

С переходом на рыночные условия хозяйствования управление строительством объектов жилой недвижимости претерпели значительные трансформации. В настоящее время наблюдается рост жилищного строительства, однако существует недостаток домов «эконом-класса», наблюдается низкая доступность жилья и ипотечных жилищных кредитов для большей части населения и в первую очередь для молодежи. Возникает необходимость в осуществлении преобразований и построении рыночных механизмов с целью улучшения жилищных и культурно-бытовых условий молодых граждан, повышения их трудовой и творческой активности.

Один из путей решения данной задачи – это строительство современных молодежных жилищных комплексов (МЖК), отвечающих потребностям молодых людей, на основе частно-государственного партнерства. Движение молодежных жилищных комплексов возникло еще в начале 1970-х годов и в нынешних условиях перехода к рыночным методам регулирования экономики, продолжает поиск новых способов решения жилищной проблемы молодежи.

Следует подчеркнуть, что основное внимание в работе уделено научно-обоснованным подходам к формированию организационно-экономического механизма управления строительством современных молодежных жилищных комплексов и разработке рекомендаций по совершенствованию инструментария, позволяющих обеспечить молодых граждан комфортным и доступным жильем с развитой инфраструктурой.

К наиболее существенным результатам научного исследования относятся:

1. Произведена адаптация понятия «молодежного жилищного комплекса» к условиям рыночной экономики, базирующаяся на сочетании его характеристик как социально-значимого объекта (развитая инфраструктура, доступность и т.д.) и инвестиционно-привлекательного финансового инструмента, реализующего принцип частно-государственного партнерства.

«Молодежный жилищный комплекс» представляет собой социально значимый объект, включающий в себя жилые дома, объединенные единой специально спланированной территорией с развитой социальной инфраструктурой, выполненные в едином архитектурном стиле и образующие единую территориально-пространственную целостность, предназначенные для проживания молодежи в возрасте от 18 до 35 лет. Данное определение отражает современные тенденции развития экономики России и ее структурных преобразований, что в свою очередь обуславливает необходимость формирования механизма управления строительством таких объектов с учетом их специфических особенностей.

На сегодняшний день в качестве эффективного инструмента развития жилищного строительства используются различные долгосрочные жилищные программы. Проводимые автором исследования показали необходимость разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов по возведению молодежных жилищных комплексов, основанных на привлечении частного и государственного капиталов. Достижение задач жилищной программы требует разработки организационно-экономического механизма управления строительством МЖК как совокупности организационных, ресурсных, правовых, методических и других составляющих элементов, форм их взаимодействия, а также последовательность его реализации в современных экономических условиях.

2. Разработана методика обоснования и принятия управленческих решений при проектировании МЖК, включающая конкретизацию частных целей, сбор и обработку

информации методом анкетирования, определение и оптимизацию социально-экономических и технических параметров проекта МЖК.

Данная методика позволяет участникам инвестиционно-строительного процесса принимать экономически обоснованные управленческие решения о целесообразности реализации проектов строительства МЖК на основе сформированной информационной базы по количеству, размерности, доступности жилых помещений и элементов социальной инфраструктуры.

Исследование потребности молодежи в жилье рекомендуется проводить методом социологического опроса путем письменного анкетирования закрытого типа. Алгоритм исследования состоит из следующих этапов: определение цели исследования и анализ вторичной информации; подготовка к полевому исследованию и его проведение; подготовка первичной информации и ее обработка; анализ результатов исследования; формулировка выводов и рекомендаций; формулирование исходных данных проекта строительства МЖК.

3. Уточнен инструментарий оценки эффективности проектов строительства МЖК как системы показателей в рамках организационно-экономического механизма, который характеризует основные параметры улучшения жилищных и культурно-бытовых условий молодых граждан; структуру занятости населения; коммерческую эффективность проектов с позиций инвесторов; оптимальную структуру инвестиционного фонда с различными источниками финансирования.

Поэтапное выполнение методики оценки социально-экономической эффективности строительства МЖК позволяет выполнить отбор инвестиционных проектов и организовать их финансирование. Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности проекта осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого принимается с учетом продолжительности создания, эксплуатации и ликвидации объекта, достижения заданных характеристик прибыли и требований инвесторов.

