правил и норм функционирования строительного рынка. В современных условиях изменение характера рыночных отношений — это не просто дань сложившейся политической или научно-технической повестки, а важнейшее условие стабильности строительного рынка, а следовательно, выживания и устойчивого развития России, как суверенной страны.

Объединяя выявленные выше задачи, создающие объективные условия купирования вызовов нарастающего санкционного давления, заметим, что практически все они могут быть сведены к скоростным характеристикам осуществления совокупности маневров:

- 1) территориального, сфокусированного на создании новых транспортно-логистических коридоров;
- 2) проектного, обеспечивающего решение задач импортоопережения;
- 3) субъектного, направленного на замещение ушедших западных компаний;
- 4) ресурсного, раскрывающего возможности использования альтернативных источников финансирования и поставок.

В то же время, к примеру, скорость территориального маневра, определяемая временем развертывания производственных мощностей и сопровождающей его социальной инфраструктуры, не может достигаться в ущерб экологическим требованиям и региональным интересам. Они являются объективным фильтром выбора места и масштаба передислокации. Таким образом, целевая функция минимизации времени реализации этапов пространственно-территориального дивелопмента ($T_i \rightarrow \min$) обеспечивается оптимизацией ресурсного наполнения ΣZ_i^j решения тех или иных производственно-хозяйственных задач $\Sigma Z_i^j \rightarrow \text{опт}$ в заданных экологических и социальных ограничениях. Говоря об ИСД, финальные цели в диапазоне ускорения ввода в действие до вывода из хозяйственного оборота ОКС достигаются в следующих формах.

1. *Вновь строящиеся ОКС*, что предполагает запуск ЖЦ недвижимости с момента идеи и ее инициации до создания проекта, контрактинга, строительства, последующей эксплуатации (с проведением текущих и капитальных ремонтов, реконструкции и реновации), ликвидации и рекультивации земельного участка. При этом, как показал анализ [18, 19], целевая функция времени на различных этапах ЖЦ неоднородна. На этапах инициации $T_{\text{и}}$, контрактинга $T_{\text{к}}$, строительства $T_{\text{с}}$ и ввода в эксплуатацию $T_{\text{вв}}$ управляющее воздействие направлено на минимизацию затрат времени, т.е.:

$$\{T_{\text{и}}, T_{\text{к}}, T_{\text{с}}, T_{\text{вв}}\} \rightarrow \min.$$

Период эксплуатации в условиях морального и физического старения недвижимости по факту в современных условиях характеризуется двумя

прямо противоположными тенденциями [20–22]. Сроки службы стандартной/типовой недвижимости сокращаются. А вот для объектов исторического наследия (ОИН) или приравненной к ним недвижимости (к примеру, по объектам, выявленным на основе общественного мнения населения) он максимизируется. Зданиям и сооружениям придается новое функциональное назначение, обновляется оборудование и в целом недвижимость доводится до состояния, соответствующего современным стандартам. Необходимо понимать, что зачастую это требует новых проектных решений и немалых затрат [9, 22]. При этом чем дольше эксплуатируется недвижимость $T_{\text{оин}}^3$, тем выше обновляющие затраты $З_o^i$, осуществляемые для минимизации поддерживающих/эксплуатационных затрат $З_n^i$. При этом $З_o^i$, следуя логике рыночного оборота, должны оптимизироваться. Таким образом:

$T_{\text{оин}}^3 \rightarrow \max$ при условии $З_o^i \rightarrow З_o^{\text{опт}}$ с целью $З_n^i \rightarrow \min$.

2. *Воспроизводимые ОКС.* К их виду отнесем объекты, находящиеся на капитальном ремонте и подлежащие модернизации, а также объекты незавершенного строительства (ОНС). Целевой фокус работы с этим типом недвижимости заключается в ускорении ввода в действие и включения их в хозяйственный оборот. Очевидно, что интенсивность ресурсного обеспечения инвестиционно-строительных процессов при прочих равных условиях напрямую влияет на сокращение времени ввода в эксплуатацию. Качество вложений, их инновационная направленность (обеспечение энергоэффективности, долговечности, износоустойчивости, ремонтпригодности и др.) лежат в основе стремящихся к минимуму эксплуатационных затрат. Касательно ОКС Правительством РФ поставлена задача ликвидации к 2030 г. незавершенного строительства в сегменте государственного строительного заказа [22]. При этом возможны варианты ускорения как за счет опережающего финансирования или пообъектной корректировки затрат, либо за счет привлечения частных хозяйствующих субъектов коммерческого сегмента к инвестированию процессов вовлечения в хозяйственный оборот ОНС вплоть до прямой передачи объектов с баланса на баланс. Таким образом:

