

# СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧАСТИЯ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УДК 31:33

**Максим Александрович Фомин**,  
Председатель Комитета по конкурентной политике Московской области  
Тел.: (498) 602-05-53  
Эл. почта: zakaz-mo@mosreg.ru

Данная статья посвящена комплексному статистическому анализу развития рынка первичной недвижимости Подмосковья, в частности участия государственных органов в реализации строительства различных объектов недвижимости, как жилого, так и нежилого назначения – здравоохранения, образования, культуры, транспортных коммуникаций и др. Рассмотрены основные проблемы и перспективы развития строительного комплекса Московской области на основе свежих статистических данных.

**Ключевые слова:** *строительный комплекс, первичная недвижимость, региональные программы, строительство жилья.*

**Maxim A. Fomin**  
Head of the Committee on Competition Policy of Moscow Region  
Tel.: (498) 602-05-53  
E-mail: zakaz-mo@mosreg.ru

## STATISTICAL ANALYSIS OF PUBLIC PARTICIPATION IN THE PRIMARY REAL ESTATE MARKET OF MOSCOW REGION

This article focuses on the comprehensive statistical analysis of the development of the primary real estate market of Moscow region, in particular the participation of state bodies in the sphere of construction of various properties, both residential and non-residential buildings – health, education, culture, transport, communications, etc. the main problems and prospects of development of the construction complex of Moscow region on the basis of fresh statistical data.

**Keywords:** *construction industry, the primary property of the regional programme, the construction of housing.*

### Введение

Московская область – один из самых развитых регионов Российской Федерации. Это касается практически всех сфер социально-экономического развития. Выгодное географическое положение, развитая транспортная инфраструктура, динамичный рост производства и строительства, несмотря на затянувшийся экономический кризис, ставят перед Подмосковьем задачи по сбалансированному распределению ресурсов, как инвестиционных, так и трудовых. Задача их целевого и эффективного использования не возможна без адекватного статистического анализа.

### 1. Статистический анализ ввода в действие объектов недвижимости в Московской области

В соответствии с Адресной инвестиционной программой Московской области бюджет развития в 2014 году составил 39 млрд. рублей. За этими цифрами стоят большие задачи развития социальной и инженерной инфраструктуры.

В Московской области объём жилищного строительства за счёт частных средств инвесторов составляет более 778 млрд. рублей, что предопределяет необходимость того, чтобы 7 млн. кв. метров жилья строились с учётом сбалансированности развития территории, создания новых рабочих мест и комфортной среды проживания.

В рамках государственной программы Московской области «Спорт Подмосковья» в 2014 году планировалось обеспечить ввод в эксплуатацию 25 ФОКов.

Фактически по указанной государственной программе будет введено 7 объектов. Помимо этого, будут введены 12 внепрограммных объектов и ещё 3 ФОКа будут введены в ходе реализации других государственных программ. Итого будет построено 22 физкультурно-оздоровительных комплекса. 19 ФОКов, запланированных к вводу в эксплуатацию по государственной программе «Спорт Подмосковья», перенесены на 2015 год. Основной причиной переноса является несвоевременная подготовка органами местного самоуправления конкурсной документации на ПИР и СМР.

Своевременный ввод в эксплуатацию физкультурно-оздоровительных комплексов в 2014 году обеспечили: Мытищинский и Луховицкий муниципальные районы; городские округа – Климовск, Лыткарино, Железнодорожный.

Трудности в решении вопросов проектирования и строительства ФОКов наблюдаются в: Павлово-Посадском и Клинском муниципальных районах; городских округах – Балашиха, Котельники, Лосино-Петровский.

В рамках государственной программы Московской области «Образование Подмосковья» на 2014–2018 годы в 2014 году предусмотрено ввести в эксплуатацию 110 объектов дошкольного образования на 17242 места и 21 общеобразовательную школу на 13829 мест. С начала 2014 года введено в эксплуатацию 57 детских садов на 8117 мест и 19 школ на 12729 мест. До конца 2014 года ожидается ввод в эксплуатацию 53 объектов дошкольного образования на 9037 мест и 2 школы на 1100 мест.

В рамках Государственной программы «Здравоохранение Подмосковья» 2014 году обеспечен ввод 3 объектов:

- родильное отделение на 100 коек г. Пушкино;
- детская больница соматического типа на 120 коек в Подольском м.р.;
- участковая больница на 25 коек с аптекой в Клинском м.р.

