
ИННОВАЦИОННЫЙ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гасилов Валентин Васильевич,

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и основ предпринимательства Воронежского государственного архитектурно-строительного университета;

V_Gasilov@mail.ru

Волбуева Татьяна Васильевна,

аспирант кафедры экономики и основ предпринимательства Воронежского государственного архитектурно-строительного университета; ageeva_tatyana@mail.ru

В статье рассмотрены теоретические основы формирования и особенности функционирования организационно-экономического механизма реализации инновационно-инвестиционных проектов строительства доступного жилья. Предложенный инновационный организационно-экономический механизм с использованием новых схем ипотечного кредитования и новых технологий возведения малоэтажных жилых домов повысит обеспеченность населения жильем.

Ключевые слова: организационно-экономический механизм, малоэтажное строительство, инновационно-инвестиционные проекты.

Совершенствование хозяйственного механизма является одним из важнейших условий повышения экономической эффективности функционирования экономики страны, а также деятельности отдельных предприятий и организаций.

В условиях современных реформ, когда формируется многоукладная экономика, стабилизируются земельные отношения, развиваются интеграционные процессы, необходимо переосмыслить основные принципы формирования организационно-экономического механизма (ОЭМ) инновационно – инвестиционных процессов во всех отраслях экономики, а также расширить его функции по поддержанию уровня конкурентоспособности участников инвестиционного процесса, действующих на рынке.

Практика показывает, что в проектах, где грамотно, научно обоснованно подобран организационно-экономический механизм хозяйствования, наблю-

дается высокая степень эффективности производства и конкурентоспособности.

Под организационно-экономическим механизмом управления инновационно-инвестиционным строительным проектом автор понимает совокупность организационных структур, форм и методов управления, а также правовых норм, с помощью которых реализуются процессы, связанные со строительством.

Отдельные элементы организационно-экономического механизма на стадии реализации проекта могут закрепляться и конкретизироваться в уставных документах и договорах между участниками [1].

Формирование организационно-экономического механизма управления инновационно-инвестиционным строительным проектом, включает:

- разработку организационной структуры, создаваемой для управления инновационно-инвестиционным проектом (ИИП) на всех уровнях управления;
- проведение подробного функционально-процессного анализа управления проектом и разработку управленческих процедур;
- проведение критического анализа законодательства и правовых норм в инновационно-инвестиционной деятельности, а также разработку предложений по ее совершенствованию.

Основными этапами его создания являются следующие:

1. Разработка теоретических основ формирования экономического механизма управления инновационно-инвестиционным процессом создания объектов малоэтажного строительства.
2. Разработка методических принципов организации взаимоотношений между участниками инновационно-инвестиционного процесса.
3. Создание системы оценочных показателей деятельности участников инновационно-инвестиционного процесса.
4. Создание системы экономических стимулов во взаимоотношениях участников малоэтажного строительства.
5. Оценка риска инновационно-инвестиционной деятельности для каждого из ее участников.
6. Выявление и количественное измерение основных технико-экономических показателей деятельности участников инновационно-инвестиционного процесса малоэтажного строительства в результате внедрения организационно-технических инноваций.
7. Разработанные теоретические принципы и методические подходы к формированию системы взаимоотношений участников, которые реализуют такие проекты, имеют целью повышение экономической эффективности работы всей инновационно-инвестиционной системы через снижение себестоимости строительного-монтажных работ, повышение качества и конкурентоспособности строительной продукции, сокращение продолжительности строительства объектов.

Понятие «организационно-экономический механизм» применимо на всех уровнях управления производством. Правомерно говорить об организационно-экономическом механизме управления группой необъединенных единой организационной структурой объектов, если деятельность участников производства направлена на достижение одной цели. Это касается, в частности, совокупности участников инвестиционного проекта (ИП), являющихся, как правило, юридически самостоятельными субъектами.

Организационная разобщенность участников, в частности, инновационно-инвестиционного процесса, а также специфика строительного производства порождает ряд особенностей организационно-экономического механизма управления им (табл. 1.).

Таблица 1

Особенности организационно-экономического механизма управления инновационно-инвестиционным процессом

Особенности экономического механизма	Характеристика особенностей
Дискретный характер его функционирования	Прерывность самого строительного производства связана со сдачей объектов в эксплуатацию
Динамичность	От вида и сложности продукции строительства зависит набор используемых в процессе управления стимулов, средств воздействия на участников инновационно-инвестиционного процесса
Сложность создания единой направленности применяемых экономических стимулов	Различны цели участников ИИП. Это вызвано их организационной разобщенностью, разновременностью работы, разным по времени моментом окончания работ на объектах.
Наличие нескольких разнородных организационных структур	Они различны из-за специфики работы участников инновационно-инвестиционных проектов. С изменением организационных структур меняется экономический механизм
Наличие различного количества инвесторов	Один или несколько – в случае самостоятельной реализации проекта малоэтажного строительства и дальнейшей продажи жилых объектов; Множество – в случае долевого строительства.
Различный организационный механизм взаимодействия участников реализации проекта малоэтажного строительства	Его особенности связаны: со степенью и формами участия государства в реализации проекта; с количеством инвесторов; с количеством подрядчиков и их взаимосвязями
Гибкость	Необходима на тактическом уровне, поскольку часто возникают отклонения от планов и процедур, на которые необходимо быстро реагировать для корректировки инновационно-инвестиционного процесса
Длительные сроки его функционирования	Связаны с большими объемами инвестиционных вложений
Функционирование в условиях повышенного риска	Связано с длительными сроками реализации и неопределенностью на перспективу, требует разработки специальных мер предотвращения риска и последствий его проявления

