



## ВНЕДРЕНИЕ КОНЦЕПЦИИ ЕДИНОГО ОПЕРАТОРА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА БАЗЕ ФИНАНСОВОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АО «ДОМ.РФ»

**М.Ю. Азорин**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления  
10 августа 2023 г.

Дата принятия к печати  
11 декабря 2023 г.

Дата онлайн-размещения  
22 декабря 2023 г.

### Ключевые слова

Комплексное развитие территории; единый оператор; финансовый институт развития жилищного строительства; субсидирование затрат; проектное финансирование

### Аннотация

Сегодня комплексное развитие территорий является одним из авангардных инструментов осуществления государственной градостроительной политики. Однако вместе с тем необходимо отметить, что существующая модель реализации различных направлений комплексного развития территорий отличается наличием большого числа предпосылок, препятствующих эффективности этого процесса, связанных в первую очередь с вопросом его администрирования и имеющимися противоречиями, возникающими в рамках взаимодействия между участниками указанного процесса как со стороны частного инвестора, так и со стороны профильных органов исполнительной власти регионального и федерального уровней.

В настоящей статье рассматривается вопрос внедрения концепции единого оператора комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» как одного из возможных способов устранения сложившихся противоречий, препятствующих эффективной реализации данного института градостроительной политики.

Original article

## IMPLEMENTATION OF THE CONCEPT OF A SINGLE OPERATOR FOR THE INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES BASED ON THE FINANCIAL INSTITUTE FOR THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION JSC «DOM.RF»

**Maxim Yu. Azorin**

*Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation*

### Article info

Received  
August 10, 2023

Accepted  
December 11, 2023

Available online  
December 22, 2023

### Keywords

Integrated development of the territory; a single operator; financial institution for the development of housing construction; subsidizing costs; project financing

### Abstract

Currently, the integrated development of the territory is one of the avant-garde tools for the implementation of the state urban planning policy. However, at the same time, it should be noted that the existing model of the implementation of the integrated development of the territory is characterized by the presence of a large number of prerequisites that prevent the effective implementation of various directions of the integrated development of the territory in practice, primarily related to the issue of administration of this process and the existing contradictions arising within the framework of interactions between participants in the process of integrated development of the territory, both on the part of the private investor, and on the part of the relevant executive authorities of the regional and federal levels.

The article discusses issue of implementation the concept of a single operator for the integrated development of territories based on the

financial institute for housing Development of JSC «DOM.RF», as one of possible ways to eliminate the existing contradictions that hinder effective implementation of this institute of urban policy.

Вопросу практической реализации и совершенствования механизмов комплексного развития территорий (далее также КРТ) уделяется повышенное внимание множества представителей научного и практического сообщества. Так, многими исследователями [1–3] рассматриваются динамические изменения нормативно-правовой базы, касающейся КРТ, особенно на фоне масштабных изменений градостроительного законодательства, внесенных в него федеральным законом № 494-ФЗ<sup>1</sup>, укоренившим понятие КРТ и его элементов во множестве аспектов градостроительной деятельности.

Вместе с тем большое число авторов рассматривают прежде всего практические аспекты реализации проектов КРТ, в частности такие, как инвестиционная привлекательность комплексного развития территорий, взаимодействие его субъектов, в том числе органов муниципальной власти и экономических агентов [4; 5].

Значительное внимание в своих исследованиях множество авторов уделяют отдельному подвиду КРТ — развитию территорий жилой застройки, являющемуся, в свою очередь, основным направлением развития актуальной темы реновации ветхого и аварийного жилья и, как следствие, разработки необходимых подходов к осуществлению КРТ, занятых такими постройками, и выработки необходимых механизмов взамен механизма развития застроенных территорий, существовавшего ранее [6–9].

И лишь небольшое число ученых прорабатывают вопрос концептуального подхода к КРТ как универсальному инструменту градостроительной политики [10–12]. В частности, ими поднимается вопрос о функционировании механизма комплексного развития территорий жилой застройки с позиции методического подхода к оцениванию таких проектов, а также выделения основных стейкхолдеров КРТ [10]. Отдельного внимания заслуживают труды О.В. Грушиной, Н.Н. Шеломенцевой и Н.Ю. Ковалевской, рассматривающих аспекты проектного финансирования в рамках федерального закона

№ 214-ФЗ<sup>2</sup> применительно к институту КРТ [11; 12].

В данной статье мы рассмотрим вопрос, касающийся внедрения концепции единого оператора КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» как ключевого субъекта реализации проектов КРТ.