$T_{\text{онс}} \rightarrow \min$ за счет $З_o^z = З_o^{\Phi} + \Delta З_o$ или $З_o^z = З_o^{\Phi} + \Delta З_k$, где $З_o^z$ — ожидаемые вложения в ОНС; $З_o^{\Phi}$ — фактические вложения в ОНС; $\Delta З_o$ — дополнительные вложения госбюджета, необходимые для ввода ОНС в действие; $\Delta З_k$ — дополнительные вложения коммерческого сегмента, необходимые для ввода ОНС в действие.

Второй вариант предпочтительнее и может иметь различные формы, в том числе комбинированного инвестирования.

3. *Ликвидируемые объекты капитального строительства.* Период времени для сноса, вывоза

мусора и последующего обустройства земельного участка для повторного использования также чрезвычайно важен. Завершая ЖЦ недвижимости, этот период может быть растянут, небезопасен и экономически неэффективен. Лучшие практики свидетельствуют не только о возможностях современных технологий без ущерба для окружающей среды сносить здания и сооружения, но и о целесообразности вторичного оборота и утилизации материалов.

Структурирование ОКС и подразделение их на три типа: вновь строящиеся, воспроизводимые и ликвидируемые объекты позволяет корректно поставить задачу взаимосогласованного управления временными параметрами инвестиционно-строительных процессов. Их новые ритмы по видам объектов недвижимости должны быть синхронизированы. Важно понимать, что процессы ускорения и синхронизации сопровождаются не только с помощью дополнительного ресурсного обеспечения во всем его многообразии, но и за счет замещающих ресурсов улучшенного качества. В условиях быстрой сменяемости ценностей и, соответственно, приоритетов развития, задающих стратегический фокус объектной реструктуризации строительного рынка, объемы ликвидируемой недвижимости могут пополняться как за счет приостановленных/замороженных ОКС воспроизводимого типа, так и за счет признанных аварийными (в том числе в зоне проведения СВО) объектов.

Во всех случаях своего рода безусловным приоритетом программ и проектов развития территорий становятся меры обеспечения безопасности и социального равновесия, а также прозрачные и инклюзивные правила хозяйствования, установленные в диалоговом режиме всеми участниками развития с учетом национальных ценностей и традиций делового оборота. Такой методический подход призван сформировать условия для достижения консенсуса экономических интересов и бесконфликтного функционирования строительного рынка. Указанные методы безупречно сработали в условиях освоения новых присоединяемых или высвобождаемых территорий городской застройки. Использовать указанные методы в условиях исторической застройки также необходимо, но, как показывает практика, недостаточно. Требования создания комфортной, экологически устойчивой среды жизнедеятельности дополняются необходимостью:

- 1) сохранения исторического наследия;
- 2) функциональной реструктуризацией капитальных фондов;
- 3) сноса и вывода экологически токсичных фондов производственного назначения за границы проживания населения.

Заметим, что задача обеспечения производственной и непроизводственной деятельности, осуществляемой в городских условиях, транспортная и социальная инфраструктура должны отвечать не только

постоянно обновляющимся требованиям и запросам по форматам проживания, моделям отдыха и питания, методам поддержки здоровья и лечения, видам образования и трендам личностного развития, формам проведения досуга, типам развлечений и туризма, но и нарастающим рискам национальной безопасности России, связанным с угрозами мегаполисной концепции пространственного развития.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Понимая, что необходимость ускорения территориального, проектного, субъектного и ресурсного маневра должна отвечать стратегической цели обеспечения территориальной связанности, невозможной без сбалансированного и относительно равномерного расселения и концентрации трудовых ресурсов в точках и коридорах роста экономики, расширенное воспроизводство недвижимости модифицируется в плоскость ускоренного *пространственного переосвоения* страны. Именно оно становится целевым фокусом институциональной перестройки строительного рынка. Востребованными становятся, с одной стороны, институты, противостоящие угрозам мегаполисного расселения, с другой — институты развития территорий, снимающие барьеры интенсивного переселения в точки и коридоры экономического развития.

