

ISSN 1993-3509 (online)

Экономика строительства и городского хозяйства. 2025. Т. 21, № 1. С. 55–64.  
Economics of civil engineering and municipal economy. 2025. Vol. 21, no. 1. P. 55–64.



Научная статья

УДК 347.214.2+368.031  
doi: 10.71536/esgh.2025.v21n1.6  
edn: rvblvf

## НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА В ИНТЕРЕСАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Марина Анатольевна Гракова

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
ДНР, Макеевка, Россия, m.a.grakova@donnasa.ru

**Аннотация.** В исследовании решается прикладная задача социально-экономического развития региона за счет фактора оптимизации структуры недвижимости. На основании изучения научных работ отечественных и зарубежных ученых, сформирован тезис о ключевой роли объектов недвижимости в составе региональных производительных сил, отмечен комплексный характер объектов недвижимости в системе региональной экономики в силу различных задач, возлагаемых на них. Для преодоления диспропорций в структуре имущественного комплекса территорий предложен научно-методический подход оптимизации структуры объектов недвижимости, реализуемый на основании сопоставления фактически достигнутых показателей и нормативных (рекомендуемых) значений, в рамках которого выделены базовые потребности населения, проведена группировка объектов недвижимости по обеспечению каждой группы потребностей, установлены нормативы обеспеченности объектами недвижимости различного функционального назначения, приведен математический аппарат исследования. Перспективы дальнейших исследований видятся в апробации предлагаемого научно-методического подхода на материалах отдельных территорий и регионов.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, оптимизация, структура, научно-методический подход, норматив, базовые потребности населения

**Для цитирования:** Гракова М. А. Научно-методический подход оптимизации структуры объектов недвижимости региона в интересах социально-экономического развития // Экономика строительства и городского хозяйства. 2025. Том 21, № 1. С. 55–64. doi: 10.71536/esgh.2025.v21n1.6. edn: rvblvf.

Original article

## SCIENTIFIC AND METHODOLOGICAL APPROACH TO OPTIMIZING THE STRUCTURE OF REAL ESTATE IN THE REGION IN THE INTERESTS OF SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT

Marina A. Grakova

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
DPR, Makeevka, Russia, m.a.grakova@donnasa.ru

**Abstract.** The study solves the applied problem of socio-economic development of the region due to the optimization factor of the real estate structure. Based on the study of scientific works by domestic and foreign scientists, a thesis has been formed about the key role of real estate in the object composition of regional productive forces, and the complex nature of real estate in the regional economic system has been noted due to the various tasks assigned to them. To overcome the imbalances in the structure of the property complex of territories, a scientific and methodological approach to optimizing the structure of real estate objects is proposed, implemented on the basis of a comparison of actually achieved indicators and standard (recommended) values,



within which the basic needs of the population are identified, real estate objects are grouped to meet each group of needs, standards for the provision of real estate objects are established, and the mathematical apparatus of the study is provided. The prospects for further research are seen in the approbation of the proposed scientific and methodological approach based on the materials of individual territories and regions.

**Keywords:** real estate object, optimization, structure, scientific and methodological approach, standard, basic needs of the population

**For citation:** Grakova M. A. Scientific and methodological approach to optimizing the structure of real estate in the region in the interests of socio-economic development. *Economics of civil engineering and municipal economy*. 2025;21(1):55–64. (in Russ.). doi: 10.71536/esgh.2025.v21n1.6. edn: rvblvf.

## Формулировка проблемы

Одной из основных целей государственной экономической политики является борьба с негативным явлениями и процессами, обусловленными экономической неоднородностью и асимметрией пространственного размещения производительных сил. Объективен тот факт, что субъекты Российской Федерации разнородны по географическому расположению, что формирует различные климатические условия, обеспечивает наличие либо отсутствие природных ресурсов, отражается на плотности населения и процессах производства продукции. В этой связи целесообразно выравнивание асимметрии и неоднородности условий регионального социально-экономического развития за счет использования потенциала регионального управления, в составе которого значительную роль играют объекты недвижимости различного функционального назначения. Их наличие и своевременное обновление являются предпосылкой социально-экономического развития территории в связи с рядом факторов. Во-первых, положительное воспроизведение объектов недвижимости способствует притоку инвестиционного капитала, созданию новых рабочих мест, стимулированию строительства и сопутствующих отраслей, развитию предпринимательства. Во-вторых, данные процессы способствуют развитию городской среды, расширению границ населенных пунктов, изменению их архитектурного облика и привлекательности, что в свою очередь, способствует притоку населения. В-третьих, новое строительство, как правило, происходит в соответствии с инновационными подходами и требованиями, что повышает уровень комфорtnости среды обитания человека и