На текущий момент основным документом, регламентирующим порядок практической реализации механизмов КРТ в рамках государственного регулирования, является постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710<sup>3</sup> с изменениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147<sup>4</sup>, и утвержденная ими государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

В общем виде алгоритм участия в настоящей государственной программе в рамках отбора заявленных проектов представлен на рис. 1.

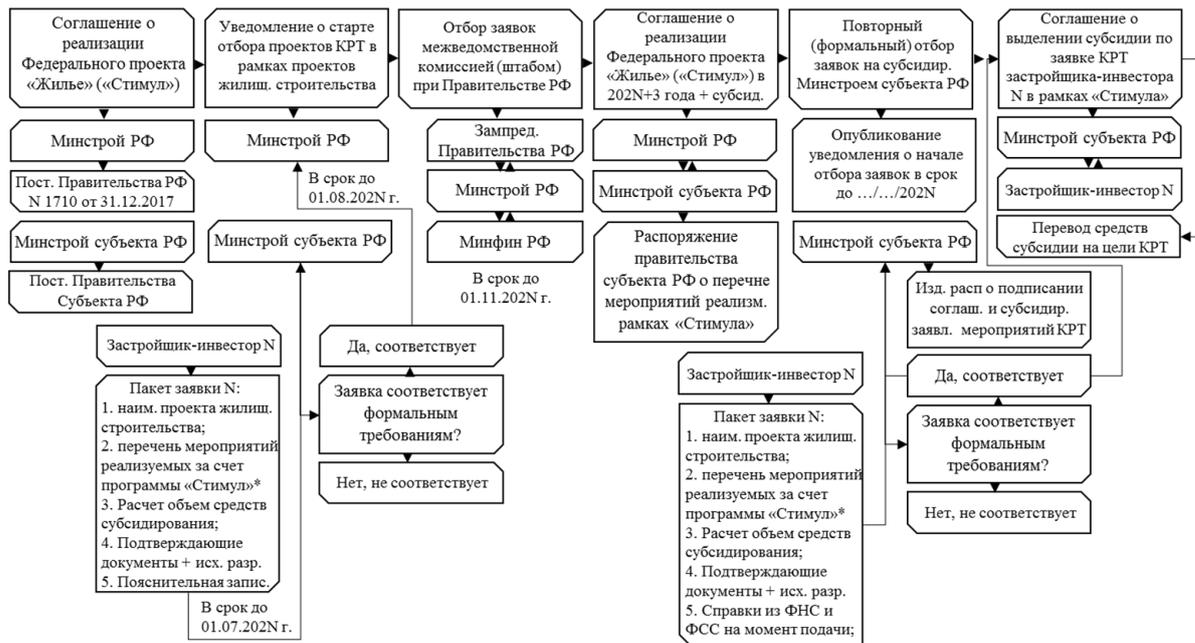
При этом, как можно увидеть из приведенной на рис. 1 схемы, бо льшая часть взаимодействий в ходе отбора проектов КРТ происходит между ответственным органом исполнительной власти субъекта РФ, представленным, как правило, региональным министерством строительства субъекта РФ, и Министерством строительства РФ, а также межведомственной комиссией (штабом) по региональному развитию при Правительстве РФ, включающей заместителя председателя Правительства РФ по вопросам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и регионального развития, и федеральные министерства, ответственные за контроль и финансирование программы.

<sup>2</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление Правительства РФ от 30 дек. 2017 г. № 1710 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление Правительства РФ от 31 июля 2020 г. № 1147 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>1</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон от 30 дек. 2020 г. № 494-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».



**Рис. 1. Схема отбора проектов в рамках федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»**

Вместе с тем роль инвестора-застройщика в реализации отбора проектов КРТ сводится к составлению первичной заявки на включение проекта КРТ в программу. При этом обязательным условием является обеспечение привязки указанного проекта к проекту жилищного строительства, в рамках которого и предполагается реализовывать мероприятия по комплексному развитию территории согласно одному из доступных направлений субсидирования.

На наш взгляд, столь незначительная роль, отводимая застройщику-инвестору на этапе отбора проектов, не соответствует уровню его ответственности за риски, включая коммерческие, которые он несет в ходе реализации конкретного проекта жилищного строительства, в том числе на этапе включения в программу.

Кроме того, сама процедура отбора проектов является абсолютно закрытой для инвестора-застройщика, а следовательно, не соответствует условиям открытой конкуренции и не позволяет привести достаточное количество обосновывающих доводов и аргументов в пользу выбора конкретного жилищного проекта, допускаемого к финансированию.