Одновременно с этим вводятся 3 объекта поликлинического типа на 800 посещений в смену:

- поликлиника смешанного типа на 550 посещений (400 пос/см-взрослые, 150 пос/см-дети) в г. Люберцы, мкр. 7–8;

- поликлиника для взрослых на 100 пос/см на первом этаже жилого дома в г. о. Химки;

- поликлиника для взрослых на 150 пос/см в жилом доме в г. Мытищи.

Основными причинами срыва сроков реализации государственных программ являются некавалифицированная и несвоевременная подготовка администрациями муниципальных образований конкурсной документации на проведение торгов по подготовке проектной документации и осуществление строительно-монтажных работ, недобросовестное отношение генподрядных организаций, а также отсутствие должного контроля со стороны муниципальных заказчиков.

Ярким примером является Ленинский район. Государственной программой Московской области «Образование Подмосковья» на 2014–2018 годы за счёт средств бюджета города Москвы на территории Ленинского муниципального района предусмотрено строительство и реконструкция 12 объектов. Однако, при подготовке конкурсной документации, подготовке исходных данных для выполнения ПИР (задание на проектирование, ГПЗУ, ТУ) сорваны сроки получения экспертных заключений (по 5 объектам экспертизой выдавались отрицательные заключения). К настоящему моменту получены 5 экспертных заключений. Строительство объектов будет осуществлено в следующем году.

С начала 2014 года, в рамках работы по подготовке материалов к заседаниям МК и Градостроительного совета Московской области, Министерством строительного комплекса Московской области рассмотрено порядка 550 вопросов реализации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости на территории Московской области.

Всего на заседаниях Градостроительного совета Московской области рассмотрены проекты комплексной жилой застройки общим объемом 13 млн. кв. м. Из них одобрено к реализации проектов на 10 млн. кв. м, отклонено проектов на 3 млн. кв. м.

По итогам работы Градостроительного совета Московской области в 2014 году от инвесторов-застройщиков приняты предложения по улучшению социальной сферы Московской области:

- о предоставлении нежилых помещений общей площадью 4 125,7 кв.м. для открытия 41 кабинета врача общей практики. К концу 2014 года открыты и действуют 5 кабинетов;

- о передаче 79 360 кв.м жилой площади в 25 муниципальных образованиях Московской области для включения в Специализированный жилищный фонд Московской области. На текущий момент заключено 11 соглашений на 10 300 кв. м, подписано со стороны инвесторов 9 соглашений на 7 123 кв. м. В настоящее время принято решение о передаче площадей в денежном эквиваленте, соответствующем рыночной стоимости, с перечислением средств в бюджет Московской области;

- принято предложение о софинансировании строительства общеобразовательной школы на 825 мест в г. Королёв в размере 720 млн. рублей;

- о финансировании работ по реконструкции местных и региональных дорожных сетей. Двадцать застройщиков должны перечислить в дорожный фонд 853,3 млн. рублей;

- об увеличении количества парковочных мест с приведением до нормативов в объеме 24 900 машиномест на общую сумму строительства – 7,2 млрд. руб.

- о дополнительном строительстве за счет внебюджетных средств 24 детских садов и 31 школы;

- о финансировании ремонта детского дома в Пушкинском районе в размере 30 млн. руб., участия в материальной поддержке детского дома для детей с задержкой развития в Можайском районе в размере 5 млн. руб, а также строительстве социального реабилитационного центра для несовершеннолетних в объеме

инвестирования около 80 млн. руб. в г.о. Королёв;

- кроме этого, получены предложения по развитию социальной инфраструктуры и решению социальных вопросов. Запланировано к перечислению в бюджет Московской области около 1 млрд. руб.

В 2014 году в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома получили 414 молодых семей из 80 муниципальных образований Московской области.

Свидетельства о предоставлении жилищной субсидии на погашение первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту получают 49 участников подпрограммы «Социальная ипотека».

В текущем году продолжена реализация программы «Улучшение жилищных условий семей, имеющих семь и более детей».

Показатели программы выполнены в полном объеме. В настоящее время жилищные субсидии предоставлены 31 многодетной семье. Была поставлена задача по обеспечению жильем всех ветеранов Великой Отечественной войны, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях. В 2014 году жилыми помещениями уже обеспечены 47 ветеранов. До конца 2014 года будут обеспечены жильем еще 39 ветеранов. В 2014 году будут обеспечены жилыми помещениями 41 ветеран боевых действий и инвалидов.

В настоящее время объем ветхого жилья насчитывает 2,8 млн. кв. м.