способствует росту социального благополучия и качества жизни населения. В-четвертых, положительная динамика воспроизводственных процессов в сфере недвижимости через механизм налогообложения способствует наполнению бюджетов различных уровней. Данные факты подтверждают тезис о том, что активизация потенциала регионального развития за счет обновления объектов недвижимости вносит определенный динамизм в социально-экономическое развитие региона, обеспечивает более равномерное и пропорциональное размещение производительных сил, что нивелирует экономические диспропорции между регионами, повышает уровень их конкурентоспособности, замедляет отток трудовых ресурсов, создает условия роста качества жизни в долгосрочной перспективе.

Данные аспекты актуализируют вопрос исследования текущего состояния и определения перспективных направлений развития объектов недвижимости различного функционального назначения в разрезе отдельных регионов. Несмотря на значительные положительные эффекты воспроизводственных процессов, существует ряд ограничивающих факторов, препятствующих процедурам широкомасштабного обновления. К ним относятся ограниченность инвестиционных ресурсов, резкий рост цен на строительные и строительно-монтажные работы и материалы, ограниченность трудовых ресурсов в строительной сфере, административные барьеры различного уровня. В данных условиях остро стоит вопрос управления воспроизводственными процессами объектов недвижимости на уровне отдельных регионов с точки зрения оптимальности осуществляемых

процессов, что подразумевает выбор варианта обновления, обеспечивающего наилучшие результаты с учетом сложившейся конъюнктуры. Данный подход требует методологического обеспечения процесса обновления системы объектов недвижимости на региональном уровне, разработка которого является важной научно-прикладной задачей.

### **Анализ последних исследований и публикаций**

Вопросы сбалансированного регионального развития за счет недвижимости как элемента производительных сил региона поднимаются значительным числом исследователей. Ряд авторов в качестве источника экономического роста и развития регионов определяет конкретные функциональные виды недвижимости: жилую, коммерческую, социальную, инфраструктурные объекты. Так, в работе В. Г. Севки [1] исследуются ключевые аспекты трансформации системы управления жилищным фондом на региональном уровне, ориентированные на разработку политики реформирования сферы жилищного строительства и управления жилищным фондом с учетом нарастающей конкурентной борьбы регионов за трудовые ресурсы. В работе [2] А. Н. Васильевым и Н. В. Мордовченковым предлагается проект программы повышения эколого-экономической эффективности субъекта Российской Федерации за счет обеспечения эффективности управления коммерческой недвижимостью, что с их точки зрения станет основой решения как инфраструктурных проблем непосредственно предприятий, так и внешних (региональных) инфраструктурных проблем. В исследовании [3] при анализе факторов, стимулирующих развитие конкуренции отдельных федеральных округов Российской Федерации, были выделены доступность коммерческой недвижимости и земельных ресурсов, а также уровень развития транспортной, энергетической и инженерной инфраструктуры, которые согласно видовой классификации относятся к недвижимому имуществу. В работе коллектива авторов [4] проведены параллели между управлением воспроизводством объектов социальной инфраструктуры региона и качеством жизни населения, как фактором

регионального социально-экономического развития. Следует отметить, что, несмотря на важность исследования отдельных видовых элементов недвижимости, с точки зрения сбалансированного регионального развития важно комплексное управление системой недвижимого имущества в связи с разнородностью возлагаемых на него задач.

Отдельные авторы, преимущественно зарубежные, в своих работах [5] высказывают точку зрения и приводят доказательную базу, что, несмотря на исключительную значимость объектов недвижимости при формировании регионального валового продукта важно оптимизировать их воспроизводственные процессы, поскольку переизбыток таких объектов может давать противоположный эффект – способствовать стагнации социально-экономического развития региона.