Первая группа институтов касается превентивного характера купирования базовых противоречий функционирования мегаполисов. Это:

- 1) техногенные угрозы, как отражение масштаба жилищно-коммунальной, технологической, дорожно-транспортной инфраструктуры;
- 2) эпидемиологические, связанные с кучностью проживания (в РФ население проживает в 7–10 раз плотнее, чем в Великобритании и Германии);
- 3) социальные, определяемые как нарастание конфликтности различных групп горожан (по критериям дохода, образования, возраста и др.), что провоцирует социальные взрывы, массовые протесты на фоне углубляющегося отчуждения, потери доверия и солидарности;
- 4) демографические, являющиеся следствием малогабаритных личных пространств, расфокусированности предпочтений, роста непроизводительных затрат времени (в общественном или личном транспорте, очередях и ожиданиях в сфере услуг, образования, медицинского обслуживания и т.п.);
- 5) экономические, связанные с внутригородским расселением и углубляющимся неравенством городского центра или элитного пригорода и городских окраин. Билет в театр может стоить средней месячной зарплаты, а чек в ресторане среднемесячной стоимости жилищно-коммунальных услуг молодой семьи, что, несомненно, актуализирует вопрос формирования единого стандарта качества жизни не только во всех районах города, но и по всей территории России.

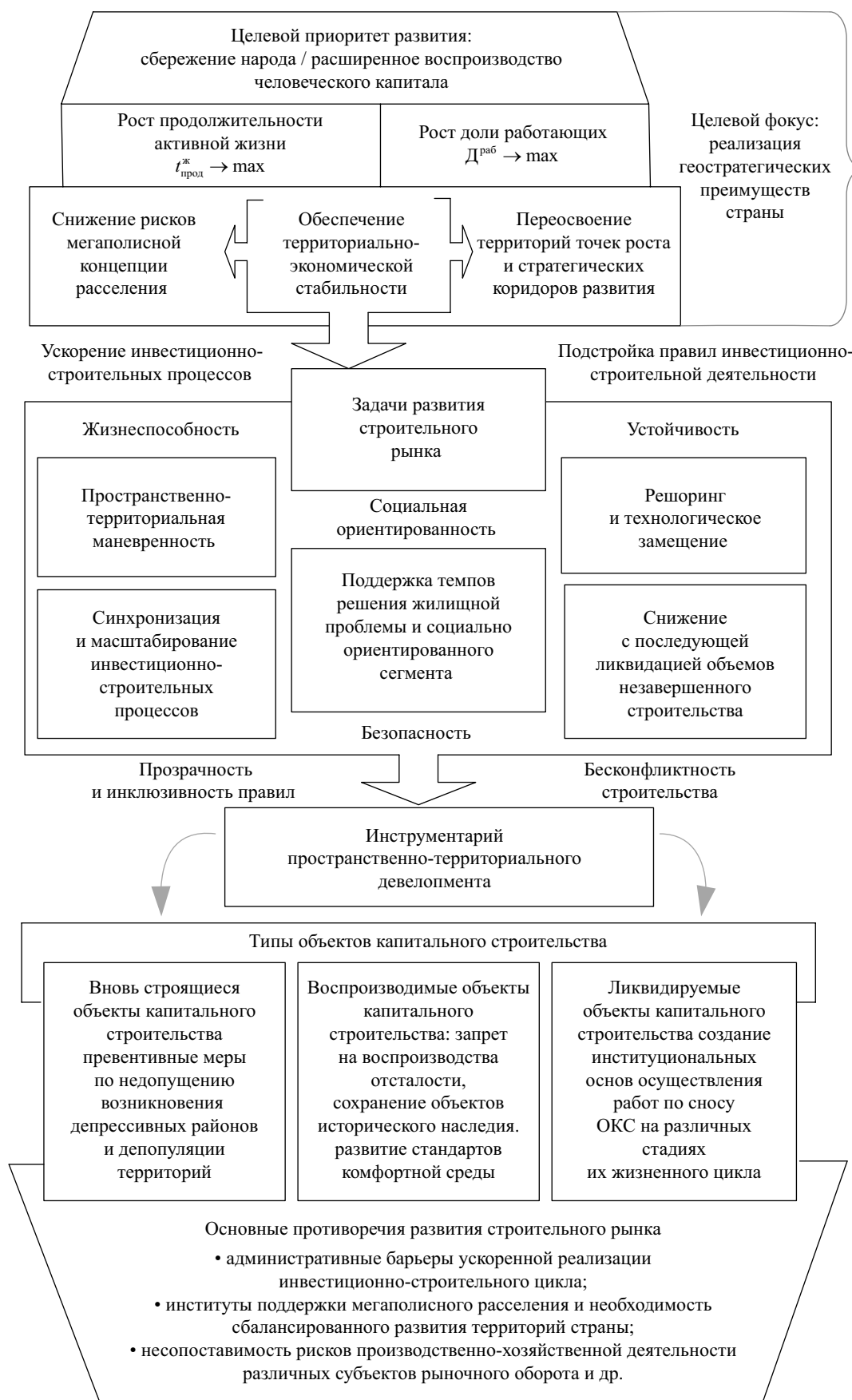
Как показывает практика, строительный рынок мегаполисов в рамках трех выделенных типов ОКС, с одной стороны, позволит поддерживать безопасный режим функционирования жилищно-коммунальной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры города, с другой — по вновь строящимся объектам предусматривать их функциональную мобильность, ремонтпригодность, экологичность и экономичность эксплуатационных режимов. Таким образом, проектный маневр предусматривает необходимость новых конструктивных идей обеспечения функциональной мобильности, оптимизации капитальных и эксплуатационных затрат, технологичности сноса объекта, утилизации отходов и рекультивации земельного участка. Кроме того, рыночные инструменты должны позволять обновлять город, не допуская возникновения депрессивных районов городских окраин. Сверхконцентрация горожан в центрах должна уступать место обоснованному рассредоточению, в том числе в пригородах и городах-спутниках. Что касается воспроизводимой недвижимости, главным вызовом, с которым должны справиться рыночные институты, становится «запрет на воспроизводство отсталости». Институт строительно-технической экспертизы, становящийся все в большей мере консультативным органом, должен осваивать функционал инфорсменты (принуждения) к импортозамещению строительных материалов, деталей, конструкций, техники на новой отечественной инновационной основе.

