

### **Критерии оценки надежности системы управления жилищным строительством**

В современных условиях развития экономики Российской Федерации необходимо постоянное улучшение отраслевой деятельности, в том числе жилищного строительства, что в свою очередь обуславливает необходимость повышения надежности системы управления жилищным строительством.

Под надежностью следует понимать комплексное свойство системы, обеспечивающее способность последней нормально выполнять заданные функции [1].

Система – упорядоченная совокупность элементов, между которыми существуют или могут быть созданы определённые отношения [2,3] или множество объектов с набором связей между ними и их свойствами, которые функционируют во времени как единое целое [4].

На наш взгляд для жилищного строительства наиболее оптимально использование определения системы Т.А. Шиндиной – «собрание или соединение объектов, объединенных регулярным взаимодействием или взаимозависимостью» [5].

Жилищное строительство – это производство с длительным циклом, требующее крупных финансовых вложений со стороны государства и населения. В настоящее время отрасль жилищного строительства охватывает примерно 10% национальной экономики по объему производимой продукции и количеству занятых работников.

Система управления – динамическая система, в которой реализуется процесс управления путем взаимодействия управляющих и управляемой подсистемой, то есть между субъектом и объектом управления, поэтому система функционирует в замкнутом контуре управления с использованием прямой и обратной связи.

Функционирование системы управления жилой недвижимостью должно обеспечивать подготовку, принятие, контроль и анализ управленческих решений, социально и экономически обоснованных с точки зрения создания и полноценного использования недвижимости как предмета потребления, реального актива, финансового (инвестиционного) актива.

Системный подход к управлению жилищным строительством с учетом рыночной экономики позволяет выделить два уровня:

верхний уровень – строительство рассматривается как подсистема рыночной экономики;

нижний уровень – как элементарный технологический или организационный процесс субъекта хозяйствования.

Воздействие рыночной экономики на систему управления жилищным строительством на макроуровне – это взаимодействие в условиях конкурентной среды отдельных субъектов хозяйствования и собственности в инвестиционных проектах, пронизывающих разные отрасли, где жилищное строительство выступает промежуточным этапом.

Таким образом, можно сформулировать следующие основные задачи функционирования системы эффективного управления жилой недвижимостью:

- 1) увеличение доступности жилья для населения за счет целевого финансирования в целом по всей территории РФ;
- 2) улучшения жилищных условий российских граждан, совершенствования качества жилья, его комфортности;
- 3) расширение спектра строительства жилых домов различных типов;
- 4) повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям;

5) обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

Решение жилищной проблемы в Российской Федерации возможно, разработав концепцию жилищного строительства, которая удовлетворит все слои населения, создав принципиально новую типологию жилых зданий, которая учитывает динамику развития различных групп населения, а также расширив спектр жилых домов различных типов [6].

Поэтому актуальным вопросом является надежность системы управления жилищным строительством, предусматривающая оптимальное прохождение процессов, включая разработку всех документов в сроки, приемлемые для данных условий. Поэтому еще существует ряд нерешенных вопросов управления жилищным строительством в условиях конкурентной среды на макроуровне. Основными среди них является:

- определение более совершенного способа управления в сфере жилищного строительства регионов РФ на основе девелопмента;

- разработка методологии эффективного взаимодействия участников жилищного строительства в рыночных условиях.

- формирование критериев оценки уровня организации взаимодействия участников инвестиционно-строительных процессов в жилищном строительстве.

Девелопмент – это предпринимательская деятельность по инициированию и реализации проектов в области развития недвижимости.

Российским законодательством закреплены такие участниками инвестиционно-строительного процесса в сфере жилищного строительства как заказчик, застройщик, инвестор, подрядчик, пользователь объектов капитальных вложений.

На основании п.2 ст.4 Закона №39-ФЗ [7] инвестор – организация, не имеющие статуса юридического лица объединение юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные субъекты предпринимательской деятельности, осуществляющие капитальные вложения на территории РФ, т.е. юридическое лицо, приобретающее или создающее имущество, которое у него в дальнейшем будет принято к учету в качестве объекта основных средств.