Исследование приведенных выше работ позволяет сделать вывод, что активизация использования потенциала регионального управления в сфере недвижимого имущества окажет положительное влияние на уровень его социально-экономического развития, однако не менее важна оптимизация данного процесса с точки зрения региональных потребностей и возможностей.

### **Цель статьи**

Целью статьи является разработка научно-методического подхода оценки эффективности управляемого контура имущественного комплекса региона, основанного на принципе оптимальности в отношении сформированной структуры объектов недвижимости.

### **Основной материал**

Роль недвижимости в процессе обеспечения сбалансированного социально-экономического развития сводится к повышению эффективности пространственной организации процессов обеспечения жизнедеятельности человека в социальной и производственной сферах. Диспропорции в структуре имущественного комплекса как совокупности объектов недвижимости способны привести к социально-экономической напряженности из-за трудностей с доступностью

для населения важных товаров и услуг. Недостаточность или низкая эффективность использования объектов недвижимости определяет возможности стагнации формирования и использования региональных производственных ресурсов, которые остро необходимы для активизации экономического развития.

Для формирования мероприятий по сокращению пространственной неравномерности и асимметрии имущественного комплекса региона необходима отправная точка, которой может служить анализ текущего состояния обеспеченности региона объектами недвижимости различного функционального назначения в соответствии с совокупностью социально-экономических потребностей человека и общества.

Одной из базовых задач региональных органов власти является преодоление диспропорций инфраструктурного развития в отношении объектов недвижимости различного функционального значения на основании полного удовлетворения базовых потребностей населения при учете тенденций качества жизни не ниже установленных нормативов. Данный процесс требует системного анализа и всесторонней оценки уровня обеспеченности объектами недвижимости для определения асимметрий развития имущественного комплекса. В соответствии с поставленным заданием для установления уровня фактических отклонений инфраструктурного развития целесообразно использование научно-методического подхода оценки эффективности его управленческого контура, основанного на принципе оптимальности в отношении сформированной структуры объектов недвижимости. Данный научно-методический подход предполагает проведение оценочных процедур в несколько этапов. На первом этапе определяется контур базовых потребностей населения, а также устанавливается перечень объектов недвижимости, которые ориентированы на удовлетворение данных базовых потребностей. На втором этапе осуществляется формирование системы оценочных показателей инфраструктурного обеспечения территории в соответствии со сложившейся конъюнктурой. Третий этап исследования предполагает фактическую идентификацию объектов недвижимости в привязке к отдельной территории. В качестве объекта исследования может использоваться

населенный пункт любого уровня (городское, сельское поселение). Для детализации проблем инфраструктурного обеспечения крупнейших, крупных и больших городов целесообразно проведение аналитических процедур в разрезе более мелких территориальных систем – районов, микрорайонов, что позволит обеспечить нужное качество исследования. На четвертом этапе исследования производится расчет системы оценочных показателей инфраструктурного обеспечения территории в отношении конкретной территории. Таким образом, исследование по совокупности населенных пунктов позволит сформировать вывод о диспропорциях инфраструктурного обеспечения всего региона.

Определим контур базовых потребностей человека и установим перечень объектов недвижимости, способствующих их фактическому воплощению (таблица 1). Следует отметить, что при формировании перечня объектов недвижимости не будут рассматриваться воздушные, морские и космические суда, которые приравнены к недвижимости по своему правовому статусу. В исследовании будут отражены те объекты недвижимого имущества, которые имеют тесную связь с землей, то есть построены капитально, а также имеют соответствующий правовой статус и государственную регистрацию.

На основании представленных параметров классификации объектов недвижимости в разрезе удовлетворения потребностей населения формируются оценочные показатели (коэффициенты) по каждой группе объектов недвижимости. Методический подход к расчету осуществляется на основании сопоставления фактических и нормативных значений обеспеченности объектами недвижимости (таблица 2). Результаты расчета интерпретируются следующим образом: оценочный показатель (коэффициент) больше или равно 1 – совершенствование имущественного комплекса по данной группе объектов не требуется; оценочный показатель (коэффициент) меньше 1 – есть потребность планирования и строительства объекта недвижимости конкретной функциональной группы. Далее, в рамках формирования управленческих решений инфраструктурного обеспечения территорий, целесообразно укрупнение оценочных процедур до массива решаемых задач базовых потребностей населения. В этом

случае расчет осуществляется с применением среднеарифметического от частных оценочных показателей (коэффициентов) первого уровня. Результаты расчета интерпретируются так же, как и в предыдущем случае.