Однако наибольшие проблемы возникают отнюдь не на этапе отбора проектов жилищного строительства, допускаемых к финансированию, а в процессе практической реализации проектов КРТ. Эти проблемы

связаны с необходимостью осуществления инвестором-застройщиком коммуникации с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ в лице региональных министерств строительства и их аналогов по оперативным вопросам, требующим в том числе консультаций и взаимодействия с органом исполнительной власти РФ в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Основное упущение состоит в том, что программа КРТ по сей день не имеет единого оператора, ответственного за налаживание взаимодействия между всеми сторонами процесса, связанными с реализацией института КРТ.

Отнесение таковой функции в пользу региональных министерств строительства субъектов РФ, как показала практика, не обеспечивает достаточного уровня коммуникации и не позволяет в краткие сроки обеспечить возможные потребные корректировки программы в части объема затрат, сроков реализации и перечней реализуемых мероприятий на местах в рамках коммуницирования, кроме того, региональные министерства строительства субъектов РФ в деловой переписке зачастую руководствуются положением п. 1 ст. 12 федерального закона № 59-ФЗ<sup>5</sup>, что в условиях и без того

<sup>5</sup> О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации : федер. закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

ограниченных сроков организации всех процессов, связанных с реализацией проектов КРТ, как на этапе подачи первичной заявки, так и в ходе инвестиционного процесса реализации проектов существенно осложняет ситуацию.

На наш взгляд, идеальным решением в такой ситуации является определение иного единого оператора проектов комплексного строительства, имеющего разветвленную сеть территориальных подразделений в субъектах РФ. При этом, поскольку все существующие механизмы КРТ, реализуемые в рамках федерального проекта «Жилье», напрямую завязаны на реализацию в привязке именно к проектам жилищного строительства, логичным видится назначение такового оператора в лице существующего института развития жилищного строительства на базе АО «ДОМ.РФ».

Одновременно с этим АО «ДОМ.РФ» — универсальный ипотечно-строительный банк (АО «Банк ДОМ.РФ»<sup>6</sup>) и один из лидеров рынка ипотечного кредитования в России, имеющий, в свою очередь, договоры ипотечного страхования со множеством лидеров рынка жилищного строительства в большинстве регионов РФ.

Участие именно такой организации федерального масштаба в реализации проектов КРТ как на предпроектном этапе, так и в рамках инвестиционной стадии жизни проектов жилищного строительства в куда большей степени соответствует уровню ожиданий с точки зрения организации взаимодействия и сотрудничества при реализации масштабных проектов между частными коммерческими структурами (застройщиками-инвесторами) и окологосударственным аппаратом, в том числе связанным со строительством крупных объектов инженерного, транспортного или социально-бытового назначения.

Помимо этого, значительные финансовые ресурсы, аккумулируемые финансовым подразделением АО «ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), могли бы быть направлены как на непосредственное субсидирование направлений, связанных с реализацией проектов на основе механизмов КРТ, так и на обеспечение финансирования предпроектных работ, необходимых для участия в программе «Стимул». При этом куда большая мобильность перераспределения финансовых средств, не связанных бременем положений Бюджетного кодекса РФ, позволяла бы в меньшие

сроки осуществлять субсидирование затрат, а следовательно, и реализацию мероприятий по комплексному развитию территории.

В общем виде предлагаемая схема участия АО «ДОМ.РФ» в качестве единого оператора в процессе реализации федерального проекта «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в рамках института КРТ представлена на рис. 2.

Как видно из представленной на рис. 2 схемы, основным новшеством (выделено красным цветом) выступает интеграция структур АО «ДОМ.РФ», в том числе его территориальных подразделений, в структурную модель реализации программы «Стимул». При этом организация, по сути, берет на себя значительную часть функциональных обязанностей профильных органов исполнительной власти субъектов РФ, представленных, как правило, региональными министерствами строительства субъектов РФ, однако это вовсе не единственное отличие предлагаемой схемы.

Данное новшество позволит решить множество вопросов в процессе исполнения программы «Стимул» в рамках КРТ, среди которых:

- обеспечение недискриминационного доступа к реализации данной программы абсолютно всех проектов КРТ независимо от бюджетных возможностей муниципальных образований, в границах которых их планируется осуществить;

- исключение необходимости обязательного участия в процессе в качестве главного распорядителя бюджетных средств (заказчика) администраций муниципальных образований, в границах которых планируется реализовывать проект КРТ, связанный с возведением (реконструкцией) объектов капитального строительства, или наделения такими полномочиями подведомственных казенных (унитарных) учреждений;

- создание заградительных мер, препятствующих подаче заявок на реализацию проектов КРТ, не соответствующих критерию комплексности реализуемых мероприятий, со стороны застройщиков-инвесторов, не обладающих достаточным опытом реализации крупных инвестиционных проектов и неспособных обеспечить достижение целевых параметров КРТ.