Механизм финансирования является составной частью организационно-экономического механизма. Практика ипотечного кредитования показывает, что механизм финансирования жилых объектов в нашей стране недостаточно эффективен из-за высокой стоимости объектов строительства и низкого

уровня жизни жителей РФ, их среднедушевого дохода. Проведенный автором анализ стоимости жилых объектов малоэтажного строительства в Воронежской области показал, что только малоэтажные объекты, построенные по новым технологиям, могут отвечать критериям доступности.

Исходя из этого, для решения проблемы обеспечения жильем населения страны необходим комплексный подход к разработке мер по повышению степени доступности жилья [2].

Исследованием, проведенным автором, установлен наиболее приемлемый вариант механизма ипотечного кредитования с участием юридических и физических лиц в новых программах «Стимул» и «Малоэтажное строительство» (ипотечные продукты Агентства по ипотечному жилищному кредитованию – АИЖК) [3] (рисунок). Автором произведены вариантыные расчеты доступности ипотечных жилищных кредитов по типовому жилому дому общей площадью 109,4 м² в зависимости от технологий возведения, включая инновационные.

Расчеты показывают, что в условиях низкого уровня благосостояния жителей региона (по состоянию на 1.07.2011 г. среднедушевой доход составляет 12542 р. [4]) строительство жилого дома в малоэтажном поселке из традиционных строительных материалов, таких, как кирпич или газосиликатные блоки, является недоступным для большинства граждан Воронежской области, даже без учета стоимости строительства внешних коммуникаций, дорог общего пользования, а также стоимости земельного участка.

Исследованием установлено, что ипотечное кредитование возможно для семей с невысоким доходом при условии государственной поддержки в виде предоставления субсидий на жилищное малоэтажное строительство, выплаты «материнского капитала», а также снижения ставок по ипотечному кредитованию в случае строительства жилья с использованием энергоэффективных технологий малоэтажного строительства [5].

Расчеты дают возможность утверждать, что доступными являются жилые дома, возведенные с использованием энергоэффективных технологий «Петра Пан» и «Экопан».

Коэффициенты доступности [6] жилых домов, возведенных с использованием традиционных и энергоэффективных технологий малоэтажного строительства при среднедушевом доходе в размере 12542 р./чел. [4], представлены в табл. 2.

Обоснованная автором общая совокупность мероприятий по совершенствованию и развитию ОЭМ реализации инновационно-инвестиционного проекта малоэтажного строительства включает следующие условия.

Во-первых, стимулирование процессов строительства жилых объектов эконом-класса.

Во-вторых, совершенствование организационного механизма реализации

проектов малоэтажной застройки с применением новых энергоэффективных технологий. Оно включает совершенствование форм взаимосвязей участников ИИП малоэтажного строительства, а также внедрение предлагаемого автором механизма взаимоотношений заказчика и подрядчиков в процессе реализации этого проекта, что позволит при строительстве снизить затраты.

