ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ/LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Научная статья

Гильманова Г.Э.[1,] *

[1] ORCID : 0000-0003-0978-6532;

[1] Башкирский государственный аграрный университет, Уфа, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (sguzelru[at]mail.ru)

Аннотация

Статья посвящена результатам стратегического анализа и оценке потенциала развития строительного комплекса в Республике Башкортостан. В ней представлены результаты анализа текущего состояния строительного комплекса. На основе проведенной оценки конкурентоспособности Республики Башкортостан в сфере строительной деятельности как в Российской Федерации, так и в мире, выделены перспективные направления развития строительной отрасли. Была проведена оценка объемов и стратегий развития основных рынков строительных услуг в Республике Башкортостан, включая рынок высотного и малоэтажного жилищного строительства. Эти шаги позволяют улучшить эффективность и конкурентоспособность строительной отрасли в регионе, что, в свою очередь, способствует развитию экономики Республики Башкортостан.

Ключевые слова: проектная декларация, застройщик, Росреестр, строительство, жилье.

DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

Research article

Gilmanova G.E.[1,] *

[1] ORCID : 0000-0003-0978-6532;

[1] Bashkir State Agrarian University, Ufa, Russian Federation

* Corresponding author (sguzelru[at]mail.ru)

Abstract

The article is dedicated to the results of strategic analysis and evaluation of the development potential of the construction complex in the Republic of Bashkortostan. It presents the results of the analysis of the current state of the construction industry. Based on the assessment of the competitiveness of the Republic of Bashkortostan in the sphere of construction activities both in the Russian Federation and in the world, the perspective directions of development of the construction field have been identified. The volumes and development strategies of the main markets of construction services in the Republic of Bashkortostan, including the market of high-rise and low-rise residential construction, were evaluated. These steps make it possible to improve the efficiency and competitiveness of the construction industry in the region, which, in turn, contributes to the development of the economy of the Republic of Bashkortostan.

Keywords: project declaration, developer, Russian State Register, construction, housing.

Введение

Развитие жилищного строительства на протяжении веков считалось главным звеном и привлекало основное внимание к себе не только в нашей республике, но во всем мире. И это не случайно, так как государственная жилищная политика занимает лидирующие позиции и является одновременно как частью государственной экономической, так и социальной политики.

Строительный комплекс Республики Башкортостан и необходимость стратегического планирования для развития территории играют огромную роль в жизни региона и здесь необходимо выделить ключевые моменты, такие как:

- роль строительного комплекса, который играет важную роль в экономике региона. Он включает в себя не только строительные организации, но и проектно-изыскательские институты, которые способствуют развитию инфраструктуры и воспроизводству основных фондов;

- управление развитием территории. В современных условиях управление развитием территории требует стратегического социально-экономического планирования. Главной целью является увеличение конкурентоспособности региона и улучшение благосостояния населения. Это достигается путем развития производства и инфраструктуры в регионе;

- географические и пространственные рамки – для достижения поставленных целей необходимо разработать правильные географические и пространственные рамки производственного процесса. Это может включать в себя выбор местоположения новых объектов, оптимизацию логистики и дорожной инфраструктуры;

- институты управления. Для эффективного управления строительством в регионе созданы соответствующие институты. Эти институты регулируют и контролируют деятельность строительных предприятий, обеспечивая соблюдение законодательства и стандартов качества.

В целом развитие строительного комплекса и управление им играют важную роль в экономическом и социальном развитии региона, что требует внимательного стратегического планирования и сотрудничества между различными уровнями власти и бизнес-структурами.

На сегодняшний день основными источниками информации для составления аналитического обзора выступают:

- проектные декларации застройщиков и сайты;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Информация, которую используют для составления аналитического обзора, осуществляется при помощи специальных программных обеспечений [1], [2], [3], [11].

Основные результаты

В настоящее время в Республике Башкортостан числится 275 строящихся домов – новостроек. Анализ проектных деклараций показал, что на все из них выданы разрешения на строительство, а также у них находятся проектные декларации в соответствии с законом. Площадь данных 275 новостроек составляет 279,6 га территории. В указанных домах строится 57660 квартир. Большая часть данной постройки уходит на многоквартирные дома.

В республике осуществляется застройка в 19 территориальных образованиях (рис. 1). Анализ показал, что основной объем строительства приходится на город Уфу.

В Республике Башкортостан самым высоким строящимся домом с жилыми единицами является 36-этажный многоквартирный дом в ЖК «Друзья-Соседи», застройщик «ГСК ПСК-6». Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике является многоквартирный дом в ЖК «Биосфера Парк», застройщик «Синергия». Топ-5 лидеров по самым большим домам представлена на рисунке 2.

