

Концепция развития системы управления малоэтажным жилищным строительством

© 2011 С.А. Пригарин

кандидат экономических наук, профессор
Московская государственная академия
коммунального хозяйства и строительства
E-mail: OET2004@yandex.ru

В статье изложены цели, задачи, мероприятия, содержащиеся в Концепции развития системы управления малоэтажным жилищным строительством.

Ключевые слова: малоэтажное жилищное строительство, система управления, приоритеты, концепция развития.

В решении задач обеспечения населения регионов Российской Федерации доступным и комфортным жильем, а также преодоления тенденций сосредоточения населения в мегаполисах первостепенная роль принадлежит развитию малоэтажного жилищного строительства, причем проводимого на основе принципов комплексности и системности, а не стихийно, как это происходит в настоящее время.

Системность в данном случае предполагает управление на основе такого подхода, при котором все участники процесса малоэтажного жилищного строительства (МЖС) должны действовать как единый целостный механизм для достижения общей цели - обеспечения населения регионов Российской Федерации объектами МЖС, отвечающими современным требованиям. Этот принцип охватывает все уровни управления в системе управления малоэтажным жилищным строительством:

- проектный уровень управления МЖС - управление проектированием, возведением и введением в строй отдельных зданий или группы объектов;
- муниципальный уровень управления МЖС - управление развитием системы МЖС на уровне отдельного муниципального образования, включая принятие законодательных актов местного уровня;
- региональный уровень управления МЖС - управление развитием системы МЖС на уровне субъекта Российской Федерации, включая региональную концепцию, законы регионального уровня, прогнозы, планы, программы, конкретные нормативы;
- федеральный уровень управления МЖС - управление развитием МЖС на уровне Российской Федерации, включая федеральные законы, целевые программы и федеральные стандарты.

Анализ показал, что зарубежные страны имеют положительный опыт развития малоэтажного домостроения, и для населения большинства развитых стран проживание в коттеджах в пригородах крупных городов является даже более престижным и комфортным, чем в центральных районах мегаполисов. Такое положение дел достигается не только высоким качеством самих объектов МЖС и привлекательностью их ценовых характеристик, но и соответствующим уровнем развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в районах малоэтажной застройки.

В отдельных регионах России вопросы развития малоэтажного жилищного строительства являются особенно актуальными. К таким регионам, по нашему мнению, можно отнести Московскую и Ленинградскую области. Так, Правительством Ленинградской области возведение малоэтажных домов было признано весьма эффективным при реализации региональной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда". Например, в 2009 г. в программе приняли участие такие крупные населенные пункты Ленинградской области, как Пикалево, Бокситогорск и Лодейное Поле. На переселение 730 граждан из 39 аварийных домов направлено около 459 млн. руб. Все дома, где приобретались квартиры, являются малоэтажными, поскольку их строительство осуществляется в более короткие сроки.

Для определения направлений развития малоэтажного жилищного строительства Правительством Московской области¹ в ноябре 2009 г. была принята Концепция развития малоэтажного жилищного строительства. Концепция направлена на формирование и развитие рынка доступного малоэтажного жилья, в том числе жилья эконом-класса. Разработке Концепции

предшествовал анализ состояния и проблем развития малоэтажного жилищного строительства на территории Московской области. Анализировались статистическая информация, результаты социологических опросов, определялась потребность муниципальных образований в строительстве социального жилья, рассчитывались прогнозы предоставления земельных ресурсов, развития транспортной инфраструктуры. При этом, изучались разнообразные технологии возведения малоэтажных жилых домов, анализировалась перспектива развития базы стройиндустрии, предоставляющая возможность быстрого и недорогого малоэтажного жилья. Тем не менее, сформированная концепция не позволила совершить “прорыв” в сфере малоэтажного жилищного строительства в Московской области, поскольку в самой концепции не был заложен жизнеспособный и эффективный механизм ее реализации, позволяющий не только возводить объекты малоэтажного домостроения, но и обеспечивать их востребованность на жилищном рынке. Кроме того, глобальный экономический кризис внес свои коррективы в состояние мировой экономики, что не могло не отразиться на различных сферах экономической жизни России, в первую очередь на рынке недвижимости.

Современный уровень развития экономики Российской Федерации характеризуется ростом роли инновационной и инвестиционной деятельности, как основы процесса управления в различных отраслях, в том числе и в строительном комплексе, поэтому объективной является потребность в повышении внимания к вопросам научного обоснования и развития организационно-методических основ управления малоэтажным жилищным строительством.