Следующее масштабное изменение в связи с интеграцией структур АО «ДОМ.РФ» в схему реализации программы «Сти-

<sup>6</sup> АО «Банк ДОМ.РФ» — универсальный ипотечно-строительный банк. URL: <https://domrfbank.ru/about>.

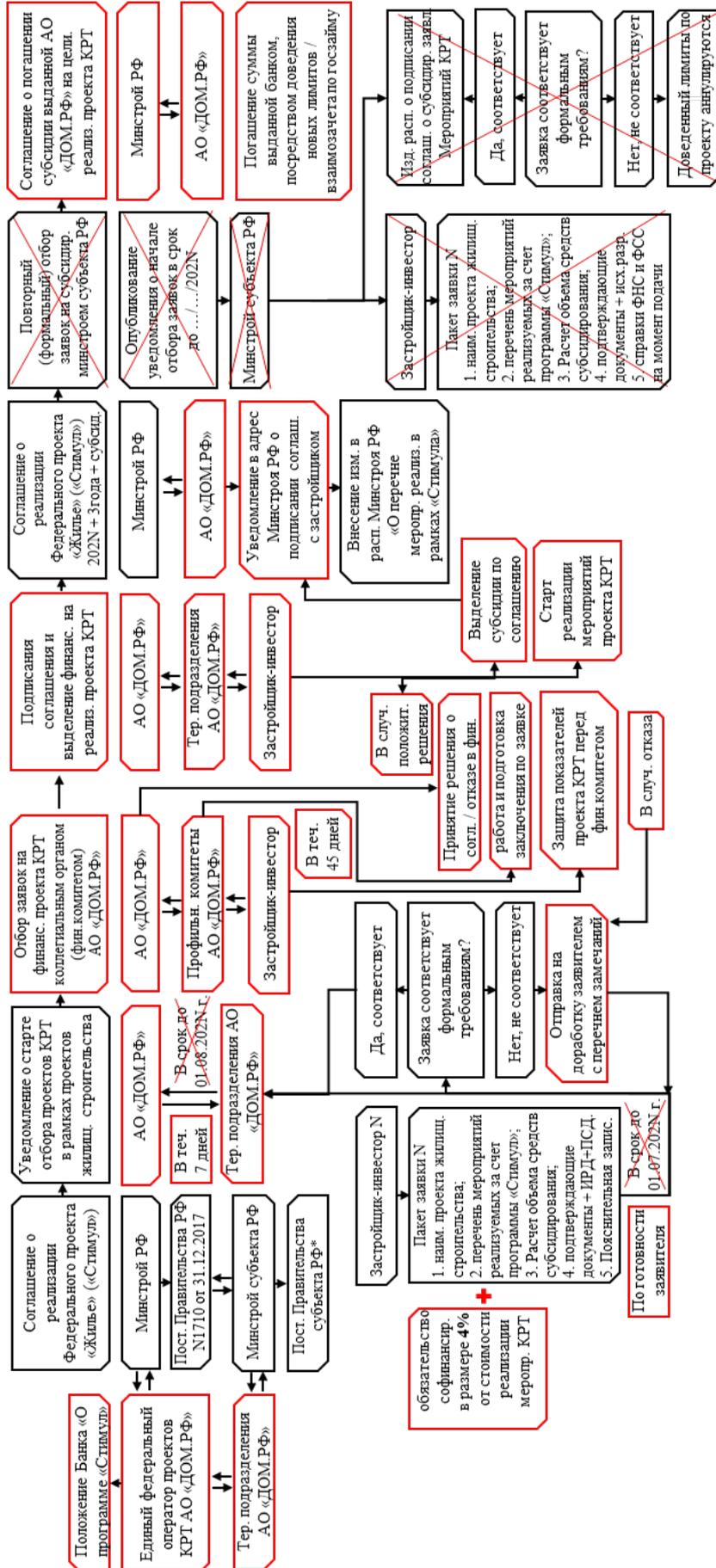


Рис. 2. Схема интеграции структур АО «ДОМ.РФ» в реализацию государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

мул» — ускоренный порядок рассмотрения первичных заявок на предоставление субсидии в целях реализации проектов КРТ, в том числе исключение подачи указанных заявок несколько раз в календарном году. Это поспособствует ускорению и гармонизации инвестиционных процессов, связанных с реализацией проектов КРТ, что крайне важно для эффективной работы указанной государственной программы развития жилищного строительства, обязанной учитывать специфику организационных и инвестиционных процессов в строительной отрасли.

Так, в частности, предполагается существенное сокращение сроков обработки первичной заявки инвестора-застройщика силами территориальных подразделений структур АО «ДОМ.РФ» до двух недель, а также предоставление возможности доработки заявки в процессе первичного отбора в случае замечаний.

