

УДК 338.45:69(571.53)
ББК 65.315.441.2-56(2Рос)

Т.В. Светник
И.Б. Королева

МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬЮ ЖИЛИЩНОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА В ГОРОДЕ

Рассмотрена проблема управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в условиях крупного города. Разработан механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла (ИСЦ), позволяющий управлять продолжительностью ИСЦ в сложившихся на данном этапе рыночных условиях.

Ключевые слова: продолжительность жилищного инвестиционно-строительного цикла, механизм управления, взаимодействия участников жилищного инвестиционно-строительного цикла.

T.V. Svetnik
I.B. Koroleva

MECHANISM OF MANAGING THE TIME OF URBAN HOUSING INVESTMENT AND CONSTRUCTION CYCLE

The article deals with the issues of managing the time of housing investment and construction cycle in a big city. The authors work out a new and most appropriate in the current market conditions mechanism of managing the time of urban housing investment and construction cycle.

Keywords: time of housing investment and construction cycle, mechanism of management, interaction of participants of housing investment and construction cycle.

Согласно приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» к 2010 г. объем ввода жилья в эксплуатацию в России должен составлять на каждого жителя 1 м² в год. Но эти рубежи не достигаются. В Иркутской области этот показатель в 4 раза ниже, что соответствует предпоследнему месту в Сибирском федеральном округе. В условиях растущего спроса на жилье одним из основных резервов снижения его дефицита является строительство и ввод объектов в эксплуатацию в сжатые сроки. В этой связи на передний план выдвигается проблема разработки эффективного механизма управления длительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла (ИСЦ). Действующий механизм, как показал анализ деятельности строительных организаций г. Иркутска, неэффективен. Первопричиной системного несоблюдения установленных сроков является ситуация, в которой экономические интересы основных участников ИСЦ — органов власти, предприятий строительной отрасли и предприятий, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не совпадают с интересами инвесторов и покупателей жилья: покупатели заинтересованы в сокращении периода строительства, у остальных участников этот интерес недостаточен.

На основе разработанного методического подхода нами спроектирован усовершенствованный механизм управления продолжительностью

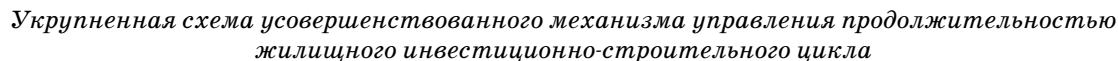
жилищного инвестиционно-строительного цикла, укрупненная схема которого представлена на рисунке. Отбор этапов ИСЦ, включенных в механизм управления, произведен под углом зрения его влияния на продолжительность цикла. Структура механизма управления определена таким образом, что в ней четко вырисовывается его функциональное назначение, выражающееся в преобразовании воздействий на объект управления каждого этапа для сокращения его продолжительности. Механизм содержит вход и выход, иллюстрирующие его деятельность. В процессе функционирования механизма управления возникают сложные взаимодействия между его участниками, которые различны по своему характеру, содержанию, во многом отличаются от тех, которые представлены в действующем механизме, и снижают его эффективность. Существо этих различий приведено в таблице и рассмотрено ниже. Необходимо отметить, что функционирование действующего механизма управления базируется на существующей законодательно-нормативной базе [1; 2; 4; 5].

Качественное функционирование разработанного механизма управления обеспечивается:

- созданием комплексного механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ, включающего автономные (индивидуальные) механизмы управления каждым отдельным этапом, обладающие типовой, но конкретной структурой. Это обеспечивает управление продолжительностью на всех этапах и на каждом в отдельности;
- предоставлением законодательного права совмещения во времени этапов проектирования и строительства жилых объектов в городе;
- четким закреплением и регламентацией в разработанном механизме взаимосвязей в разрезе каждого этапа с учетом его назначения и места в составе ИСЦ на основе разработки стандартов, регламентирующих услуги органов власти и предприятий по эксплуатации инженерных сетей, оказываемые участникам жилищного строительства (пп. 1 и 4 таблицы);
- использованием в качестве движущей силы функционирования механизма управления мотивированной заинтересованностью участников ИСЦ в сокращении его продолжительности, включая органы власти, строительные предприятия и организации по эксплуатации инженерных сетей.

Заинтересованность органов власти в сокращении продолжительности цикла обеспечивается за счет:

- принятия документации по градостроительному проектированию (схемы территориального планирования Иркутской области, концепции развития г. Иркутска, генерального плана города, правил землепользования и застройки) и внесения поправок к Земельному кодексу РФ (п. 1 таблицы), что обеспечивает предоставление земельных участков в количестве, достаточном для реализации программ развития жилищного строительства региона;
- разрешения оказывать такие услуги, как выдача градостроительных планов, экспертиза проектной документации и контроль качества строительных работ, не только органами власти, но и рыночными субъектами, что приведет к созданию желаемой конкуренции между ними (п. 5, 6 таблицы);
- предоставления прав на земельные участки и выбора подрядных строительных организаций на основе конкурса, а не аукциона (п. 7 таблицы).