В данной связи, на наш взгляд, целесообразно ввести понятие “концепции комплексного развития системы управления малоэтажным жилищным строительством” (концепция - от лат. *conceptio* “система”²), под которым автор понимает ведущий замысел, систему конструктивных принципов развития малоэтажного жилищного строительства, предполагающих переход процесса МЖС в новое качественное состояние, основанное на внедрении принципиально новых технико-технологических и организационных решений, при соблюдении ограничений по наличию всех видов ресурсов и возможностей по обеспечению ими (рис. 1).

Особую значимость формирование Концепции комплексного развития управления малоэтажным жилищным строительством имеет на региональном уровне. Построение данной Кон-

цепции целесообразно осуществлять на соотношении следующих ключевых и взаимосвязанных понятий:

1) количественные потребности региона в объектах малоэтажного жилищного строительства, необходимых для обеспечения всех категорий жителей доступным и комфортным жильем;

2) качественные требования к объектам малоэтажного жилищного строительства в части соответствия региональным особенностям (природно-климатическим, демографическим, социально-экономическим и другим), а также к общим для всех регионов критериям сроков возведения объектов, их долговечности, экологичности, ценовой доступности, соблюдения требований ресурсо- и энергосбережения при строительстве и эксплуатации;

3) ресурсная обеспеченность выполнения мероприятий концепции, включая ее нормативно-правовое, информационное, экономическое, технико-технологическое и кадровое обеспечение;

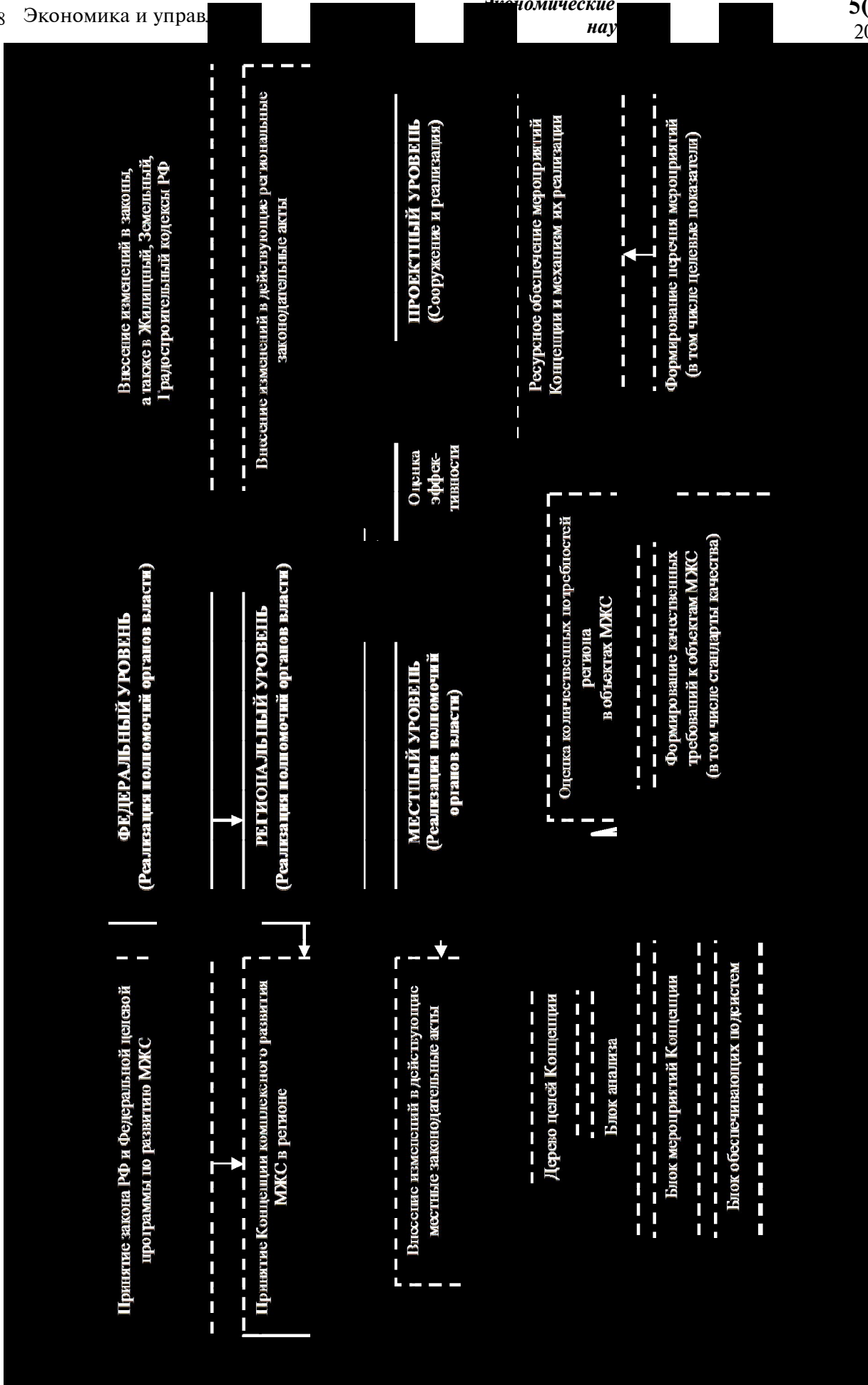
4) инвестиционная обеспеченность по наличию и возможностям привлечения инвестиционных ресурсов из различных источников, обусловленных структурой бюджета, а также привлекательностью проектов малоэтажного жилищного строительства на территории региона для сторонних инвесторов.