Заказчики – юридическое или физическое лицо, принявшее на себя функции организации и управления финансовым проектом строительства объекта, начиная от технико-экономического обоснования капитальных вложений и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом промышленного предприятия на проектную мощность [7].

В соответствии с Законом №39-ФЗ [7] подрядчики – физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

На сегодняшний день большинство строительных организаций объединяют деятельность инвесторов, заказчиков, проектировщиков, поставщиков материальных и технических ресурсов.

Эффективность всех процессов в жилищно-строительной отрасли Российской Федерации определяется тенденциями развития в политической, законодательной, экономической и социальной сферах, а также изменениями потребностей населения.

Таким образом, по нашему мнению, надежность системы управления жилищным строительством возможно обеспечить, анализируя взаимодействия участников всего жизненного цикла инвестиционно-строительного процесса и их функций (рисунок).

Нами выявлено, что в настоящее время существует два типа взаимодействий участников жилищно-строительного комплекса.

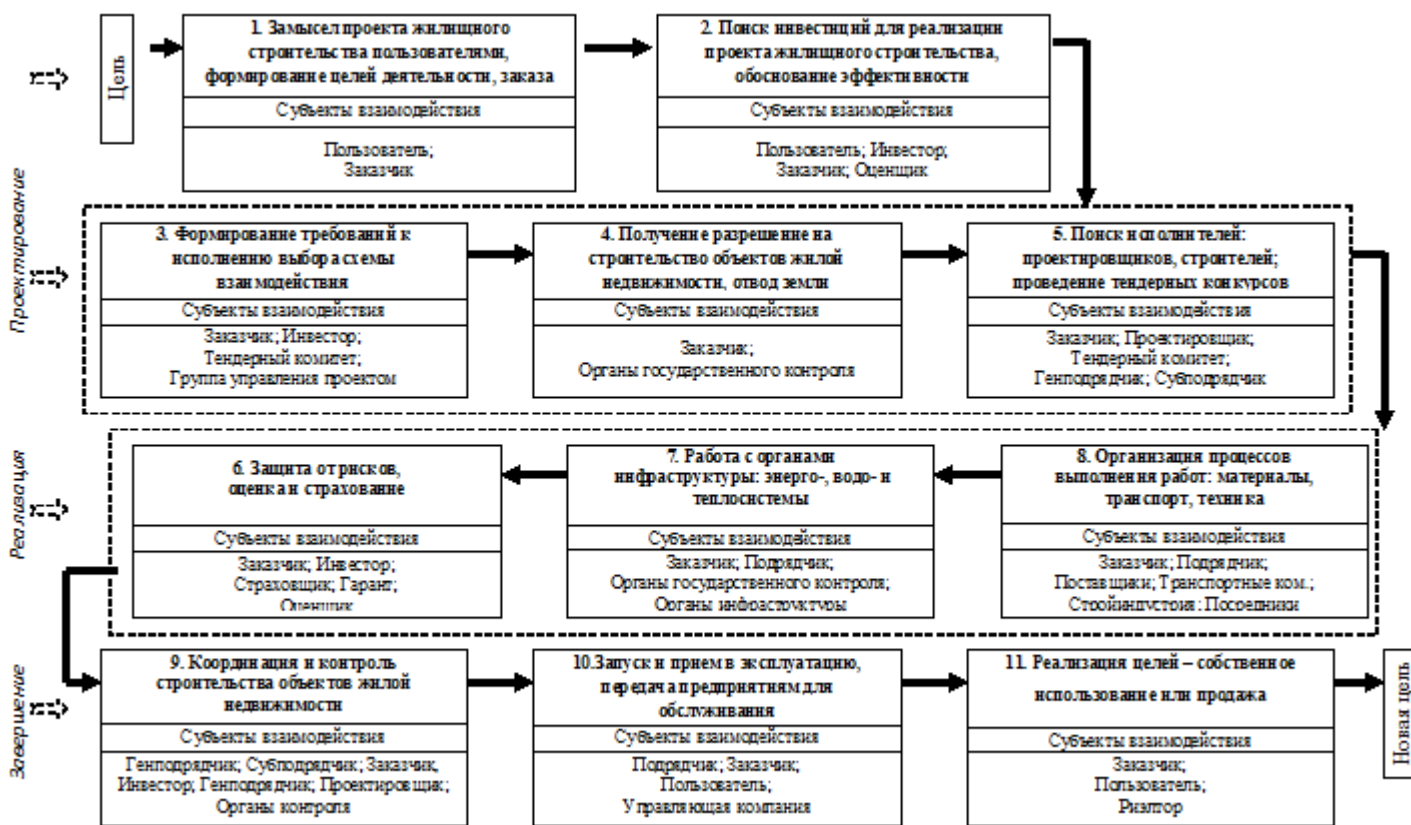


Рисунок. Взаимодействие участников жизненного цикла строительства объектов жилой недвижимости

Первый тип взаимодействий – «Свободный», с отсутствием внутренних постоянных связей между участниками жилищно-строительного процесса. Взаимодействие между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса осуществляется на основании результатов договорной деятельности и под влиянием ситуации.

Второй тип взаимодействий – «Сфокусированный», т.е. управление осуществляется определенными сосредоточенными связям, в рамках которых участники жилищно-строительного процесса кроме выполнения отведенных им функций, создают предпосылки для усиления связей, создавая среду взаимного притяжения. Необходимость в сфокусированных взаимодействиях заключается в целесообразности сочетания современных жестких требований к техническому уровню и качеству объектов жилищного строительства и растущей степени индивидуализации запросов рынка жилья с минимизацией стоимости и сроков реализации строительства, а также к инвестиционной привлекательности жилья.

При этом свободный тип – формирует рыночную среду и стимулирует конкурентные процессы, а сфокусированный тип – порождает интеграционные процессы и является основой для обеспечения надежности системы управления жилищным строительством.