Применительно к ОНС отметим, что порядок их вовлечения в хозяйственный оборот только формируется⁷. Действующие институты развития пока не восприимчивы к этому типу объектов. Создание механизмов борьбы с «омертвленным капиталом» в форме ОНС становится обостряющейся проблемой, а следовательно, первоочередной задачей развития строительного рынка. Товарно-денежные отношения его субъектов в этой связи следует нацелить на безбарьерное обеспечение перехода прав собственности, стимулирование ввода в действие ОНС, консервацию или модернизацию указанных объектов. При этом сохранение ОИС потребует пересмотра ряда строительных норм и правил^{8, 9}.

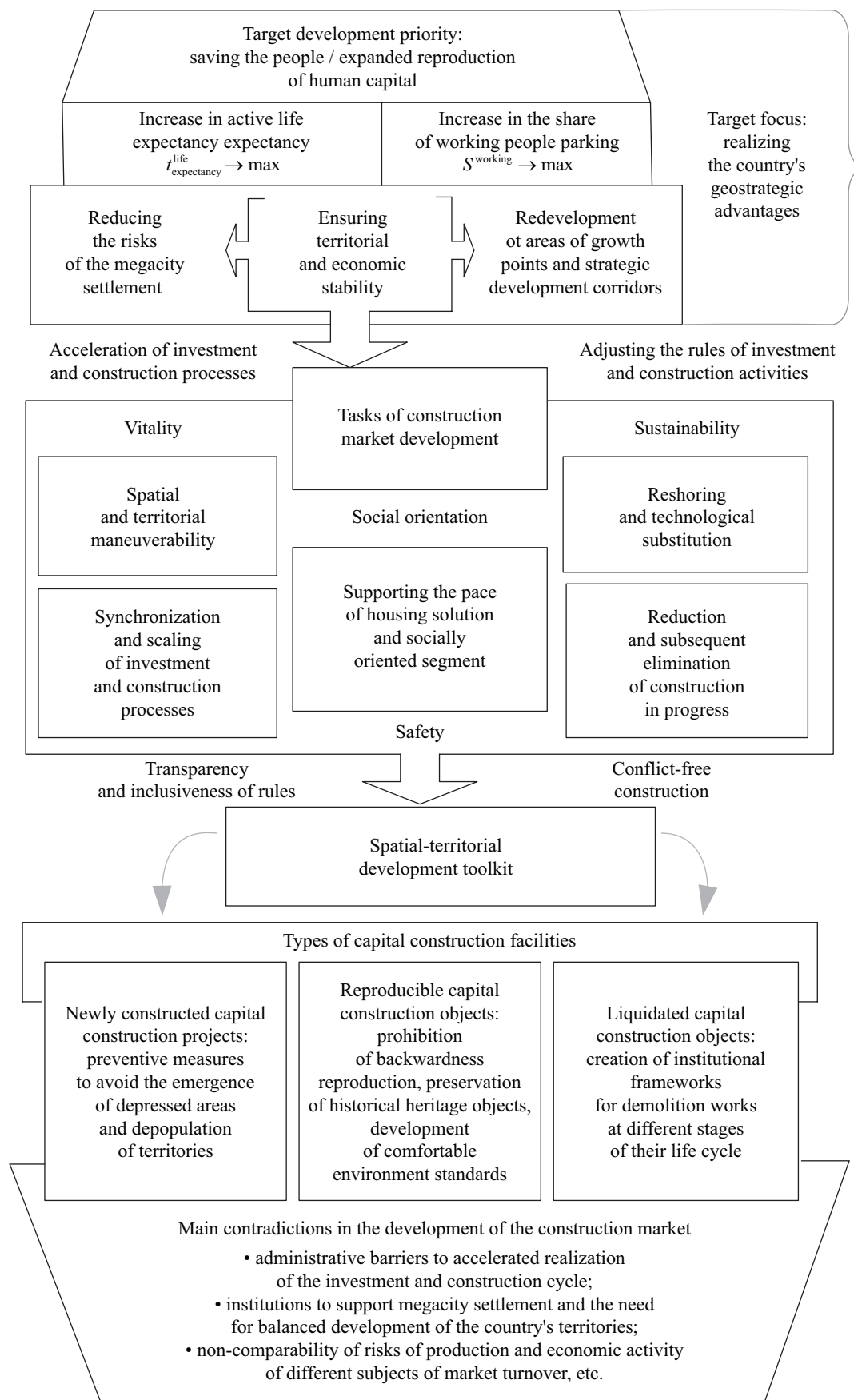
⁷ Юрий Гордеев принял участие в заседании Экспертного совета при Комитете Госдумы по вопросу незавершенных объектов. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/yuriy-gordeev-prinyal-uchastie-v-zasedanii-ekspertnogo-soveta-pri-komitete-gosdumy-po-voprosu-nezave/>