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Уфа	***162***	***58,9%***	***48 131***	***83,5%***	***2 312 951***	***82,7%***
Стерлитамак	***14***	***5,1%***	***2 257***	***3,9%***	***118 321***	***4,2%***
Октябрьский	***15***	***5,5%***	***2 025***	***3,5%***	***105 415***	***3,8%***
Уфимский	***24***	***8,7%***	***1 797***	***3,1%***	***76 797***	***2,7%***
Михайловка	3	1,1%	850	1,5%	30 484	1,1%
Зубово	3	1,1%	451	0,8%	18 942	0,7%
Миловка	2	0,7%	224	0,4%	11 513	0,4%
Булгаково	4	1,5%	223	0,4%	9 629	0,3%
Начапкино	6	2,2%	43	0,1%	5 833	0,2%
Мармылево	6	2,2%	6	0,0%	396	0,0%
Нефтекамск	***7***	***2,5%***	***799***	***1,4%***	***45 665***	***1,6%***
Отрадовский	***3***	***1,1%***	***660***	***1,1%***	***34 064***	***1,2%***
Туймазинский	***21***	***7,6%***	***381***	***0,7%***	***21 745***	***0,8%***
Туймазы	21	7,6%	381	0,7%	21 745	0,8%
Дюртюлинский	***2***	***0,7%***	***333***	***0,6%***	***18 219***	***0,7%***
Дюртюли	2	0,7%	333	0,6%	18 219	0,7%
Учалинский	***4***	***1,5%***	***304***	***0,5%***	***15 528***	***0,6%***
Учалы	4	1,5%	304	0,5%	15 528	0,6%
Чишминский	***10***	***3,6%***	***236***	***0,4%***	***12 956***	***0,5%***
Алкино-2	10	3,6%	236	0,4%	12 956	0,5%
Белебеевский	***2***	***0,7%***	***203***	***0,4%***	***10 051***	***0,4%***
Белебей	2	0,7%	203	0,4%	10 051	0,4%
Миловский	***1***	***0,4%***	***111***	***0,2%***	***6 175***	***0,2%***
Кармаскалинский	***2***	***0,7%***	***131***	***0,2%***	***4 629***	***0,2%***
Старые Киешки	2	0,7%	131	0,2%	4 629	0,2%
Благовещенский	***3***	***1,1%***	***90***	***0,2%***	***4 098***	***0,1%***
Благовещенск	3	1,1%	90	0,2%	4 098	0,1%
Белорецкий	***1***	***0,4%***	***77***	***0,1%***	***3 390***	***0,1%***
Белорецк	1	0,4%	77	0,1%	3 390	0,1%
Дуванский	***1***	***0,4%***	***36***	***0,1%***	***1 924***	***0,1%***
Месягутово	1	0,4%	36	0,1%	1 924	0,1%
Янаульский	***1***	***0,4%***	***31***	***0,1%***	***1 920***	***0,1%***
Янаул	1	0,4%	31	0,1%	1 920	0,1%
Бижбулякский	***1***	***0,4%***	***36***	***0,1%***	***1 456***	***0,1%***
Бижбуляк	1	0,4%	36	0,1%	1 456	0,1%
Илишевский	***1***	***0,4%***	***22***	***0,0%***	***900***	***0,0%***
Верхнеяркеево	1	0,4%	22	0,0%	900	0,0%
	275	100%	57 660	100%	2 796 204	100%

Рисунок 1 - Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Башкортостан

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174.1

№	Площадь, м²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	54 042	***Синергия***	многоквартирный дом	Биосфера Парк
2	43 515	***ГК Первый Трест***	многоквартирный дом	Grand&Grand
3	43 214	***ГК СУ №1***	многоквартирный дом	THE PRIME
4	40 300	***ГК Садовое кольцо***	многоквартирный дом	Terle Park
5	36 797	***ГК СУ-10***	многоквартирный дом	Городской квартал Некрасовский

Рисунок 2 - Застройщики – лидеры по самым большим домам

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174.2

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Башкортостан, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 16,8 этажа.

Анализ проектных деклараций показал, что застройщики в основном используют монолит-кирпич при строительстве домов (рис. 3).

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
монолит-кирпич	150	54,5%	44 093	76,5%	2 145 113	76,7%
кирпич	109	39,6%	11 116	19,3%	530 884	19,0%
панель	14	5,1%	2 320	4,0%	115 578	4,1%
блочный	2	0,7%	131	0,2%	4 629	0,2%
Общий итог	275	100%	57 660	100%	2 796 204	100%

Рисунок 3 - Распространенный материал при строительстве домов

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174.3

На сегодняшний день многие застройщики используют основным материалом монолит-кирпич. В нашей Республике Башкортостане из него возводится 76,7 % от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного строения в перерасчете на площадь жилых единиц в строящихся домах составляет 66,6%.

Обсуждение

Среди строящегося жилья Республики Башкортостан у 90,6% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016. Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 74,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Башкортостан, составляет 48,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,4 м².