**Способы взаимодействия участников в действующем и предлагаемом механизмах управления
продолжительностью жилищного ИСЦ**

| Участники | | Способ взаимодействия | |
|--|---|--|---|
| | | В действующем механизме управления | В предлагаемом механизме управления |
| 1. Органы исполнительной власти города и области | Заказчик | 1. Отсутствие заинтересованности у органов власти в сокращении длительности этапов, протекание которых зависит от них | У органов власти появляется заинтересованность в сокращении цикла за счет введения в действие: <ul style="list-style-type: none"> – схем территориального планирования, генерального плана города, правил землепользования и застройки; – поправок к Земельному кодексу РФ, касающихся требований о том, что на конкурс земель выставляются земли в количестве, достаточном для реализации программ развития жилищного строительства региона. Процедура выставления земель должна проводиться до наступления очередного планового периода |
| | | 2. Не регламентирована ответственность органов власти за соблюдение нормативных сроков выполнения своих функций | Регламентирована ответственность органов исполнительной власти города за соблюдение нормативных сроков выполнения своих функций за счет разработки и введения в действие следующих стандартов качества: <ul style="list-style-type: none"> – услуги по предоставлению земельных участков для строительства областными и городскими органами власти; – услуги «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» |
| | | 3. Не разработана система материального стимулирования сотрудников администрации за соблюдение нормативных сроков выполнения своих функций | Разработана система материального стимулирования сотрудников администрации за соблюдение нормативных сроков выполнения услуги по предоставлению земельных участков для строительства |
| 2. Заказчик | Инвестор | Инвестором выступает покупатель (дольщик) | Инвестором выступают банки и другие институциональные инвесторы |
| | Покупатель | Покупателем выступает дольщик | Покупателем выступают физические лица |
| 3. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения | Организатор работ по оснащению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой | Организатором работ по оснащению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой выступают организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и домостроительные фирмы | В качестве организатора работ по оснащению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой выступает заказчик, специализирующийся на работах по подготовке земельных участков под строительство |
| 4. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения | Заказчик | 1. Не регламентирована ответственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения за несоблюдение нормативных сроков подключения объектов жилищного строительства к сетям | 1. Регламентирована ответственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, за несоблюдение нормативных сроков за счет разработки и введения в действие стандарта качества на услуги подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения |
| | | 2. Развитие и модернизация инженерной инфраструктуры отстают во времени от запросов строителей | 2. За счет разработки программы комплексного развития инженерной инфраструктуры г. Иркутска и входящих в состав генерального плана города перспективных схем снабжения коммунальными услугами, а также за счет инвестиционных программ развития коммунальных систем модернизация и развитие инженерной инфраструктуры будут опережать запросы строителей |
| 5. Организатор разработки градостроительных планов | Заказчик | Градостроительные планы разрабатываются органами власти | Градостроительные планы разрабатываются заказчиками |
| 6. Организатор экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | Заказчик | Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий | Наряду с государственной экспертизой проектной документации вводится экспертиза частных организаций |
| 7. Продавец прав на земельный участок под строительство | Заказчик | 1. В качестве продавца прав на земельный участок выступают органы исполнительной власти города | 1. В качестве продавца прав на земельный участок для непосредственного возведения объектов выступает заказчик, осуществляющий по договору с администрацией комплексное освоение территории |
| | | 2. Продажа прав на земельный участок без инженерно-технических сетей на аукционе | 2. Продажа прав на земельный участок, подготовленный для строительства (с инженерно-техническими сетями), с разработанной документацией по конкурсу |
| 8. Заказчик, изыскательские, проектные и подрядные фирмы | Органы контроля | В качестве контролирующих органов выступают органы государственного контроля (служба Государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области) | 1. Дополнительно в качестве контролирующих органов за соблюдением сроков строительства выступают СРО строителей, а также изыскателей и проектировщиков 2. Введение независимого открытого рейтинга, характеризующего строительные организации по их принадлежности к одному из трех классов предпринимательского потенциала |

Заинтересованность предприятий по эксплуатации инженерных сетей в сокращении продолжительности цикла обеспечивается за счет:

- реализации мер по регулированию естественных монополий в рамках «Программы развития конкуренции в РФ»;

- принятия программы комплексного развития инженерной инфраструктуры г. Иркутска и на ее основе инвестиционных программ развития коммунальных систем, что обеспечит развитие и модернизацию инженерной инфраструктуры с опережением запросов строителей (п. 4 таблицы);

- введения нового участника, специализирующегося на работах по подготовке земельных участков под строительство, что позволит предоставлять домостроительным фирмам земельные участки с сетями для непосредственного возведения объектов (п. 3 таблицы). В странах Запада данная деятельность называется девелопментом земли. При этом комплексное освоение территории осуществляется в следующей последовательности. Заказчик (в странах Запада его называют девелопером) приобретает за плату у органов власти право аренды земельного участка по конкурсу и заключает с администрацией договор на комплексное освоение территории. Для разработки проектов планировки и застройки территории заказчик на конкурсной основе привлекает проектно-строительную фирму. Данная фирма утверждает разработанный проект планировки в городской администрации и проходит экспертизу проекта застройки осваиваемой территории. Она же на субподрядной основе привлекает инженерно-строительные организации для выполнения работ по разделению осваиваемой территории на лоты земельных участков и постановке их на кадастровый учет, прокладке инженерно-технических сетей, обустройству территории, проведению земляных работ. После того как земельные участки полностью готовы для строительства, заказчик либо продает права их аренды с разработанной документацией домостроительным фирмам, либо сам ведет строительство жилых объектов с последующей их продажей на рынке.