В 37 муниципальных образованиях сформированы концепции по ликвидации ветхого жилья, что составляет около 60% от всего объёма.

За отчётный период принято решений по расселению:

- в рамках инвестиционных контрактов и муниципальных программ – 210 тыс. кв. м ветхого фонда;

- в рамках ДоРЗТ – 1,2 млн. кв. м ветхого жилищного фонда, в том числе расселено 200 тыс. кв. м.

По итогам 2014 года будет расселено 101 тыс. кв. м ветхого жилья.

В рамках выполнения плана реализации региональной программы Московской области по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2014 году и до конца года будут проведены работы в 932 многоквартирных домах, в том числе отремонтировано 1679 лифтов и 276 кровель.

Продолжается реализация адресной программы Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2013–2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 09 апреля 2013 года № 230/13.

Всего на 2014 год запланировано переселить 3885 человек из 63,8 тыс. кв. м аварийного жилья.

По состоянию на 01.12.2014 расселено аварийного жилищного фонда – 20,9 тыс. кв. метров. Количество переселенных граждан – 1324 человека.

В течение 2014 года пресечены нарушения действующего законодательства Российской Федерации в области долевого строительства:

- вынесено 646 постановлений о привлечении к административной ответственности;

- направлено 278 предписаний по устранению выявленных нарушений.

- собрано штрафов на общую сумму более 44 млн. рублей.

В результате принятых контролирующими органами мер информационного, разъяснительного и административного характера достигнуты следующие показатели (по итогам 1 квартала):

- количество объектов, строящихся с привлечением денежных средств по договорам долевого участия, составляет:

- многоквартирных многоэтажных домов – 1311;

- многоквартирных малоэтажных домов – 707;

- количество договоров участия в долевом строительстве – 142925 (увеличение по сравнению с 2013 г. – на 13%);

- количество застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств по договорам долевого участия – 562,

что составляет 93 % от общего количества застройщиков;

- объем обязательств по договорам участия в долевом строительстве – 770,85 млрд. руб.

По сравнению с 2013 годом указанные показатели выросли в среднем на 15–20%.

На начало 2014 года в Московской области было 54 проблемных объекта, 8 520 дольщиков. В течение года признаны проблемными 4 объекта (1 134 гражданина):

- 2 объекта в Одинцовском муниципальном районе; 1 объект в г.о. Королев; 1 объект в Дмитровском районе.

В настоящее время решена проблема по 17 объектам, обеспечены права 2 410 граждан.

Высокие показатели по решению проблем объектов незавершенного строительства отмечены в: Одинцовском муниципальном районе; городских округах – Химки и Балашиха.

До конца года должна быть решена проблема еще по 6 объектам – обеспечены права 909 граждан. Всего в 2014 году должен был решиться вопрос по 23 проблемным объектам для 3 319 граждан.

В текущем году внесены изменения в Закон Московской области № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области», утверждены порядки ведения Перечня проблемных объектов и Реестра обманутых дольщиков.

Органами местного самоуправления разработаны Планы мероприятий по решению проблемных объектов и пострадавших граждан-соинвесторов («Дорожные карты»), 38 согласованы Градостроительным советом Московской области.

Не разработаны «Дорожные карты» по 3 проблемным объектам:

- по 2 объектам, которые находятся на федеральных землях, – в г. Королев (ЖК «Лесная корона») и в пос. Зеленый Ногинского муниципального района;

- по объекту в мкр. Махалина г. Дмитров определение сроков завершения строительства зависит от судебных решений в рамках дела о

несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Производством строительных материалов и конструкций в Московской области занимаются свыше 1 тыс. предприятий, на которых трудятся более 40 тыс. человек. В большинстве это предприятия малого бизнеса.

Основу производственной базы строительной индустрии составляют немногим более 200 средних и крупных предприятий, которые обеспечивают выпуск 85% всех строительных материалов региона.

Объем промышленного производства по итогам года ожидается на уровне 145 млрд. рублей, что на 2,4% выше аналогичного показателя прошлого года. Основной удельный вес в структуре производства (порядка 45%) составляют железобетонные изделия для строительства. При этом загрузка производственных мощностей в зависимости от выпускаемой продукции составляет от 50 до 90 процентов.

Несмотря на кризисные явления и неблагоприятную макроэкономическую конъюнктуру, в уходящем году продолжалась модернизация предприятий строительного комплекса. Всего построено, реконструировано и модернизировано 13 крупных предприятий с общим объемом капитальных вложений более 27 млрд. рублей.