Предложенная автором современная парадигма комплексного развития системы управления малоэтажным жилищным строительством в регионах Российской Федерации основывается на следующих концептуальных положениях:

- обязательность проведения в каждом регионе процедуры оценки сильных и слабых сторон современного состояния малоэтажного жилищного строительства, а также выявления потребностей в изменении существующих характеристик деятельности участников инвестиционно-строительного процесса, препятствующих эффективному развитию МЖС в регионе;

- приоритетность формирования в каждом регионе стратегии комплексного развития малоэтажного жилищного строительства, предполагающая дальнейший ее перевод в набор оперативных целей и задач, реализация которых будет отслеживаться на основе динамической оценки системы показателей;

- обязательность оценки возможных вариантов привлечения финансовых ресурсов для осуществления мероприятий стратегии и обоснованность инвестиционных проектов, нацеленных на внедрение инновационных технических и технологических решений;



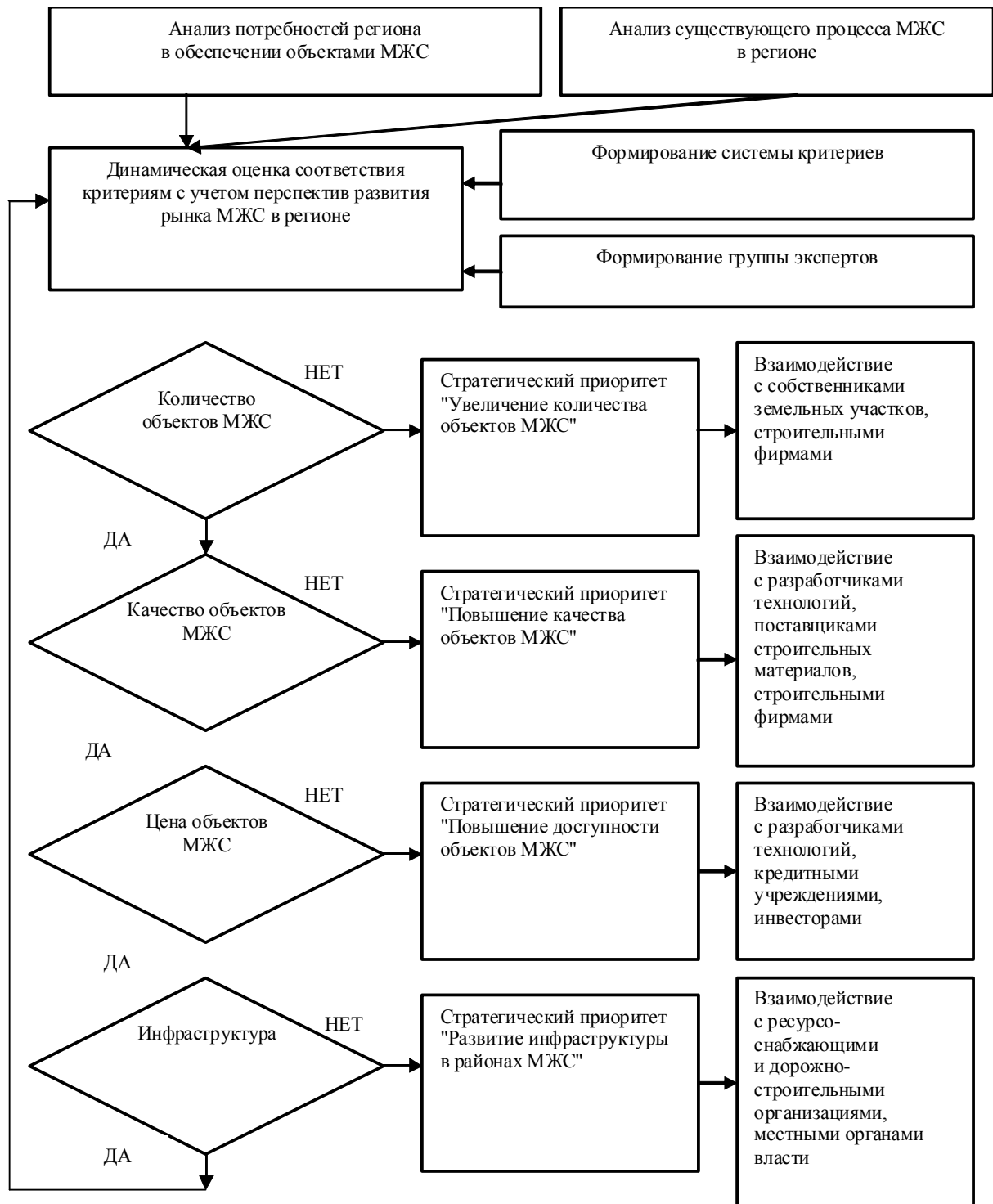


Рис. 2. Алгоритмическая схема выбора стратегических приоритетов развития системы управления малоэтажным жилищным строительством в регионах Российской Федерации

- целесообразность осуществления постоянного мониторинга рынка малоэтажного жилищного строительства и формирования заказов на проведение прикладных исследований, направленных на разработку востребованных на данном рынке инновационных технических и технологических решений;

- приоритетность установления связей и кооперации между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса, а также усиление взаимодействия государства и бизнеса в реализации проектов по внедрению новой техники и технологий в процессе малоэтажного жилищного строительства;

- необходимость формирования системы подготовки и переподготовки кадров, способных эффективно использовать инвестиционные ресурсы, взаимодействовать с разработчиками технических и технологических инноваций и проводить их успешное внедрение в процессе малоэтажного жилищного строительства;

- приоритетность создания системы мотивации управленческих и инженерно-технических работников и представителей рабочих специальностей к совершенствованию своего профессионального уровня в области малоэтажного жилищного строительства, в освоении новой техники и технологий;