4. Для практического использования разработан алгоритм реализации организационно-экономического механизма управления строительством МЖК, направленный на оптимизацию состава и взаимодействия участников инвестиционной программы с учетом институциональных и экономических условий развития жилищной сферы.

Организационно-экономический механизм строительства МЖК представляет собой совокупность взаимосвязанных объектов и субъектов управления, используемых принципов, методов и функций управления на различных этапах жизненного цикла проекта, которая базируется на информационной поддержке, конкретных правилах финансового, административного и технологического взаимодействия элементов между собой и с внешней средой.

В качестве субъекта управления выявлены: потенциальные собственники МЖК (государственные и муниципальные органы, вузы, предприятия-работодатели, управляющие компании и др.), городская администрация, предприятия строительного комплекса. Объектом управления выступает строительство молодежных жилищных комплексов. Субъект осуществляет управленческую и организационную работу, принимает решения и обеспечивает достижение поставленных целей. Субъект воздействует на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели, а также принимает решения по наилучшему управлению строительством и эксплуатацией МЖК, обеспечивает реализацию принятых решений. Главным субъектом, на которого возложена ответственность за процесс строительства и состояние МЖК и который несет все риски, связанные с качеством и востребованностью МЖК, выступает собственник, который в современных условиях представлен частными лицами и городскими (или муниципальными) органами.

Алгоритм формирования предлагаемого организационно-экономического механизма предусматривает четыре этапа, охватывающих все основные функции управления (планирование, организация, мотивация и контроль) при создании МЖК (рисунок).

Таким образом, применение предложенного организационно-экономического механизма управления строительством методики МЖК позволяет ответить на вопрос, будут ли привлечены инвесторы к подобным проектам или нет, и как местным органам власти взаимодействовать с частным инвестором при решении вопросов строительства МЖК с участием бюджетных средств.



Рисунок – Алгоритм формирования организационно-экономического механизма управления строительством молодежных жилищных комплексов

Теоретической и методологической основой исследования являются научные труды отечественных и зарубежных ученых, тематические публикации по исследуемой проблеме в периодической печати, материалы международных, всероссийских, региональных научно-практических конференций и семинаров, посвященных вопросам и практическим проблемам в области управления жилищным строительством и оценки эффективности инвестиционных проектов.

Информационно-эмпирической базой исследования послужили законодательные и другие нормативные акты Российской Федерации, Ростовской области, официальные материалы федеральных и региональных органов Госкомстата, данные Ростовского областного комитета государственной статистики, экономико-статистические сборники и справочники, аналитические обзоры информационных агентств, материалы, опубликованные в научных монографиях и периодической печати, интернет-ресурсы, а также собственные разработки автора по данной проблеме.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в совершенствовании методических основ организационно-экономического механизма формирования системы управления строительством МЖК в части уточнения понятийного аппарата; структуры; инструментария оценки социально-экономической эффективности инвестиционных программ; принятия и обоснования управленческих решений при проектировании и строительстве жилья для молодежи.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в разработке алгоритма реализации организационно-экономического механизма управления строительством МЖК, обеспечивающего развитие системы жилья для молодежи с учетом значительного повышения его доступности и комфортности.

Основные выводы и рекомендации могут быть использованы:

– для проведения научных исследований по дальнейшему развитию подходов и методик по повышению эффективности проектов строительства жилья для молодежи и обеспечения молодых граждан комфортным и доступным жильем с развитой инфраструктурой;

– для формирования системы управления строительством МЖК и при разработке региональных инвестиционных программ по обеспечению жильем молодежи;

– при разработке методического обеспечения учебных дисциплин «Экономика отрасли», «Управление проектами», «Экономическая оценка инвестиций», а также программ дополнительного профессионального образования и повышения квалификации руководителей и специалистов предприятий строительной индустрии.

Литература

1. <http://www.rgsu.ru/ouruniversity/news/Read.aspx?newsID=291>

Швыденко Н.В. Организационно-экономические аспекты формирования системы управления строительством молодежных жилищных комплексов. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

2. Типовое положение о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования РФ от 31 мая 1995г. N 4.

3. Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4. В.В. Коссов, В.Н. Лившиц, А.Г. Шахназаров. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Официальное издание (вторая редакция). Утв. Минэкономики РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. N ВК 477.