⁸ О работах по сохранению объектов культурного наследия : Письмо Министерства культуры РФ от 02.12.2019 № 18930-12-02. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377618/

⁹ Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/



Развертка задач развития строительного рынка



Development tasks of the construction market

Проблема сноса ОКС и высвобождения пространства от устаревших объектов в современных рамках также должна решаться с учетом новых экологических критериев и технологических возможностей. Пока рыночный специализированный сегмент строительных работ по сносу не сформировался, в то время как спрос, особенно с учетом присоединенных территорий, существенно возрос.

Проведенное исследование свидетельствует также о необходимости дополнения рыночных механизмов, сегментированных по типам ОКС, механизмами согласования экономических интересов и урегулирования, возникающих в процессе ИСД противоречий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОБСУЖДЕНИЕ

Восстановление основного геостратегического преимущества России, связанного с огромным пространством, высоким ресурсным потенциалом, мультикультурными и многоконфессиональными особенностями, имеющимся человеческим капиталом, требует пересборки процессов расширенного производства всех источников и компонентов развития страны. Очевидно, фондовый каркас и пространственная структура ОКС должны отвечать требованиям ускоренного экономического развития, а значит, изменяться как в части местоположения, функциональных, технико-технологических и эксплуатационных характеристик, так и в условиях бесконфликтной среды реализации целевых приоритетов. Рыночный формат развития сформировал современную структуру субъектов рыночного оборота. Их функционирование сопряжено с необходимостью реализации экономических интересов, зачастую противоречащих друг другу. В целях устранения противоречий участников ИСД

востребованы технологии бесконфликтного строительства, пронизывающие не только все типы ОКС, но и все этапы пространственно-территориального деvelopeмента. Причем, бесконфликтность в данном контексте не означает фокусировку на устранение конфликтов в процессе ИСД, особенно в фазе обострения в связи с длительным уклонением от урегулирования. Основной акцент должен быть сделан на превентивную составляющую, предполагая, что эффективное разрешение споров будет осуществляться при помощи широкого спектра внесудебных способов и развития особых «сотруднических» подходов к формированию моделей реализации проектов. На практике их применение способно парировать фактически все непроизводственные потери времени. Более того, указанный методический подход к созданию бесконфликтного строительства предлагается использовать в практической реализации всех задач развития строительного рынка (рис.).