После вынесения положительного решения отобранные заявки с пакетом приложений направляются в центральный офис АО «ДОМ.РФ» для дальнейшего их рассмотрения комиссией коллегиального органа АО «ДОМ.РФ», включающего в том числе руководителей профильных комитетов, в первую очередь финансового комитета.

Отличительной особенностью данного этапа является активное участие в нем инвестора-застройщика, санкционирующего подачу заявки на получение субсидии на реализацию проекта КРТ, в том числе в процессе защиты основных макроэкономических показателей и технических особенностей реализации проекта КРТ в ходе проводимого заседания финансового комитета, решением которого и принимается или отклоняется заявка на получение суммы субсидии застройщиком-инвестором.

Кроме того, ввиду специфики направленности деятельности АО «ДОМ.РФ» в качестве института развития жилищного строительства его структурные подразделения и персонал обладают значительным уровнем компетентности в вопросах организации и реализации крупных инвестиционных проектов в строительной отрасли. Также имеется возможность привлечения технических экспертов, включенных в структуры АО «ДОМ.РФ», способных в должной степени оценить техническую составляющую проекта КРТ. Более подробно процесс совершенствования механизма отбора проектов комплексного развития территорий путем интеграции модели отбора проектов жилищного строительства

в условиях проектного финансирования в рамках федерального закона № 214-ФЗ, реализуемого универсальным ипотечно-строительным банком «ДОМ.РФ», на основе внедрения модели процессного управления, в том числе бюджетного регулирования, в рамках реализации инвестиционных строительных проектов КРТ будет рассмотрен в дальнейшем.

В качестве примера проанализируем порядок субсидирования затрат инвестора-застройщика на цели технологического присоединения к сетям инженерного обеспечения объектов жилищного строительства в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ».

Указанный механизм с недавнего времени также получил свою форму государственной поддержки в составе государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ». Схема реализации данной формы государственной поддержки в рамках действующей модели приведена на рис. 3.

Как видно из представленной на рис. 3 последовательности действий, только подготовительный этап реализации конкурсных мероприятий требует не менее полугодового периода для проведения текущих бюрократических процессов по подготовке, анализу, отбору заявок. Второй проблемой, имеющей в своей основе уже упомянутую значительную продолжительность временного лага между направлением заявки на отбор и заявки на непосредственное субсидирование технологического подключения, как правило, занимающего не менее года, стала двусмысленная трактовка множеством профильных министерств субъектов РФ порядка субсидирования, идущего вразрез с положениями ст. 78 Бюджетного кодекса РФ<sup>7</sup> и действующими нормативно-правовыми актами, регламентирующими порядок заключения и оплаты договоров технологического присоединения.

И это только малая часть возможных проблем, которые формируются в процессе реализации данного механизма применительно к комплексу мероприятий по технологическому присоединению на текущий момент.

Интегрируя же структуру управления проектным финансированием и сопровождения реализации крупных инвестиционных проектов, задействованных в рамках