## Выводы

Представленный научно-методический подход рекомендуется в качестве инструмента регионального управления в сфере проблематики

**Таблица 1** – Классификация объектов недвижимости в разрезе удовлетворения базовых потребностей населения \*

Базовая потребность населения	Решаемая задача	Группа объектов недвижимости
1	2	3
А. Обеспечение среды населенных пунктов	А.1. Административно-деловое управление	А.1.1. Органы государственного и муниципального управления
		А.1.2. Объекты обеспечения ликвидации чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий
		А.1.3. Объекты делового и финансового управления
		А.1.4. Объекты коммуникации
		А.1.5. Объекты обеспечения безопасности, охраны правопорядка и правосудия
		А.1.6. Объекты промышленных площадок
	А.2. Объекты для проживания	А.2.1. Жилые объекты для постоянного проживания
		А.2.2. Жилые объекты специализированного назначения
	А.3. Торговля и обслуживание населения	А.3.1. Объекты бытового обслуживания
	А.4. Многофункциональные центры городских и сельских поселений	А.4.1. Многофункциональные центры
		А.4.2. Многофункциональные центры сельских поселений
	А.5. Вспомогательная инфраструктура среды населенных пунктов	А.5.1. Вспомогательные объекты среды населенных пунктов
Б. Обеспечение услугами образования, науки, искусства, культуры, религии	Б. 1. Культура, искусство, история	Б.1.1. Библиотеки и архивы
		Б.1.2. Исторические места и здания, памятники культуры
		Б.1.3. Концертные залы и театры
		Б.1.4. Музеи и выставочные залы
		Б.1.5. Производство объектов интеллектуальной, творческой деятельности
		Б.1.6. Центры культуры, искусства и творчества
	Б.2. Научная, исследовательская и проектная деятельность	Б.2.1. Объекты научной деятельности
		Б.2.2. Объекты организаций, осуществляющих проектную деятельность
		Б.3.1. Объекты дошкольного образования
	Б. 4. Образование среднее профессиональное, высшее и дополнительное	Б.3.2. Объекты среднего образования
		Б.4.1. Объекты высшего и среднего профессионального образования
		Б.4.2. Объекты дополнительного образования
	Б. 5. Религиозное и культовое обеспечение	Б.4.3. Учебно-тренировочные объекты
	Б. 6. Вспомогательная инфраструктура культуры, искусства, науки	Б.5.1. Религиозные и культовые объекты
		Б.6.1. Вспомогательные объекты культуры, искусства и истории
		Б.6.2. Вспомогательные объекты науки

Окончание табл. 1

1	2	3
В. Обеспечение услугами здравоохранения, спорта, физической культуры, отдыха и развлечений	В. 1. Лечебное обеспечение	B.1.1. Больницы общего профиля
		B.1.2. Диспансеры
		B.1.3. Объекты инфраструктуры лечебного обеспечения
		B.1.4. Поликлиники
		B.1.5. Специализированные больницы, центры
В.2. Объекты для кратковременного проживания		B.1.6. Специализированные лечебно-профилактические организации
		B.1.7. Станции скорой медицинской помощи, переливания крови
		B.1.8. Центры медицинские
В.4. Спорт	B.2.1. Гостиницы, лагеря, дома отдыха, базы отдыха	
	B.2.2. Санаторно-курортное лечение	
	В.3. Объекты досуга	B.3.1. Познавательные объекты
		B.3.2. Объекты развлечений и отдыха
	B.4.1. Стадионы, арены	
B.4.2. Спортивные и оздоровительные объекты		
B.4.3. Специализированные объекты по отдельным видам спорта		
B.4.4. Комплексы объектов зимних видов спорта		
Г. Обеспечение базовым набором услуг жилищно-коммунального хозяйства	Г.1. Инженерные сети	B.5.1. Вспомогательные объекты досуга
		B.5.2. Вспомогательные объекты лечебного обеспечения
		B.5.3. Вспомогательные объекты объектов кратковременного проживания
		B.5.4. Вспомогательные объекты спорта
		G.1.1. Сети теплоснабжения
G.1.2. Сети водоотведения		
G.1.3. Электрические сети		
G.1.4. Сети водоснабжения		
G.1.5. Слаботочные сети (сети связи, видеонаблюдения, пожарной сигнализации и др.)		
G.1.6. Сети газоснабжения		
G.1.7. Сети кондиционирования и вентиляции		
G.1.8. Объекты, объединяющие несколько видов инженерных сетей		
G.1.9. Объекты защиты населения и территорий		

\* составлено на основании источников [6–7].