Таким образом, в современных условиях особенно востребован новый тип медиативного консалтинга, объединяющего пространственно-территориальную, правовую, судебную, стоимостную, строительно-техническую и экологическую экспертизу в рамках процедуры медиации. Это позволит регулировать хозяйственные споры в оперативном режиме времени. Достижение стабильности и взаимосогласованности деятельности субъектов, создающих, эксплуатирующих и ликвидирующих ОКС, должно стать залогом устойчивости и жизнеспособности строительного рынка, как одного из решающих условий не только решения оперативно-тактических задач СВО, но и достижения стратегических социально ориентированных приоритетов трансформации современного хозяйственного уклада России.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Яськова Н.Ю., Зайцева Л.И., Викторов М.Ю. Проблемы реализации стратегии импортозамещения в строительстве // Вестник Евразийской науки. 2022. Т. 14. № 4. С. 29. EDN HHCHOO.
2. Шмырев А.В., Яушев А.А. Импортозамещение в российской строительной отрасли в условиях западных санкций: проблемы и пути решения // Инновационная экономика. 2023. № 1 (34). С. 82–99. EDN QLFCFU.
3. Yaskova N.Yu., Zaitseva L.I. Construction: overcoming growth limits // Real Estate: Economics, Management. 2022. No. 4. Pp. 12–17. EDN SVMDQW.
4. Яськова Н.Ю., Лукманова И.Г., Зайцева Л.И. Организационно-экономические подходы и методы развития строительной отрасли в условиях санкционного давления // Вестник МГСУ. 2022. Т. 17. № 12. С. 1707–1715. DOI: 10.22227/1997-0935.2022.12.1707-1715. EDN CAXKQI.
5. Лемешко М.В. Тенденции развития промышленного строительства в России на современном этапе // Экономика строительства. 2023. № 3. С. 21–27. EDN EYIPPP.
6. Комарова А.В. Развитие строительной отрасли на современном этапе // Экономика нового мира. 2020. Т. 5. № 3 (18). С. 28–38. EDN OUDAZP.
7. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. Problems of ensuring the competitiveness of investment and construction activities under new macroeconomic conditions and approaches to their resolution // Real Estate: Economics, Management. 2022. No. 1. Pp. 82–87. EDN YUNGEL.
8. Яськова Н.Ю., Сарченко В.И., Хиревич С.А. Комплексный подход к формированию качествен-

ной городской среды // Недвижимость: экономика, управление. 2020. № 2. С. 12–21. DOI: 10.22227/2073-8412.2020.2.12-21. EDN HDYWVW.

9. Алексеев С.А., Виктор М.Ю., Грабовый П.Г., Зайцева Л.И., Казанский Н.В., Каминский М.А. и др. Пространственная реструктуризация. Новые смыслы и правила инвестиционно-строительной деятельности. М.: Дело, 2019. 454 с. EDN KGWAKW.

10. Азизова-Полуэктова А.Н., Дьяков И.А., Иванова У.В. Коливинг — новый формат жилья // Архитектурные исследования. 2021. № 1 (25). С. 45–51. EDN KNEYXQ.

11. Шумакова Е.В. Апартамент-отель как инновационная форма организации гостиничного бизнеса // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. Т. 8. № 3 (28). С. 400–402. DOI: 10.26140/anie-2019-0803-0093. EDN EWPKOM.

12. Musavengane R. Small hotels and responsible tourism practice: Hoteliers' perspectives // Journal of Cleaner Production. 2019. Vol. 220. Pp. 786–799. DOI: 10.1016/j.jclepro.2019.02.143

13. Weber K. Service failure and recovery in an all-suite hotel/serviced apartment context: A case study // Journal of Travel & Tourism Marketing. 2009. Vol. 26. Issue 2. Pp. 195–199. DOI: 10.1080/10548400902864834

14. Dossche C., Boel V., De Corte W. Use of life cycle assessments in the construction sector: critical review // Procedia Engineering. 2017. Vol. 171. Pp. 302–311. DOI: 10.1016/j.proeng.2017.01.338

15. Akinradewo O., Aigbavboa C., Aghimien D., Oke A., Ogunbayo B. Modular method of construction in developing countries: the underlying challenges // International Journal of Construction Man-

agement. 2021. Vol. 23. Issue 8. Pp. 1344–1354. DOI: 10.1080/15623599.2021.1970300

16. Shoar S., Yiu T.W., Payan S., Parchami-jalal M. Modeling cost overrun in building construction projects using the interpretive structural modeling approach: a developing country perspective // Engineering, Construction and Architectural Management. 2021. Vol. 30. Issue 2. Pp. 365–392. DOI: 10.1108/ECAM-08-2021-0732

17. Россохин В.В., Рябова Е.В. Выявление характеризующих стадий жизненного цикла факторов // Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика. 2019. № 3. С. 92–109. EDN XCEZLX.