<sup>7</sup> Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

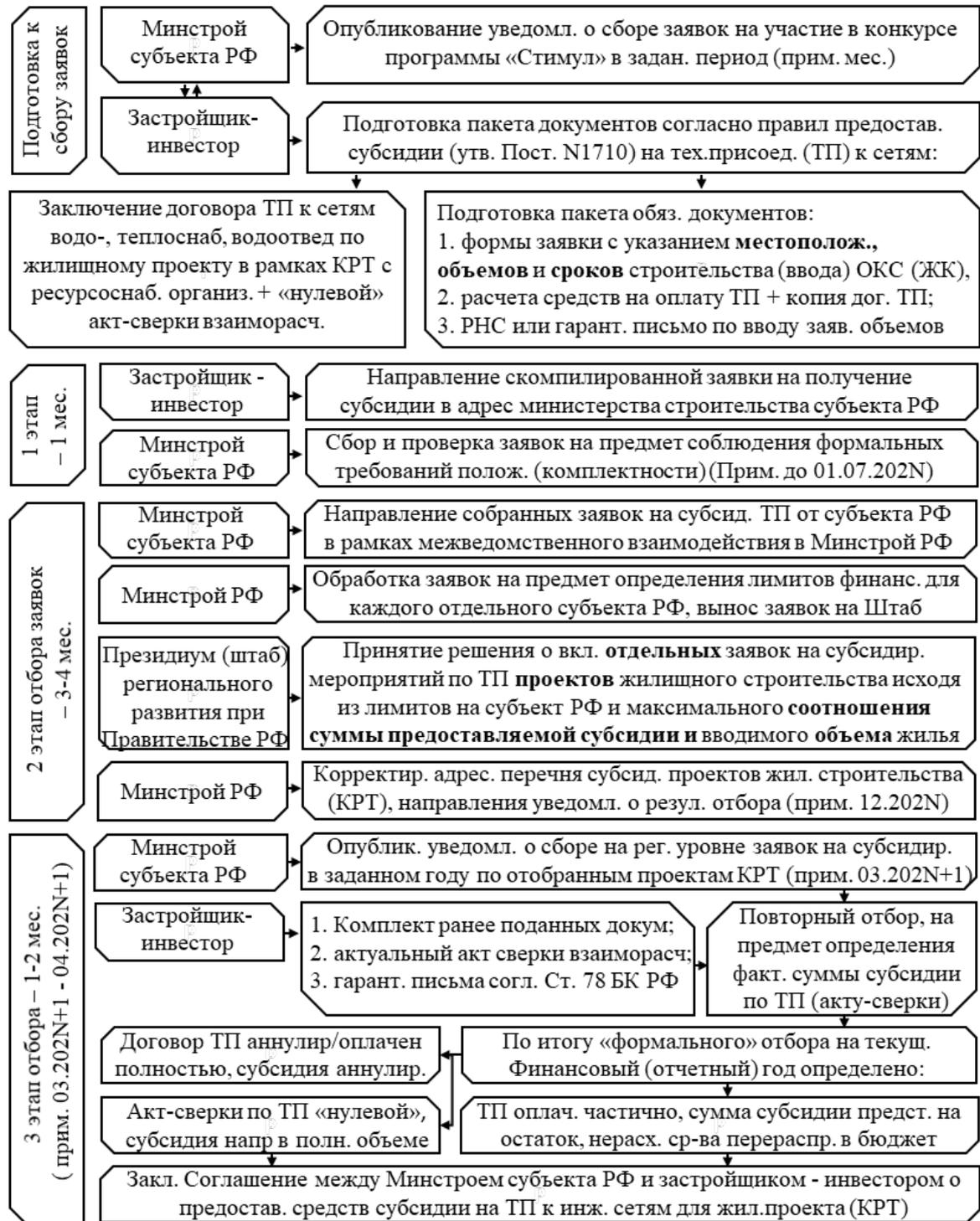


Рис. 3. Схема реализации субсидирования затрат на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения

работы финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ», можно в первую очередь кардинально изменить порядок отбора проектов, основываясь на уже апробированной и доказавшей свою эффективность модели отбора проектов жилищного строительства в условиях

проектного финансирования в рамках федерального закона № 214-ФЗ, реализуемой универсальным ипотечно-строительным банком «ДОМ.РФ» при осуществлении им основного вида своей деятельности — проектного финансирования крупных проектов жилищного строительства.

Так, в частности, в общем виде порядок отбора проектов в целях предоставления проектного финансирования на цели реализации проектов жилищного строительства АО «Банк ДОМ.РФ» включает три основных стадии (этапа) отбора и продемонстрирован на рис. 4.

Таким образом, в рамках прохождения всех трех этапов отбора проектов жилищно-

го строительства силами банка производится комплексный анализ важнейших параметров реализации проектов.

Применяя же полученную модель отбора проектов к ранее рассмотренной схеме субсидирования затрат на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным



Рис. 4. Схема реализации основных этапов отбора проектов жилищного строительства в целях проектного финансирования АО «Банк. ДОМ.РФ»

жилием и коммунальными услугами граждан РФ», мы можем обнаружить формирование основных позитивных изменений в порядке ее предоставления (рис. 5).

Как можно увидеть, основные новшества связаны с полной заменой роли регионального министерства строительства субъекта РФ как

ответственного за реализацию программы «Стимул» регионального органа исполнительной власти, а также с повсеместной интеграцией основных этапов отбора, проводимой службами и структурами универсально-ипотечного банка АО «Банк ДОМ.РФ», существенным расширением роли инвестора-за-



Рис. 5. Интеграция элементов модели отбора проектов жилищного строительства применительно к модели отбора проектов КРТ на примере субсидирования затрат на технологическое присоединение

стройщика в защите проекта и, конечно же, сокращением сроков рассмотрения заявки на субсидирование.

Таким образом, обеспечивается ускорение сроков реализации заявленных мероприятий по комплексному развитию территорий в целом, что, в свою очередь, напрямую влияет на сроки реализации проекта жилищного строительства, реализуемого силами застройщика-инвестора, а кроме того, в случае осуществления мероприятий по комплексному развитию территорий, связанных с подключением (технологическим присоединением) к централизованным инженерным сетям, исключается противоречие, связанное с порядком оплаты по договорам технологического подключения, установленным правилами подключения и утвержденным постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 644<sup>8</sup> в отношении сетей водоснабжения и водоотведения, и постановлением Правительства РФ от 5 июля 2018 г. № 787<sup>9</sup> в отношении сетей теплоснабжения.