Наиболее уникальными с точки зрения примененных технологий в 2014 году стали следующие реализованные инвестиционные проекты:

1. Строительство производства железобетонных изделий и конструкций для крупнопанельного домостроения мощностью 525 тыс. кв. м общей площади жилья в год в Наро-Фоминском муниципальном районе (ООО «ДСК ГРАД»).

2. Создание линии по производству энергосберегающего стекла мощностью 10 млн. кв. м. в год в Раменском муниципальном районе (ООО «Пилкингтон Гласс» совместно с РОСНАНО).

3. Строительство завода по производству деревянных строительных конструкций и столярных изделий мощностью 120 тыс. кв.м. в год в Солнечногорском муниципальном районе (ООО «Декон»).

4. Реконструкция производства по выпуску панелей, мощностью 93,8 тыс. куб. м изделий в Можайском муниципальном районе (ЗАО «198 Комбинат железобетонных изделий»).

## 2. Актуальные проблемы развития строительного комплекса и ЖКХ Подмосковья

Московская область на сегодняшний день является самым динамичным субъектом Российской Федерации в плане жилищного строительства.

Новое строительство должно гармонично вписываться в существующую застройку, а так же решать вопросы развития муниципальных образований. Основной задачей является сделать стройку комфортной для жизни людей.

Актуальность задаче строительства жилья придает параллельная задача создавать рабочие места.

Ежегодно в Московской области выдается более 7 тыс. разрешений на строительство.

Показатели по количеству процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, и предельный срок их прохождения в Московской области соответствуют установленным Правительством Российской Федерации требованиям и составляют 32 процедуры и 200 дней.

В целях недопущения снижения экономического роста Московской области, формирования благоприятного инвестиционного климата в строительном комплексе необходимо дальнейшее снижение предельного количества процедур и срока их прохождения, необходимых для получения разрешения на строительство, а также недопущение нарушения сроков выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством.

Необходима разработка и утверждение единого регламента взаимодействия подрядчика, заказчика, организаций, осуществляющих строительный контроль в части сроков приема и согласования документов, подтверждающих объемы выполнен-

ных работ всеми заинтересованными структурами, представление документов в Казначейство Московской области с единовременным представлением документов Главному распорядителю средств.

В заключаемых контрактах предусмотреть авансовые платежи в размере 30% от стоимости контракта. Одновременно предусмотреть ответственность подрядчиков по обязательному закрытию авансовых платежей в полном объеме до конца финансового года, в котором они были получены.

Фактором, тормозящим строительство, является очень долгое рассмотрение в муниципальных образованиях актов выполненных работ, например администрацией Егорьевского муниципального района, а также городским округом Лосино-Петровский, при строительстве физкультурно-оздоровительных комплексов с плавательным бассейном.

В условиях сегодняшней экономической ситуации в оценке рейтинга работы глав муниципальных образований необходимо учитывать:

- соблюдение ежемесячных сроков строительства и финансирования согласно календарному плану;

- соблюдение пятидневного срока перечисления денежных средств с момента поступления их от бюджета Московской области подрядчику за выполненные работы.

Среди серьезных проблем в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства можно выделить:

1. Наличие объектов жилищного назначения, по которым нарушены права граждан-соинвесторов строительства жилья.

2. Высокий уровень износа объектов коммунальной инфраструктуры (в среднем более 60%), который приводит к росту числа аварий и технологических сбоев, значительным потерям энергоресурсов, снижению качества предоставляемых населению коммунальных услуг, а в отдельных случаях и к загрязнению окружающей среды.

3. Значительная задолженность организаций коммунального комплекса за энергоресурсы, приводящая к ограничению и прекращению

оказания коммунальных услуг населению.

4. Отсутствие эффективной системы финансирования сферы ЖКХ на всех уровнях.

5. Отсутствие в ряде муниципальных образований Московской области утвержденных схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, что является одной из основных проблем, препятствующих привлечению инвестиций в отрасль коммунального хозяйства.

6. Рост числа территориальных сетевых организаций на территории регионов Российской Федерации в связи с отсутствием нормативно-правовых актов на федеральном уровне, предусматривающих нормы, регламентирующие критерии отнесения организаций к территориальным сетевым организациям, и ограничения, позволяющие регионам остановить дробление данного сектора.

7. Рост числа ресурсоснабжающих организаций на территории муниципальных образований Московской области.