18. Shtefan M.A., Elizarova J.M. Investment project efficiency and risk evaluation: an integrated approach // Business Informatics. 2018. Vol. 2018. Issue 4. Pp. 54–65. DOI: 10.17323/1998-0663.2018.4.54.65

19. Mozuriumaite S., Sabaityte J. To what extent we do understand smart cities and characteristics influencing city smartness // Journal of Architecture and Urbanism. 2021. Vol. 45. Issue 1. Pp. 1–8. DOI: 10.3846/jau.2021.12392

20. Scott A.J. Urbanization, work and community: the logic of city life in the contemporary world // Quality Innovation Prosperity. 2017. Vol. 21. Issue 1. P. 9. DOI: 10.12776/QIP.V21I1.785

21. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. The cost modeling of urbanized areas // Real Estate: Economics, Management. 2021. No. 4. Pp. 42–48. EDN UDFYPD.

22. Zaitseva L.I. Conditions and background for the introduction of non-judicial dispute resolution methods in the investment and construction sphere // Public Administration. 2019. Vol. 21. No. 4 (120). Pp. 66–69. DOI: 10.22394/2070-8378-2019-21-4-66-69. EDN NTASUN.

Поступила в редакцию 12 октября 2023 г.

Принята в доработанном виде 16 октября 2023 г.

Одобрена для публикации 3 ноября 2023 г.

ОБ АВТОРАХ: Наталья Юрьевна Яськова — доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой инвестиционно-строительного бизнеса и управления недвижимостью; **Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС);** 119571, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 82; РИНЦ ID: 490267, Scopus: 56209112800, ResearcherID: O-7581-2018, ORCID: 0000-0002-3245-1549; yaskova-ny@ranepa.ru;

Лариса Игоревна Зайцева — кандидат юридических наук, доцент кафедры инвестиционно-строительного бизнеса и управления недвижимостью; **Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС);** 119571, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 82; начальник отдела обобщения судебной практики, учета и статистики; **Арбитражный суд Московского округа;** 127994, г. Москва, ГСП-4, ул. Селезневская, д. 9; РИНЦ ID: 1027747, Scopus: 57194457897, ResearcherID: P-9941-2019, ORCID: 0000-0002-8325-4342; zaitseva-li@ranepa.ru.

Вклад авторов:

Яськова Н.Ю. — разработка концепции исследования, написание текста статьи, подготовка итоговых выводов.

Зайцева Л.И. — нормативно-методическое обеспечение.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