Само собой, внедрение таковой модели отбора проектов комплексного развития яв-

ляется серьезной и трудной задачей. И хотя модель может быть интегрирована даже без участия структур АО «ДОМ.РФ» в процессе реализации государственной программы «Стимул», однако в таком случае почти наверняка не будут обеспечены заявленные сроки отбора и принятия решения о субсидировании проекта КРТ, в связи с чем данное положение хоть и может рассматриваться в отрыве от предложения по реализации концепции единого оператора проектов КРТ на базе финансовых институтов развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ», однако рекомендуется рассматривать его в практическом применении именно в связке с ним.

При этом в случае реализации последнего предложения внедрение модели отбора проектов КРТ на базе модели отбора жилищных проектов, принятых в структуре АО «ДОМ.РФ», не потребует значительных корректировок существующей нормативно-правовой базы и существующих положений о предоставлении средств субсидии на цели КРТ.

Остается лишь надеяться, что законодателем будет уделено должное внимание существующим противоречиям и предпосылкам, препятствующим эффективной реализации основных направлений государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», и, возможно, одним из решений станет предложенная концепция формирования единого оператора КРТ на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ».

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Астафьев С.А. Опыт комплексного развития территорий в г. Иркутске / С.А. Астафьев, В.А. Казанцева. — EDN VZNERC // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы VIII on-line Междунар. науч.-практ. конф., Томск, 22 апр. 2021 г. — Томск, 2021. — С. 22–29.
2. Васильева А.С. Анализ механизмов комплексного развития территорий / А.С. Васильева. — EDN PKUOIX // Инновации. Наука. Образование. — 2021. — № 48. — С. 1869–1873.
3. Шишкин С.И. Законодательные новеллы о комплексном развитии территорий / С.И. Шишкин. — EDN DWHDUB // Вековые традиции российского права: история и современность : материалы Всерос. науч.-практ. конф., Иркутск, 28 окт. 2022 г. / отв. ред. О.В. Горбач. — Иркутск, 2022. — С. 104–107.
4. Попкова А.А. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации / А.А. Попкова, Ю.М. Конев, М.В. Канюков. — DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53. — EDN AVWSDT // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. — 2023. — Т. 16, № 2. — С. 38–53.
5. Ширинкина А.Ю. Инвестиционная привлекательность комплексного развития территории / А.Ю. Ширинкина, С.А. Астафьев, А.А. Макарова. — DOI 10.17150/2500-2759.2019.29(4).670-677. — EDN OUGVEE // Известия Байкальского государственного университета. — 2019. — Т. 29, № 4. — С. 670–677.
6. Гусева Г.В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь / Г.В. Гусева. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81. — EDN INBQTU // Baikal Research Journal. — 2023. — Т. 14, № 1. — С. 72–81.
7. Батин П.С. Реновация жилья и перспективное планирование развития территорий населенных пунктов / П.С. Батин, А.В. Дубровский, Т.В. Иванова. — EDN OUNUPJ // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограммное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : материалы III Нац. науч.-практ. конф., 27 нояб. 2019 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 1. — Новосибирск, 2020. — С. 19–24.
8. Гусева Г.В. Формирование механизма КРТ жилой застройки в регионе / Г.В. Гусева. — DOI 10.18324/2224-1833-2022-2-49-53. — EDN MHRHBD // Проблемы социально-экономического развития Сибири. — 2022. — № 2 (48). — С. 49–53.

9. Якубовский А.В. Формирование механизма реновации застроенных территорий домами массовой жилой застройки 60–70-х гг. XX века в Иркутской области / А.В. Якубовский, А.Ю. Ширинкина. — EDN TF-NCNQ // Экономика строительства. — 2020. — № 4 (64). — С. 3–11.

10. Ефимова Ю.Я. Принципиальные подходы к раскрытию градостроительного потенциала для решения задач городского развития / Ю.Я. Ефимова, Н.Г. Парсаданян, Д.Р. Пекшин // Наука, образование и экспериментальное проектирование. — 2020. — № 1. — С. 203–205.

11. Грушина О.В. Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства / О.В. Грушина, Н.Н. Шеломенцева. — DOI 10.18334/zhs.7.3.110742. — EDN LBMDDT // Жилищные стратегии. — 2020. — Т. 7, № 3. — С. 287–310.

12. Ковалевская Н.Ю. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования / Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10 // Baikal Research Journal. — 2021. — Т. 2, № 2.