инфраструктурной обеспеченности базовых потребностей населения, касающихся как отдельных групп объектов недвижимости, так и направлений роста качества жизни. Его практическая реализация может способствовать увеличению эффективности социальной политики, оптимальному совершенствованию инфраструктуры объектов недвижимости в

контексте превентивного решения социально-экономических проблем территорий. Перспектива дальнейших исследований в данном направлении видится в апробации предлагаемого научно-методического подхода на примере регионов с различным уровнем социально-экономического развития.

**Таблица 2** – Отдельные показатели обеспеченности населения объектами недвижимости различного функционального назначения\*

Объекты недвижимости	Норматив обеспеченности
1	2
А. Обеспечение среды населенных пунктов	
А.1. Административно-деловое управление	
A.1.1.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
A.1.2.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
A.1.3.	Не менее 0,1–0,2 операционных места на 10 тыс. кв. м. общей площади квартир в многоэтажной застройке – для объектов недвижимости банковской сферы
A.1.4.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
A.1.5.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
A.1.6.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
А.2. Объекты для проживания	
A.2.1.	Не менее 30 кв. м общей площади квартиры на 1 чел.
A.2.2.	Не менее 1 объекта на 10 тыс. чел. населения
А.3. Торговля и обслуживание населения	
A.3.1.	Не менее 93,3 кв. м. торговой площади на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для торговых объектов
	Не менее 8,0 кв. м. торговой площади на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для рыночных комплексов
	Не менее 13,3 посадочных мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для объектов общественного питания
	Не менее 3,0 рабочих мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для предприятий бытового обслуживания
А.4. Многофункциональные центры городских и сельских поселений	
A.4.1.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
A.4.2.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
А.5. Вспомогательная инфраструктура среды населенных пунктов	
A.5.1.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
Б. Обеспечение услугами образования, науки, искусства, культуры, религии	
Б. 1. Культура, искусство, история	
B.1.1.	Не менее 1,3 тыс. ед. объектов хранения на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.1.2.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
B.1.3.	Не менее 16,7 кв. м общей площади на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для кинотеатров
	Не менее 1,7 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для театров
	Не менее 1,2 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для концертных залов, цирков
B.1.4.	Не менее 16,7 кв. м общей площади на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.1.5.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
B.1.6.	Не менее 4,7 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке
Б.2. Научная, исследовательская и проектная деятельность	
B.2.1.	Не менее 2,0 мест на 10 тыс. кв. м. общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.2.2.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
Б.3. Образование дошкольное и общее среднее	
B.3.1.	Не менее 20 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.3.2.	Не менее 53,3 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке

## Окончание табл. 2

В. Обеспечение услугами здравоохранения, спорта, физической культуры, отдыха и развлечений	
Б. 1. Лечебное обеспечение	
B.1.1.	В стационарных условиях, в условиях дневного стационара на 5–20 тыс. человек рекомендуется одна участковая больница; на 20–300 тыс. человек – одна городская больница; на 20–200 тыс. детей – одна детская городская больница; на 20–100 тыс. человек – одна районная больница.
B.1.2.	В регионах должны функционировать не менее одного психоневрологического, наркологического, кожно-венерологического, противотуберкулёзного и онкологического диспансера
B.1.4.	Рекомендуемая численность обслуживаемого населения – 20–50 тыс. чел. – для взрослых поликлиник Рекомендуемая численность обслуживаемого населения – 10–30 тыс. чел. – для детских поликлиник
B.1.6.	Не менее 1 амбулатории на 2–10 тыс. чел. населения
B.1.7.	Не менее 1 бригады на 100 тыс. чел. населения
B.1.8.	Рекомендуемая численность обслуживаемого населения – 250 тыс. чел – для консультативно-диагностических центров.
Б.2. Объекты для кратковременного проживания	
B.2.1.	Не менее 2 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.2.2.	Не менее 2 мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – в санаториях (кроме туберкулезных)
Б.3. Объекты досуга	
B.3.1.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
B.3.2.	Не менее 1 объект на населенный пункт или по заданию на проектирование
Б.4. Спорт	
B.4.1.	Не менее 650 кв. м на 10 тыс. кв. м. общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.4.2.	Не менее 116,7 кв. м площади пола зала на 10 тыс. кв. м. общей площади квартир в многоэтажной застройке
B.4.3.	Не менее 6,7 кв. м. зеркала воды на 10 тыс. кв. м общей площади квартир в многоэтажной застройке – для бассейнов
Г. Обеспечение базовым набором услуг жилищно-коммунального хозяйства	
Г.1. Инженерные сети	
Г.1.1.	Полная обеспеченность населения
Г.1.2.	Полная обеспеченность населения
Г.1.3.	Полная обеспеченность населения
Г.1.4.	Полная обеспеченность населения
Г.1.5.	Полная обеспеченность населения
Г.1.6.	Полная обеспеченность населения
Г.1.7.	Полная обеспеченность населения
Г.1.8.	Полная обеспеченность населения
Г.1.9.	Полная обеспеченность населения

\* составлено на основании источников [8–9].

## Список источников

- Севка В. Г. Региональные приоритеты трансформации системы управления жилищным фондом // Экономика строительства и городского хозяйства. 2023. Т. 19, № 3. С. 109-115. URL: [https://donnasa.ru/publish\\_house/journals/esgh/2023-3/st\\_02\\_sevka.pdf](https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2023-3/st_02_sevka.pdf) (дата обращения: 15.02.2025). ISSN 1993-3509.

## References

- Sevka, V.G. (2023), "Regional Priorities of the Transformation of the Housing Management System", *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*, vol. 19, no. 3, pp. 109-115, available at: [https://donnasa.ru/publish\\_house/journals/esgh/2023-3/st\\_02\\_sevka.pdf](https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2023-3/st_02_sevka.pdf) (Accessed 15 February 2025). ISSN 1993-3509.