REFERENCES

1. Yaskova N.Yu., Zaytseva L.I., Viktorov M.Yu. Issues in the implementation of an import substitution strategy in Russia's construction sector. *The Eurasian Scientific Journal*. 2022; 14(4):29. EDN HHCHOO. (rus.).
2. Shmyrev A.V., Yaushev A.A. Import substitution in the Russian construction industry under western sanctions: problems and solutions. *Innovational Economics*. 2023; 1(34):82-99. EDN QLFCFU. (rus.).
3. Yaskova N.Yu., Zaitseva L.I. Construction: overcoming growth limits. *Real Estate: Economics, Management*. 2022; 4:12-17. EDN SVMQW.
4. Yaskova N.Yu., Lukmanova I.G., Zaytseva L.I. Organizational and economic approaches and methods of development of the construction industry in a climate of sanctions pressure. *Vestnik MGSU [Monthly Journal on Construction and Architecture]*. 2022; 17(12):1707-1715. DOI: 10.22227/1997-0935.2022.12.1707-1715. EDN CAXKQI. (rus.).
5. Lemeshko M.V. Trends in the development of industrial construction in Russia at the present stage. *Construction Economy*. 2023; 3:21-27. EDN EYIPPP. (rus.).
6. Komarova A.V. Development of the construction industry at the current stage. *Economics of the New World*. 2020; 5(3):18:28-38. EDN OUDAZP. (rus.).
7. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. Problems of ensuring the competitiveness of investment and construction activities under new macro-economic conditions and approaches to their resolution. *Real Estate: Economics, Management*. 2022; 1:82-87. EDN YUNGEL.
8. Yas'kova N.Yu., Sarchenko V.I., Khirevich S.A. Comprehensive approach to creating a quality urban environment. *Real Estate: Economics, Management*. 2020; 2:12-21. DOI: 10.22227/2073-8412.2020.2.12-21. EDN HDYWVW. (rus.).
9. Alekseev S.A., Viktorov M.Yu., Grabovyi P.G., Zaitseva L.I., Kazansky N.V., Kaminsky M.A. et al. *Spatial restructuring. New meanings and rules of investment and construction activities*. Moscow, Delo, 2019; 454. EDN KGWAKW. (rus.).
10. Azizova-Poluektova A.N., Dyakov I.A., Ivanova U.V. Coliving — new format of housing. *Architectural Research*. 2021; 1(25):45-51. EDN KNEYXQ. (rus.).
11. Shumakova E.V. Apart-hotel as an innovative form of organization of a hotel business. *Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration*. 2019; 8(3):28:400-402. DOI: 10.26140/anie-2019-0803-0093. EDN EWPKOM. (rus.).
12. Musavengane R. Small hotels and responsible tourism practice: Hoteliers' perspectives. *Journal of Cleaner Production*. 2019; 220:786-799. DOI: 10.1016/j.jclepro.2019.02.143
13. Weber K. Service failure and recovery in an all-suite hotel/serviced apartment context: a case study. *Journal of Travel & Tourism Marketing*. 2009; 26(2):195-199. DOI: 10.1080/10548400902864834
14. Dossche C., Boel V., De Corte W. Use of life cycle assessments in the construction sector: critical review. *Procedia Engineering*. 2017; 171:302-311. DOI: 10.1016/j.proeng.2017.01.338
15. Akinradewo O., Aigbavboa C., Aghimien D., Oke A., Ogunbayo B. Modular method of construction in developing countries: the underlying challenges. *International Journal of Construction Management*. 2021; 23(8):1344-1354. DOI: 10.1080/15623599.2021.1970300
16. Shoar S., Yiu T.W., Payan S., Parchamijalal M. Modeling cost overrun in building construction projects using the interpretive structural modeling approach: a developing country perspective. *Engineering, Construction and Architectural Management*. 2021; 30(2):365-392. DOI: 10.1108/ECAM-08-2021-0732
17. Rossokhin V.V., Ryabova E.V. Identification of life cycle stages characterising factors. *Moscow University Economics Bulletin*. 2019; 3:92-109. EDN XCEZLX. (rus.).
18. Shtefan M.A., Elizarova J.M. Investment project efficiency and risk evaluation: an integrated approach. *Business Informatics*. 2018; 2018(4):54-65. DOI: 10.17323/1998-0663.2018.4.54.65
19. Mozuriunaite S., Sabaityte J. To what extent we do understand smart cities and characteristics influencing city smartness. *Journal of Architecture and Urbanism*. 2021; 45(1):1-8. DOI: 10.3846/jau.2021.12392
20. Scott A.J. Urbanization, work and community: the logic of city life in the contemporary world. *Quality Innovation Prosperity*. 2017; 21(1):9. DOI: 10.12776/QIP.V21I1.785
21. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. The cost modeling of urbanized areas. *Real Estate: Economics, Management*. 2021; 4:42-48. EDN UDFYPD.
22. Zaitseva L.I. Conditions and background for the introduction of non-judicial dispute resolution methods in the investment and construction sphere. *Public Administration*. 2019; 21(4):66-69. DOI: 10.22394/2070-8378-2019-21-4-66-69. EDN NTASUN.

Received October 12, 2023.

Adopted in revised form on October 16, 2023.

Approved for publication on November 3, 2023.

B I O N O T E S: **Natalia Yu. Yaskova** — Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Investment and Construction Business and Real Estate Management; **Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPA)**; 82 Vernadsky avenue, Moscow, 119571, Russian Federation; ID RSCI: 490267, Scopus: 56209112800, ResearcherID: O-7581-2018, ORCID: 0000-0002-3245-1549; yaskova-ny@ranepa.ru;

Larisa I. Zaitseva — Candidate of Legal Sciences, Associate Professor of the Department of Investment and Construction Business and Real Estate Management; **Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPA)**; 82 Vernadsky avenue, Moscow, 119571, Russian Federation; Head of the Department for Generalization of Judicial Practice, Accounting and Statistics; **Arbitration Court of the Moscow District**; 9 Seleznevskaya st., GSP-4, Moscow, 127994, Russian Federation; ID RSCI: 1027747, Scopus: 57194457897, ResearcherID: P-9941-2019, ORCID: 0000-0002-8325-4342; zaitseva-li@ranepa.ru.

Contribution of the authors:

Natalia Yu. Yaskova — development of the research concept, writing the text of the article, preparation of final conclusions.

Larisa I. Zaitseva — scientific editing, normative and methodological support.

The authors declare no conflict of interest.