- целесообразность реализации на государственном уровне конкретных программ, направленных на обеспечение финансово-экономической и организационной устойчивости процесса малоэтажного жилищного строительства.

Стратегическая направленность комплексного развития системы управления малоэтажным жилищным строительством является одним из основных условий обеспечения населения регионов Российской Федерации доступным и комфортным жильем в средне- и долгосрочной перспективе. В процессе реформирования возможно последовательное и логическое сочетание нескольких стратегий, однако данный процесс должен быть упорядоченным. Частая смена стратегий может являться одной из причин возникновения кризисных ситуаций.

Отметим, что на современном этапе повышения роли малоэтажного жилищного строительства особенно актуален поиск эффективного,

сбалансированного и практически реализуемого соотношения инвестиционного и инновационного процессов, что нашло свое отражение в разработанной автором алгоритмической схеме выбора стратегических приоритетов комплексного развития системы управления малоэтажным жилищным строительством в регионах Российской Федерации³ (рис. 2).

Таким образом, выбор стратегических приоритетов комплексного развития системы управления малоэтажным жилищным строительством в регионах Российской Федерации в современных условиях должен базироваться на анализе потребностей населения и их соотношении с возможностями участников инвестиционно-строительного процесса с целью последующей постановки задач внедрения новых технико-технологических и управленческих решений при реализации конкретных проектов. При этом необходимо уделить надлежащее внимание концептуальному подходу, основанному на фундаментальном экономическом понятии “стоимость разработки и внедрения инноваций”, что отражает экономическую сущность и основание для инвестиций.

¹ Московская область - как пилотный регион для разработки и реализации Концепции развития управления малоэтажным жилищным строительством // Теоретическая экономика. 2010. □ 5.

² Современный толковый словарь. М., 2000.

³ Пригарин С.А. Стратегические приоритеты развития системы управления малоэтажным жилищным строительством // Образование, наука, научные кадры. 2011. □ 3.

Поступила в редакцию 04.04.2011 г.