

УДК 338.45:69(47)  
ББК 65.35.31

**Т. В. Светник**  
*доктор экономических наук, профессор,  
Байкальский государственный университет экономики и права*

**И. Б. Королева**  
*кандидат экономических наук, доцент,  
Байкальский государственный университет экономики и права*

## КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬЮ ЖИЛИЩНОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА В РЕГИОНЕ

В статье определена актуальность решения проблемы управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в регионе. Изучено ее современное состояние в России и г. Иркутске. Выявлены недостатки существующей практики управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в разрезе каждого его этапа, раскрыты их содержания. Предложен комплексный подход к решению проблемы, позволивший сформировать усовершенствованный механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в регионе. Его отличительной особенностью по сравнению с существующей практикой деятельности участников инвестиционно-строительного цикла является поэтапное построение структуры механизма, применение принципа стимулирования предпринимательской активности и рационализация взаимодействия всех участников. Сформулированы основные положения и принципы реализации комплексного подхода. Определены факторы качественного функционирования механизма управления, разработанного на основе предложенного подхода.

**Ключевые слова:** жилищный инвестиционно-строительный цикл, управление; продолжительность; механизм управления; регион.

**T. V. Svetnik**  
*Doctor habil. (Economics), Professor,  
Baikal State University of Economics and Law*

**I. B. Koroleva**  
*PhD in Economics, Associate Professor,  
Baikal State University of Economics and Law*

## A COMPLEX APPROACH TO MANAGING HOUSING INVESTMENT AND CONSTRUCTION CYCLE PERIOD IN A REGION

The article proves the significance of solving the problem of managing housing investment and construction cycle period in a region. The authors study the current state of this issue in Russia and Irkutsk region, find out drawbacks of the existing practices at every stage of the process, and describe their contents. The authors propose a complex approach to solving the problem. The approach resulted in working out an improved mechanism of managing housing investment and construction cycle period in the region, which, if compared to the commonly used practices of participants of an investment and construction cycle, features a stage-by-stage buildup of the mechanism structure, the principle of entrepreneurship stimulation and improvement of interaction between all participants. The article also contains key guidelines and principles of applying the complex approach, and determines factors of proper functioning of the management mechanism worked out on the basis of this approach.

**Keywords:** housing investment and construction cycle; management; cycle period; management mechanism; region.

Продолжительность строительного цикла является одной из важнейших составляющих эффективности жилищного строительства, которая традиционно оценивается показателями его качества, стоимости и продолжительности возведения объекта. Все они тесно связаны между собой. Среди них продолжительность строительного цикла имеет определяющее значение. Это связано с тем, что превышение нормативных сроков ведет к удорожанию строительного цикла за счет роста накладных расходов и суммы выплат процентов по кредитам, к снижению качества строительства за счет перехода на более дешевые материалы и технологии, позволяющие уложиться в запланированные сроки и стоимость строительства. Качество строительства может снижаться за счет несоблюдения времени, отведенного на выполнение соответствующих строительных технологических операций, что в результате приводит к коррозии, порче и разрушению возведенных строительных объектов и конструкций.

В рыночной экономике, где строительный процесс невозможен без инвестиционной составляющей, встает задача управления длительностью всего инвестиционно-строительного цикла (ИСЦ). Но пока задача так не ставится и ее решению не уделяется должного внимания. Современных отечественных исследований, посвященных данной проблеме, практически нет. Между тем, согласно отчету Всемирного банка, по общим затратам времени и средств, которые требуются на строительство того или иного объекта, Россия оказалась на 177-м месте среди обследованных 178 стран мира. Хуже, чем в России, ситуация в строительстве обстоит только в Эритрее<sup>1</sup>.

Проведенное авторами исследование продолжительности жилищного ИСЦ в г. Иркутске за последние годы показало, что его длительность превышает почти в полтора раза значения по этому показателю, достигнутые в других регионах России, и в пять раз — показатели США. Важнейший в составе ИСЦ этап строительства значительно отклоняется по продолжительности от норм, установленных СНиП 1.04.03-85. Величина отклонений присуща 96 % построенных объектов. Затягивание продолжительности жилищного ИСЦ имеет хронический характер и выливается в нерешенную проблему обманутых дольщиков, число которых в г. Иркутске составляет 30 % от их общего числа.

Действующий в настоящее время механизм управления продолжительностью жилищного ИСЦ является неэффективным. Анализ показал, что первопричиной является противоречие экономических интересов его основных участников — органов власти, строительных предприятий, организаций по эксплуатации инженерных сетей, инвесторов и покупателей жилья [1].

Недостатки функционирования действующего механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ в разрезе каждого этапа ИСЦ приведены в табл. 1.