На сегодняшний день средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Башкортостан, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 107 958 рублей. За месяц цена снизилась на 0,2%. За год цена увеличилась на 18,0%.

Согласно данным Банка России за 3 месяца 2023 года, ситуация с ипотечными жилищными кредитами (ИЖК) в Республике Башкортостан следующая:

- всего было выдано 14292 ИЖК, что на 7,8% меньше, чем в 2022 году (15506 ИЖК), и на 2,8% меньше, чем в 2021 году (14707 ИЖК);
- количество ИЖК, выданных жителям Республики Башкортостан под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДу), составило 3391, что на 27,7 % меньшще, чем в 2022 году (4690 ИЖК), и на 17,1 % больше, чем в 2021 году (2895 ИЖК);
- в марте 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства уменьшилось на 34,3% по сравнению с мартом 2022 года;
- объем ИЖК, выданных жителям Республики Башкортостан, за 3 месяца 2023 года составит 41,81 миллиарда рублей, что на 4,3% больше, чем в 2022 году (40,10 миллиардов рублей), и на 30,1% больше, чем в 2021 году (32,15 миллиарда рублей).

Эти данные указывают на изменения в динамике выдачи ипотечных жилищных кредитов в Республике Башкортостан, с уменьшением количества выданных кредитов для долевого строительства и одновременным увеличением объема кредитов в целом по сравнению с предыдущими годами.

По сведениям, представленным Филиалом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Управлением Росреестра по Республике Башкортостан, количество зарегистрированных договоров долевого участия в регионе за январь-июль 2023 года вырос на 9% в сравнении с 2022 годом. Следовательно, на жилье из новостроек есть большой спрос. В свою очередь, регистрация таких договоров очень актуальна на сегодняшний день. На сегодняшний день договор долевого участия считается безопасной сделкой, поскольку передача денежных средств производится только после его регистрации.

На начало июля 2023 года общее количество обманутых дольщиков в регионе составляло 2,2 тысячи человек. С начала года из единого реестра «долгостроев» уже исключили 10 объектов. В перечне остается еще 31 проблемный дом.

Восстановление нарушенных прав дольщиков в Республике Башкортостан осуществляется через несколько направлений:

- завершение строительства объектов за счет республиканских средств. В настоящее время, 12 объектов жилищного строительства в республике завершаются с использованием средств республиканского бюджета. Эти объекты предоставят жилье для 1,3 тысячи человек;
- Федеральная поддержка для завершения строительства. Фонд защиты прав дольщиков Башкортостана также завершает строительство двух домов компании «КилСтройИнвест» в селе Миловка Уфимского района и одного дома СК «Квартал» в Уфе с использованием федеральных средств.

Вопрос ввода жилья в республике держится на контроле у Главы Республики Башкортостан. Темпы ввода жилья в значительной степени зависят от различных факторов и инициатив:

- федеральные программы по стимулированию жилищного строительства – участие республики в федеральных программах по стимулированию жилищного строительства способствует увеличению темпов ввода жилья;

- поддержка строительной отрасли от государства – Государственная поддержка строительной отрасли также способствует активному вводу жилья;

- развитие льготного ипотечного кредитования – республика активно развивает программу льготной ипотеки, что содействует увеличению доступности жилья для населения;

- инфраструктура для жилой застройки – обеспечение площадок, предоставленных под жилую застройку, инженерной инфраструктурой имеет существенное значение для индивидуального и массового жилищного строительства.

Также в Республике Башкортостан активно ведется работа по цифровизации строительной отрасли. Этот процесс позволяет существенно сократить количество административных процедур, необходимых для реализации инвестиционных проектов. Особое внимание уделяется полному запуску подсистемы согласования исходно-разрешительной документации в текущем году. Она направлена на уменьшение сроков технологического присоединения застройщиков к инженерным сетям.

Заключение

Строительство относится к ключевым отраслям национальной экономики Российской Федерации, сопряженной с решением важнейших задач, направленных на перестройку материальной базы производственного потенциала страны и развитие непроизводственной сферы. Форма того, как регион выйдет из кризиса, как поборется за конкурентоспособность, во многом зависит от работы всего строительного комплекса. Строительной отрасли отведена примерно десятая часть экономики Российской Федерации по объему производства и численности занятого в ней населения, численность строительно-монтажных организаций составляет примерно 70 тысяч. Процессы, связанные с перестройкой экономической системы страны, разгосударствление крупных государственных и монтажных корпораций, способствовали резкому увеличению численности малых строительных организаций, имеющих различные формы собственности.