Таким образом, в связи с большим количеством и разнообразием участников всего жизненного цикла инвестиционно-строительного процесса возникает потребность в решении задачи по выбору и оценке схемы их взаимоотношений. Экономическая эффективность схемы взаимодействия участников жизненного цикла строительства объектов жилой недвижимости зависит от семи основных критериев:

$$ЭЭфСВ = f(ОГВ, ФР, ФВП, ОП, ПР, ОГП, ЦВ),$$

где ЭЭфСВ – экономическая эффективность схемы взаимоотношений участников жизненного цикла строительства объектов жилой недвижимости;

ОГВ – оценка возможностей государственной политики по стимулированию и поддержке жилищного строительства; ФР – финансовые риски; ФВП – оценка финансовой возможности потребителей; ОП – оценка ответственности потребителей; ПР – производственные риски; ОГП – оценка ответственности генподрядчика; ЦВ – оценка целесообразности взаимоотношений.

Процессы поиска эффективных схем сотрудничества в современных условиях связаны с новым этапом развития системы управления жилищным строительством. В свою очередь надежность системы управления жилищным строительством будет способствовать развитию данного сектора, используя определенные механизмы привлечения инвестиций и ряд финансовых инструментов, в том числе за счет государственного финансирования для повышения доступности жилья.

#### **Литература:**

1. Долгих Ю.В., Эйтингон В.Н. Надежность систем: основные понятия в приложении к организационному управлению // Вестник ВГУ. Экономика и управление. – 2003. – №1. – С.56–62.
2. Спицнадель В. Н. Основы системного анализа: Учебное пособие.- СПб.: Изд.дом «Бизнес-пресса», 2000.
3. Klir G. J. An Approach to General System Theory. - New York, 1969.
4. Жариков О. Н., Королевская В. И., Хохлов С. Н. Системный подход к управлению: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией Персианова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.
5. Шиндина Т.А. Методологические основы развития строительного комплекса и оценки межфирменных взаимоотношений // Автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. - М.: ГОУВПО ЮУГУ, 2008. – 43 с.
6. Федеральный закон №161-ФЗ от 24.08.2008 г. «О содействии развитию жилищного строительства»
7. Федеральный закона №39-ФЗ от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями 24 июля 2007 г.)