Осознавая проблему, Госстрой России разработал поправки в Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие жесткие сроки разработки и согласования необходимой документации [2]. При всей значимости принятых Госстроем поправок они коренным образом не меняют сложившееся положение в области управления продолжительностью жилищным ИСЦ, так как не касаются всех перечисленных недостатков, нейтрализация которых требует комплексного подхода.

В этой связи нами предложен комплексный подход к совершенствованию механизма управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в регионе, отличающийся от существующих поэтапным строением структуры механизма, применением принципа стимулирования предпринимательской активности и рационализацией взаимодействия его участников.

<sup>1</sup> Исследование Всемирного Банка: Ведение бизнеса в 2008 г. URL : <http://gtmarket.ru/news/state/2007/10/03/1393>.

**Недостатки функционирования действующего механизма управления  
продолжительностью жилищного ИСЦ**

Этап ИСЦ	Недостатки существующего механизма управления продолжительностью ИСЦ
1. Определение источников инвестирования	Преобладание долевого финансирования жилищного строительства над другими источниками финансовых ресурсов. Проявление недостатка: – для дольщиков: формирование пирамиды из средств дольщиков, неустойчивой в период кризиса, и риск потери вложенных средств при отсутствии новых дольщиков; – для строительных организаций: невозможность собрать необходимую сумму на объект, отсутствие средств на его достраивание; – для региональной и городской экономики: экономические потери из-за отсутствия заинтересованности строительных организаций в экономии «дешевых денег» и сокращении сроков строительства; – для городской администрации: необходимость решения проблем с обманутыми дольщиками, проблема незавершенного строительства, потеря доверия населения к возможностям власти на разных уровнях; – для бюджета: отсутствие своевременных налоговых поступлений
2. Оформление земельных отношений	1. Искусственный дефицит земель под строительство. 2. Отсутствие в региональных и муниципальных законодательно-правовых актах: – ответственности соответствующих органов и должностей за несоблюдение нормативных сроков; – правовых последствий за несоблюдение нормативных сроков; – материального стимулирования сотрудников за соблюдение нормативных сроков
3. Получение технических условий и подключение к сетям	Организации, эксплуатирующие сети инженерно-технического обеспечения, являются «естественными» монополиями. Проявление недостатка: – административные барьеры, препятствующие предоставлению технических условий и подключению объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в установленные сроки; – отсутствие на практике четкой специализации работ по прокладке сетей между строительными предприятиями и организациями, их эксплуатирующими; – развитие и модернизация инженерной инфраструктуры отстают во времени от запросов строителей
4. Планировка территории (подготовка градостроительных планов)	Монопольное положение органа исполнительной власти муниципального образования на рынке данных услуг. Проявление недостатка: – административные барьеры, препятствующие предоставлению градостроительных планов в установленные сроки
5. Инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование	Низкое качество работ, приводящее к повторному их выполнению
6. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	Монопольное положение органа исполнительной власти субъекта РФ на рынке данных услуг. Проявление недостатка: – административные барьеры, препятствующие проведению государственной экспертизы в установленные сроки
7. Строительство жилых объектов, государственный строительный контроль	Слабая конкуренция на рынке строительных работ, приводящая к низкому качеству строительных работ и сдерживающая заинтересованность в повышении технического и технологического уровня производства
Совокупность этапов с 3 по 7	Законодательное закрепление последовательного выполнения этапов, что препятствует организации совмещенного ведения работ

**Меры поэтапного совершенствования механизма управления  
продолжительностью жилищного ИСЦ**

Этап ИСЦ	Объект управления	Способ (средство) воздействия на объект управления
1. Определение источников инвестирования	Система инвестирования жилищного строительства	Формирование финансово-кредитных отношений между кредитующими и строительными организациями на основе кредитования строительства через банк и другие финансовые институты
2. Оформление земельных отношений	Порядок предоставления земельных участков для строительства	Регламентация процедур в области земельных отношений с учетом соблюдения требований документов: схем территориального планирования, генерального плана города, правил землепользования и застройки, предусмотренных ГК РФ; Земельного кодекса РФ с дополнительными требованиями по количеству земель, срокам проведения конкурса и ответственности исполнителей; стандартов качества услуг по предоставлению земельных участков для строительства
3. Получение технических условий и подключение к сетям	Порядок предоставления технических условий и подключения объекта капитального строительства к сетям	Закрепить специализацию работ по подготовке земельного участка под строительство, включая его оснащение сетями инженерно-технического обеспечения, в отдельный бизнес
4. Планировка территории	Порядок предоставления градостроительных планов	Передача разработки проекта планировки территории строительным организациям, занимающимся комплексным освоением территории
5. Инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование	Организация работ по инженерным изысканиям и архитектурно-строительному проектированию	Контроль со стороны региональных НП СРО наличия у предприятий организационно-технических условий для ведения работ, а также соблюдения качества и сроков выполнения работ
6. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	Порядок государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Создание конкуренции за счет выравнивания статуса и возможностей негосударственных предприятий, осуществляющих экспертизу, и введение стандарта качества региональной услуги по экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий
7. Строительство жилых объектов, государственный строительный контроль	Организация строительного производства	Контроль со стороны региональных НП СРО наличия у предприятий организационно-технических условий для ведения строительства, а также соблюдения качества строительных работ и сроков их выполнения
Совокупность этапов с 3 по 7	Организация работ по проектированию и строительству жилых объектов	Использовать на практике совмещение во времени этапов проектирования и строительства в городе