Заинтересованность строительных предприятий в сокращении продолжительности цикла обеспечивается за счет:

- реализации мер по развитию конкуренции в Иркутской области, предусмотренных областной программой развития конкуренции в Иркутской области на период 2010–2012 гг.;

- расширения полномочий саморегулируемых организаций на уровне федерального законодательства с вменением им в обязанность контроля исполнения договорных обязательств (п. 8 таблицы);

- отмены долевого финансирования и строительства жилья (девелопмента земли и девелопмента жилья) на основе банковского и других форм (институциональных инвестиций) кредитования (п. 2 таблицы). При этом оснащение территории инженерно-техническими сетями финансируется также за счет средств организаций, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей. Социальная инфраструктура и благоустройство осваиваемой территории проводятся также за счет средств бюджета. Продажа жилья осуществляется после ввода объекта в эксплуатацию. На стадии строительства потенциальными покупателями вносятся предоплата в размере, не превышающем 20% его стоимости;

- за счет интенсификации предпринимательской активности на основе введения независимого открытого рейтинга строительных организаций с использованием предложенной классификации по признаку «уровень предпринимательского потенциала». Ее применение позволяет инвесторам (заказчикам), покупателям, администрациям городов и саморегулируемым организациям ранжировать строительные организации, выявлять

в составе участников рыночных отношений ненадежные организации, отказываясь от взаимоотношений с ними, что будет служить для последних мотивирующим фактором к сокращению сроков строительства [3].

Разработанный механизм управления продолжительностью жилищного ИСЦ полностью устраняет недостатки действующего механизма управления и создает условия для решения существующей проблемы и значительного повышения эффективности жилищного строительства.

Список использованной литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон с изм. и доп. от 27 дек. 2009 г. № 343-ФЗ. — URL: <http://consultant.ru> (12 янв. 2010).

2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон с изм. и доп. от 24 июня 2009 г. № 136-ФЗ. — URL: <http://consultant.ru> (15 апр. 2011).

3. Королева И.Б. Инструменты управления продолжительностью жилищного строительства в крупном городе / И.Б. Королева // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы междунар. науч. конф., г. Москва, апрель 2011 г. / под общ. ред. Г.Д. Ахметовой. — М.: РИОР, 2011. — Т. 1. — С. 59–61.

4. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]: федер. закон с изм. и доп. от 17 июля 2009 г. № 94-ФЗ. — URL: <http://consultant.ru> (20 апр. 2011).

5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон с изм. и доп. от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ. — URL: <http://consultant.ru> (20 апр. 2011).

References

1. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: feder. zakon s izm. i dop. ot 27 Dec. 2009 g. № 343-FZ. — URL: <http://consultant.ru> (12 Jan. 2010).

2. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: feder. zakon s izm. i dop. ot 24 June 2009 g. № 136-FZ. — URL: <http://consultant.ru> (15 Apr. 2011).

3. Koroleva I.B. Instrumenty upravleniya prodolzhitel'nost'yu zhilishchnogo stroitel'stva v krupnom gorode / I.B. Koroleva // Aktual'nye voprosy ekonomiki i upravleniya: materialy mezhdunar. nauch. konf., g. Moskva, April, 2011 g. / pod obshch. red. G.D. Akhmetovoi. — M.: RIOR, 2011. — T. 1. — S. 59–61.

4. O razmeshchenii zakazov na postavki tovarov, vypolnenie rabot, okazanie uslug dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuзд [Elektronnyi resurs]: feder. zakon s izm. i dop. ot 17 July 2009 g. № 94-FZ. — URL: <http://consultant.ru> (20 Apr. 2011).

5. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: feder. zakon s izm. i dop. ot 17 June 2010 g. № 119-FZ. — URL: <http://consultant.ru> (20 Apr. 2011).

Информация об авторах

Светник Тамара Васильевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики предприятия и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: svetnikt@mail.ru.

Королева Ирина Борисовна — старший преподаватель, кафедра предпринимательства и управления в сфере услуг и рекламы, факультет сервиса и рекламы, Иркутский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: fine-1@yandex.ru.

Authors

Svetnik Tamara Vasiliyevna — Doctor of Economics, Professor, Chair of Enterprise Economy and Entrepreneurship, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: svetnikt@mail.ru.

Koroleva Irina Borisovna — Senior Instructor, Chair of Entrepreneurship and Management in Service Industry and Advertising, Dep-t of Service and Advertising, Irkutsk State University, Irkutsk, e-mail: fine-1@yandex.ru.