Таким образом, жилищное строительство в Республике Башкортостан является самым перспективным направлением в данной сфере. Большой интерес вызывает изучение присущих ему сильных и слабых сторон, а также механизмов финансирования данного строительного сектора.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Пашкова Л.А., Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова", Белгород Российская Федерация, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова", Белгород Российская Федерация

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174.4

Conflict of Interest

None declared.

Review

Pashkova L.A., Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov", Belgorod Russian Federation, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov", Belgorod Russian Federation

DOI: https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.138.174.4

Список литературы / References

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023).

2. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости».

4. Варламов А. А. Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев; под ред. А. А. Варламова. — Москва: ФОРУМ, 2015. — 191 с.

5. Варламов А. А. Кадастровая деятельность: учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев; под ред. А. А. Варламова. — Москва: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2015. — 256 р. — URL: http://www.znanium.com/bookread.php ? book=500274 (дата обращения: 13.10.2023).

6. Герасимов Б. И. Цены и ценообразование: учеб. пособие / Б. И. Герасимов. — М.: ФОРУМ, 2009.

7. Гильманова Г.Э. Технологические схемы подготовки технических планов для различных видов объектов недвижимости / Г.Э. Гильманова // Российский электронный научный журнал. — 2023. — № 1(47). — С. 22-31.

8. Гильманова Г.Э. Межевой план как результат кадастровой деятельности / Г.Э. Гильманова // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. — 2023. — № 2 (73). — С. 244-247.

9. Кадастровые работы. — URL: https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-kakikh-sluchayakh-nuzhno-obrashchatsya-k-kadastrovomu-inzheneru-230721/ (дата обращения: 20.08.2023).

10. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2: от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ: принят Гос. Думой 19 июля 2000 г.: одобр. Советом Федерации 26 июля 2000 г.: (ред. от 29.11.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

Список литературы на английском языке / References in English

1. «Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii» ot 25.10.2001 N 136-FZ ["Land Code of the Russian Federation" dated 25.10.2001 N 136-FL] (as amended on 06.02.2023) (with amendments and additions, intro. effective from 01.03.2023). [in Russian]

2. Prikaz Rosreestra ot 14.12.2021 N P/0592 «Ob utverzhdenii formy i sostava svedenij mezhevogo plana, trebovanij k ego podgotovke» [The order of the Federal Register of 14.12.2021 N P/0592 "On Approval of the Form and Composition of the Information of the Boundary Plan, Requirements for its Preparation"]. [in Russian]

3. Federal'nyj zakon ot 13.07.2015 N 218-FZ (red. ot 18.03.2023) «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti» [Federal Law No. 218-FL of 13.07.2015 (as amended on 18.03.2023) "On State Registration of Real estate"]. [in Russian]

4. Varlamov A. A. Organizaciya i planirovanie kadastrovoj deyatel'nosti [Organization and Planning of Cadastral Activity]: textbook / A. A. Varlamov, S. A. Galchenko, E. I. Avrunev; edited by A. A. Varlamov. — Moscow: FORUM, 2015. — 191 p. [in Russian]

5. Varlamov A. A. Cadastral Activity: textbook / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; Under the general editorship of A.A. Varlamov. — M.: Forum: SIC INFRA-M, 2015. — 256 p. — URL: http://www.znanium.com/bookread.php ?book=500274 (accessed: 13.10.2023). [in Russian]

6. Gerasimov B. I. Ceny i cenoobrazovanie [Prices and Pricing]: study guide / B. I. Gerasimov. — M.: FORUM, 2009. [in Russian]

7. Gilmanova G.E. Tekhnologicheskie skhemy podgotovki tekhnicheskih planov dlya razlichnyh vidov ob'ektov nedvizhimosti [Technological Schemes of Preparation of Technical Plans for Various Types of Real Estate Pbjects] / G.E. Gilmanova // Rossijskij elektronnyj nauchnyj zhurnal [Russian Electronic Scientific Journal]. — 2023. — № 1(47). — P. 22-31. [in Russian]

8. Gilmanova G.E. Mezhevoj plan kak rezul'tat kadastrovoj deyatel'nosti [Boundary Plan as a Result of Cadastral Activity] / G.E. Gil'manova // Vestnik Michurinskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta [Bulletin of the Michurinsk State Agrarian University]. — 2023. — № 2 (73). — P. 244-247. [in Russian]

9. Cadastral works. — URL: https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-kakikh-sluchayakh-nuzhno-obrashchatsya-k-kadastrovomu-inzheneru-230721 / (accessed: 20.08.2023) [in Russian].

10. Nalogovyj kodeks Rossijskoj Federacii chast' 2 [Tax Code of the Russian Federation Part 2]: dated August 5, 2000 No. 117-FL: adopted by the State Duma on July 19, 2000: approved. By the Federation Council on July 26, 2000: (ed. from 11/29/2021) // SPS «Konsul'tantPlyus» [SPS "ConsultantPlus"]. [in Russian]