## REFERENCES

1. Astaf'ev S.A., Kazantseva V.A. Experience of Integrated Development of Territories in Irkutsk. Problems of economy and construction management in environment-oriented development. *Materials of the VIII on-line International Scientific Conference, Tomsk, April 22, 2021*. Tomsk, 2021, pp. 22–29. (In Russian). EDN: VZNERC.

2. Vasil'eva A.S. Analysis of the mechanisms of integrated development of territories. *Innovatsii. Nauka. Obrazovanie = Innovation. The science. Education*, 2021, no. 48, pp. 1869–1873. (In Russian). EDN: PKUOIX.

3. Shishkin S.I. Legislative Novels on the Integrated Development of Territories. In Gorbach O.V. (ed.). *Age-old traditions of Russian law: history and modernity. Materials of All-Russian Research Conference, Irkutsk, October 28, 2022*. Irkutsk, 2022, pp. 104–107. (In Russian). EDN: DWHDUB.

4. Popkova A.A., Konev Yu.M., Kanyukov M.V. Integrated Development of Territories: Current State and Problems of Implementation. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedenii. Sotsiologiya. Ekonomika. Politika = News from Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics*, 2023, vol. 16, no. 2, pp. 38–53. (In Russian). EDN: AVWSDT. DOI: 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53.

5. Shirinkina A.Yu., Astaf'ev S.A., Makarova A.A. Investment Attractiveness of the Integrated Territory Development. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2019, vol. 29, no. 4, pp. 670–677. (In Russian). EDN: OUGVEE. DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(4).670-677.

6. Guseva G.V. Renovation and Integrated Development of Territories: Essence and Correlation. *Baikal Research Journal*, 2023, vol. 14, no. 1, pp. 72–81. (In Russian). EDN: INBQTU. DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81.

7. Batin P.S., Dubrovskii A.V., Ivanova T.V. Renovation of Housing and Perspective Planning of Development of Territories of Human Settlements. *Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate assessment, ecology, technological solutions. Materials of the III All-Russian Research Conference, Novosibirsk, November 27, 2019*. Novosibirsk, 2020, iss. 1, pp. 19–24. (In Russian). EDN: OUNUPI.

8. Guseva G.V. Formation of a Mechanism for Integrated Development of Residential Area in the region. *Problemy sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Sibiri = Issues of Social-Economic Development of Siberia*, 2022, no. 2, pp. 49–53. (In Russian). EDN: MHRHBD. DOI: 10.18324/2224-1833-2022-2-49-53.

9. Yakubovskii A.V., Shirinkina A.Yu. Formation of a Mechanism for the Renovation of Built-Up Areas with Houses of Mass Residential Development in the 60–70s XX Century in the Irkutsk Region. *Ekonomika stroitel'stva = The Economics of Construction Journal*, 2020, no. 4, pp. 3–11. (In Russian). EDN: TFNCNQ.

10. Efimova Yu.Ya., Parsadanyan N.G., Pekshin D.R. Principled approaches to the development of urban planning capacity to meet the challenges of urban development. *Nauka, obrazovanie i eksperimental'noe proektirovanie = Science, Education and Experimental Design*, 2020, no. 1, pp. 203–205. (In Russian).

11. Grushina O.V., Shelomentseva N.N. Project Financing and Estimation Procedure of its Impact on Housing Construction Stakeholders. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2020, vol. 7, no. 3, pp. 287–310. (In Russian). EDN: LBMDDT. DOI: 10.18334/zhs.7.3.110742.

12. Kovalevskaya N.Yu. Management of Investment and Construction Projects in Terms of Project Financing. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 2, no. 2. (In Russian). DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10.

## Информация об авторе

Азорин Максим Юрьевич — аспирант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: maximilianazorin@gmail.com,  <https://orcid.org/0000-0001-9574-2178>, SPIN-код: 4768-7291, AuthorID РИНЦ: 1103365.

## Author

Maxim Yu. Azorin — Ph.D. Student, Department of Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: maximilianazorin@gmail.com,  <https://orcid.org/0000-0001-9574-2178>, SPIN-Code: 4768-7291, AuthorID RSCI: 1103365.

## Для цитирования

Азорин М.Ю. Внедрение концепции единого оператора комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» / М.Ю. Азорин. — DOI 10.17150/2500-2759.2023.33(4).744-754. — EDN TIGFTV // Известия Байкальского государственного университета. — 2023. — Т. 33, № 4. — С. 744–754.

## For Citation

Azorin M.Yu. Implementation of the Concept of a Single Operator for the Integrated Development of Territories Based on the Financial Institute for the Development of Housing Construction JSC «DOM.RF». *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2023, vol. 33, no. 4, pp. 744–754. (In Russian). EDN: TIGFTV. DOI: 10.17150/2500-2759.2023.33(4).744-754.