2. Васильев А. Н., Мордовченков Н. В. Проект программы повышения эколого-экономической эффективности субъекта РФ: инфраструктурный аспект // Московский экономический журнал. 2019. N 6. С. 170-179. URL: <https://ecience.ru/ru/storage/view/142344> (дата обращения: 15.02.2025). ISSN 2413-064X. DOI 10.24411/2413-046X-2019-16030.
3. Швайка О. И., Шулепина Т. И., Калинин В. Г. Анализ факторов, стимулирующих развитие конкуренции, на уровне федеральных округов РФ // Отходы и ресурсы. 2023. Т. 10, N 4. С. 1-21. URL: <https://resources.today/PDF/01ECOR423.pdf> (дата обращения: 15.02.2025). DOI 10.15862/01ECOR423.
4. Управление социальной инфраструктурой регионов в системе инструментов повышения качества жизни населения регионов / В.С. Антонюк [и др.]. // Экономика региона. 2015. N 3. С. 53-66. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24160349> (дата обращения: 15.02.2025). DOI 10.17059/2015-3-5. EDN UISFPX.
5. Dou Y. Utilizing 31 Chinese Province Panel Data Models to Investigate the Factors Influencing House Prices // Theoretical and Natural Science. 2024. Vol. 39, issue 1. P. 121-128. URL: <https://psiref.com/publications/195989254> (дата обращения: 15.02.2025). DOI 10.54254/2753-8818/39/20240584.
6. Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства): приказ: утверждён Мин-вом строит-ва и жилищ.-коммун. хоз-ва Рос. Федер. от 2 ноября 2022 г. N 928/пр [Электронный ресурс] // КонтурНорматив: [сайт]. 2022. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=443904> (дата обращения: 15.02.2025).
7. О функциональном назначении объектов капитального строительства в городе Москве (с изменениями на 12 марта 2024 года): постановление: утверждено Правительством Москвы от 21 мая 2015 года N 306-ПП [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. 2025. URL: <https://docs.cntd.ru/document/537974342> (дата обращения: 15.02.2025).
8. Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования: приказ: утвержден Мин-вом экон. разв. Рос. Федер. от 15 февраля 2021 г. N 71 [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. 2025. URL: <https://docs.cntd.ru/document/573722458> (дата обращения: 15.02.2025).
9. О Требованиях к размещению медицинских организаций государственной системы здравоохранения
2. Vasilev, A.N. and Mordovchenkov, N.V. (2019), "The Draft Program to Improve the Environmental and Economic Efficiency of the Region of the Russian Federation: the Infrastructure Aspect", *Moscow Economic Journal*, no. 6, pp. 170-179, available at: <https://ecience.ru/ru/storage/view/142344> (Accessed 15 February 2025). ISSN 2413-064X. DOI 10.24411/2413-046X-2019-16030.
3. Shvaika, O.I., Shulepina, T.I. and Kalinin, V.G. (2023), "Analysis of Factors Stimulating the Development of Competition at the Level of Federal Districts of the Russian Federation Russian Journal of Resources", *Conservation and Recycling*, vol. 10, no. 4, pp. 1-21, available at: <https://resources.today/PDF/01ECOR423.pdf> (Accessed 15 February 2025). DOI 10.15862/01ECOR423.
4. Antonyuk, V.S., Danilova, I.V., Mitelman, S.A. and Bulikeeva, A.Z. (2015), "Regional Social Infrastructure as the Instrument for Improving the Quality of Life in the Ural Federal District", *Economy of the Region*, no. 3, pp. 53-66, available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24160349> (Accessed 15 February 2025). DOI 10.17059/2015-3-5. EDN UISFPX.
5. Dou, Y. (2024), "Utilizing 31 Chinese Province Panel Data Models to Investigate the Factors Influencing House Prices", *Theoretical and Natural Science*, vol. 39, issue 1, pp. 121-128, available at: <https://psiref.com/publications/195989254> (Accessed 15 February 2025). DOI 10.54254/2753-8818/39/20240584.
6. KonturNormativ (2022), "On Approval of the Classifier of Capital Construction Projects by Their Purpose and Functional and Technological Features (for the Purposes of Architectural and Construction Design and Maintaining a Unified State Register of Expert Opinions on Design Documentation of Capital Construction Projects)": approved by the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation on November 2, 2022 no. 928/pr, available at: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=443904> (Accessed 15 February 2025).
7. Electronic fund of legal and regulatory-technical documents (2025), "On the Functional Purpose of Capital Construction Projects in the City of Moscow (as amended on March 12, 2024)": approved by the Government of Moscow on May 21, 2015 no. 306-PP, available at: <https://docs.cntd.ru/document/537974342> (Accessed 15 February 2025).
8. Electronic fund of legal and regulatory-technical documents (2025), "On Approval of Methodological Recommendations for the Preparation of Urban Planning Standards": approved by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation on February 15, 2021 no. 71, available at: <https://docs.cntd.ru/document/573722458> (Accessed 15 February 2025).
9. KonturNormativ (2016), "On the Requirements for the Placement of Medical Organizations of the State

и муниципальной системы здравоохранения исходя из потребностей населения: приказ: утвержден Мин-вом здравоохранения Рос. Федер. от 27.02.2016 N 132н [Электронный ресурс] // КонтурНорматив: [сайт]. 2016. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=270081> (дата обращения: 15.02.2025).

Healthcare System and the Municipal Healthcare System Based on the Needs of the Population": approved by the Ministry of Healthcare of the Russian Federation on February 27, 2016 no. 132n, available at: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=270081> (Accessed 15 February 2025).

### Информация об авторе

**Гракова Марина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: управление недвижимостью различного функционального назначения.

### Information about the author

**Grakova Marina A.** – Ph. D. (Economics), Associate Professor, Head of the Department of Economics, Expertise and Real Estate Management of the Donbas National Academy of Construction and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: property management for various functional purposes.

*Статья поступила в редакцию 04.03.2025; одобрена после рецензирования 21.03.2025; принята к публикации 28.03.2025.*

*The article was submitted 04.03.2025; approved after reviewing 21.03.2025; accepted for publication 28.03.2025.*