Укрупненная схема усовершенствованного механизма управления  
продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла

Комплексный подход включает следующие положения:

1. Исключение недостатков действующего механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ (см. табл. 1) на основе анализа причин, снижающих его эффективность, изучения положительного опыта стран Запада в этой области и поиска возможностей встраивания в российскую действительность рациональных решений.

2. Структурная композиция механизма должна определяться структурой и числом этапов (звеньев) ИСЦ.

3. Каждый этап в составе механизма ИСЦ должен быть представлен в качестве самостоятельного звена, включающего субъект и объект управления, и соответствующие способы воздействия на него.

4. В основе разработки механизма должна быть положена система принципов, отсутствующих в настоящее время:

- принцип совмещения во времени этапов ИСЦ вместо последовательного их исполнения;

- принцип содержательно-фиксированных связей между участниками ИСЦ, предполагающий устранение неопределенностей в связях и во взаимодействиях в процессе выполнения функций и процедур;

- принцип заинтересованности участников ИСЦ в сокращении его продолжительности;

- принцип стимулирования предпринимательской активности.

Положения 1 и 2 комплексного подхода предназначены для разделения механизма управления на структурные элементы, с целью создания возможностей для их детального рассмотрения и анализа, с учетом принадлежащих им особенностей. Меры поэтапного совершенствования действующего механизма управления комплексного подхода приведены в табл. 2.

На основе комплексного подхода нами разработан усовершенствованный механизм управления продолжительностью жилищного ИСЦ в регионе, схема которого представлена на рисунке. Основные положения разработанного механизма носят универсальный характер и могут быть приняты к внедрению в любом регионе России.

Факторами качественного функционирования разработанного механизма управления являются:

1. Создание механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ, включающего автономные (индивидуальные) механизмы управления каждого отдельного этапа, обладающие типовой, но конкретной структурой. Это обеспечивает управление продолжительностью на всех этапах в целом и на каждом в отдельности.

2. Использование в качестве движущей силы функционирования механизма управления мотивированной заинтересованности участников ИСЦ в сокращении его продолжительности, включая органы власти, строительные предприятия и организации по эксплуатации инженерных сетей.

3. Четкое закрепление и регламентация в разработанном механизме взаимосвязей в разрезе каждого этапа, с учетом его назначения и места в составе ИСЦ.

4. Предоставление законодательного права совмещения во времени этапов проектирования и строительства жилых объектов в городе.

Проведенные нами расчеты показали высокую эффективность сокращения продолжительности жилищного ИСЦ, достигаемую в результате использования разработанного механизма управления.



### Список использованной литературы

1. Светник Т. В. Предпринимательский механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в городе / Т. В. Светник, И. Б. Королева. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2012. — 163 с.
2. Ширманова Т. Госстрой заставит всех работать быстрее / Т. Ширманова, А. Алексеевских // Известия. — 2012. — 18 дек.

### References

1. Svetnik T. V., Koroleva I. B. *Predprinimatelskii mekhanizm upravleniya prodolzhitelnosti zhilishchnogo investitsionno-stroitel'nogo tsikla v gorode* [An entrepreneurial mechanism of managing housing investment and construction cycle period in a city]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2012. 163 p.
2. Shirmanova T., Alekseevskikh A. Gosstroy will make everyone work. *Izvestiya – Izvestiya*, 2012, 18 Dec. (in Russian).

### Информация об авторах

*Светник Тамара Васильевна* — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики предприятий и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: svetnikt@mail.ru.

*Королева Ирина Борисовна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики предприятий и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: fine-1@yandex.ru.

### Authors

*Svetnik Tamara Vasilievna* — Doctor habil. (Economics), Professor, Dep-t of Enterprise Economics and Entrepreneurship, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: svet-nikt@mail.ru.

*Koroleva Irina Borisovna* — PhD in Economics, Associate Professor, Dep-t of Enterprise Economics and Entrepreneurship, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: fine-1@yandex.ru.