Согласно государственной программе Московской области «Спорт Подмосковья» на 2015 год запланирован ввод в эксплуатацию 25 ФОКов. С учетом переходящих в 2015 году должен быть обеспечен ввод 43 объектов.

В рамках государственной программы «Образование Подмосковья» на 2015 год предусмотрено ввести в эксплуатацию 177 дошкольных образовательных учреждений на 27 862 мест и не менее 20 школ за счет средств инвесторов. Государственной программой «Здравоохранение Подмосковья» на 2015 год предусмотрен ввод 7 объектов.

В 2015 году в Московской области продолжится работа по снижению административных барьеров при разрешении на строительство и вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию.

С 1 января 2015 года ряд полномочий органов местного самоуправления Московской области передаются на уровень субъекта. Целью указанных преобразований является повышение качества принимаемых решений.

К 2018 году количество процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, и предельный срок их прохождения будут снижены до 11 процедур и 56 дней.

В 2015 году подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» предусмотрено оказание поддержки еще 594 молодым семьям.

С учетом утверждения Правительством Московской области порядка подготовки, принятия и реализации решений о развитии застроенных территорий необходимо обеспечить в 2015 году формирование территорий, подлежащих развитию в первоочередном порядке.

План расселения на 2015 год – 133 тыс. кв. м ветхого жилья.

Одна из важнейших задач на 2015 год – провести качественный капитальный ремонт многоквартирных домов Подмосковья согласно плану Правительства. Задача на 2015–2016 годы – проводить капитальный ремонт не менее, чем в тысяче многоквартирных домов ежегодно. На сегодняшний день сформирован и вынесен на утверждение Правительства План реализации региональной программы Подмосковья на 2015 год.

В 2015 году необходимо переселить 10 920 человек из 167,2 тыс. кв. м аварийного жилья, признанного таковым до 01.01.2012.

Основные задачи, стоящие перед отраслью строительных материалов и строительной индустрии в 2015 году:

- сохранить существующую производственную базу, не допустить закрытие предприятий, стимулировать импортозамещение;

- обеспечить переход домостроительных комбинатов до 01.06.2015 на новые серии домов с улучшенными характеристиками.

#### **Заключение**

По валовому региональному продукту, по объему промышленной

продукции, по вложениям инвестиций в основной капитал, по строительству жилых домов, по объему розничной торговли, по уровню денежных доходов на душу населения, по поступлениям налогов и сборов в бюджетную систему Российской Федерации Московская область устойчиво занимает второе место (после Москвы) в Центральном Федеральном округе.

Промышленный комплекс Московской области представлен разнообразным спектром отраслей и видов производимой продукции. В области производят тепловозы, вагоны метрополитена, пассажирские магистральные вагоны, сталь и готовый прокат, минеральные удобрения, автомобили, автобусы, автокраны, древесностружечные плиты, пассажирские лифты, швейные бытовые машины, кухонные универсальные средства, линолеум, ткани, ковры, фарфоро-фаянсовую посуду и многое другое.

Московская область обладает достаточно высоким потенциалом экспортной продукции оборонно-промышленного комплекса, особенно в области авиации и космонавтики.

Среди отраслей промышленности наиболее интенсивно развиваются пищевая промышленность, машиностроение, промышленность строительных материалов, химическая и нефтехимическая промышленность, цветная металлургия.

Перспективы поступательного развития экономики Московской области очевидны.

#### **Литература**

1. Закон Московской области № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области» от 01.07.2010.

2. Постановление Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52 «Об утверждении Положения о составе, порядке получения разрешения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территорий в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц».

3. Постановление Правительства МО от 05.03.2014 № 125/7 «О внесении изменений в Систему показателей социально-экономического развития Московской области».

4. Постановление Правительства МО от 07.03.2014 № 142/7 «Об установлении предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

#### **References**

1. Moscow region law № 84/2010-OZ «ON protection of rights of citizens who invested money in the construction of apartment buildings on the territory of Moscow region» from 01.07.2010.

2. The decree of the government of the Moscow region 30.12.2014 № 1197/52 «On approval of the Regulations on the composition, procedure of obtaining permission for the preparation, coordination and approval of documentation for planning areas in the Moscow region, the development of which is carried out on the applications of physical and legal entities».

3. The decree of the Minister of defense from 05.03.2014 № 125/7 «On amendments to the System of indicators of socio-economic development of the Moscow region».

4. The decree of the Minister of defense from 07.03.2014 № 142/7 «Establishing maximum value of the services and / or works on capital repair of common property in apartment buildings located on the territory of Moscow region».