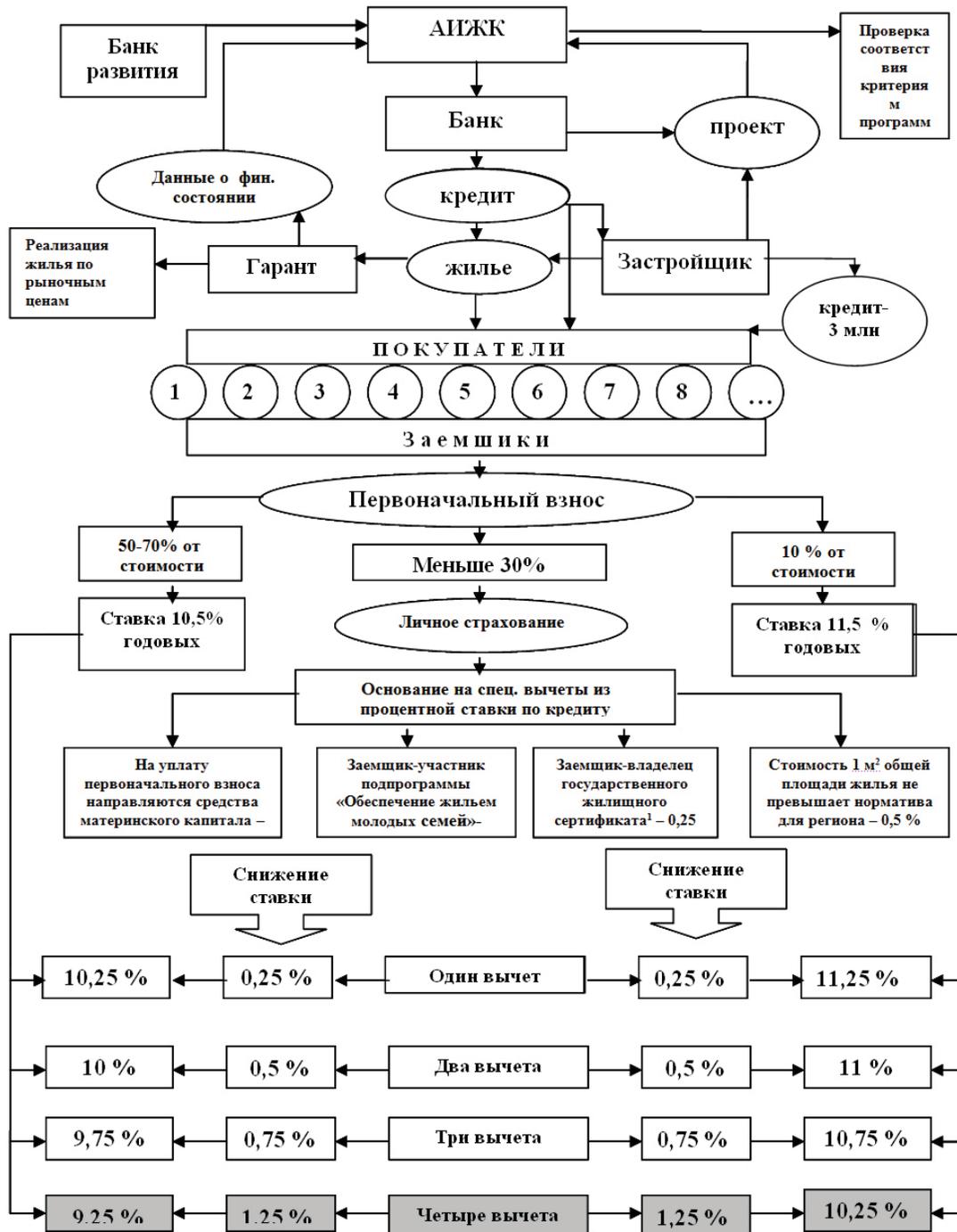


Рис. Финансовый механизм участия соинвесторов и потребителей в реализации инновационно-инвестиционного проекта малоэтажного строительства

Таблица 2

Коэффициенты доступности жилых домов, возведенных по традиционным и инновационным технологиям (площадь – 109,4 м²)

Показатели	Кирпичные	Газосиликатные, облицованные кирпичом	Из бруса	«Петра Пан»	«Экопан»
Коэффициент доступности жилья	По сметной стоимости				
	5,64	6,5	5,2	3,19	2,4
Коэффициент доступности жилья	По рыночной стоимости				
	7,27	7,27	4,85	4,36	4,36

В-третьих, снижение стоимости строительства и повышение энергоэффективности жилых домов. В свою очередь, это может быть достигнуто разработкой и утверждением на региональном уровне каталога типовых проектов энергоэффективных жилых зданий.

В-четвертых, увеличение объемов ипотечного кредитования физических лиц, в первую очередь через дальнейшее снижение процентных ставок и внедрение новых энергоэффективных технологий малоэтажного строительства, а также снижение первоначального взноса, применение субсидирования и системы вычетов из установленных процентных ставок.

Снижение размера первоначального взноса по ипотечным кредитам в соответствии с [3] будет достигаться за счет:

- страхования сделок Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) (страхование обеспечивает защиту кредитора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по ипотечному кредиту, последующему обращению взыскания на заложенную недвижимость, и недостатка денежных средств от реализации недвижимости для полного удовлетворения требований кредитора по ипотечному кредиту);

- ипотечного страхования. В этой связи в Воронежской области планируется создание страхового фонда [3], за счет средств которого можно снизить размер первоначального взноса до 5%. Для этого будет отработан новый механизм привлечения средств путем рефинансирования в АИЖК выданных займов и кредитов (оформление кредитов, выдаваемых по программам государственного жилищного фонда, по стандартам АИЖК – для заемщиков, выплативших более 50% от стоимости квартиры).

Привлечение застройщиков для участия в программах «Стимул» и «Малоэтажное жилье» позволит расширить объемы строительства, снизить затраты застройщиков и физических лиц на строительство малоэтажных объектов, повысит доступность жилья для граждан. Предлагаемый организационно – экономический механизм реализации инновационно-инвестиционных проектов малоэтажного строительства представлен на рис. 2.

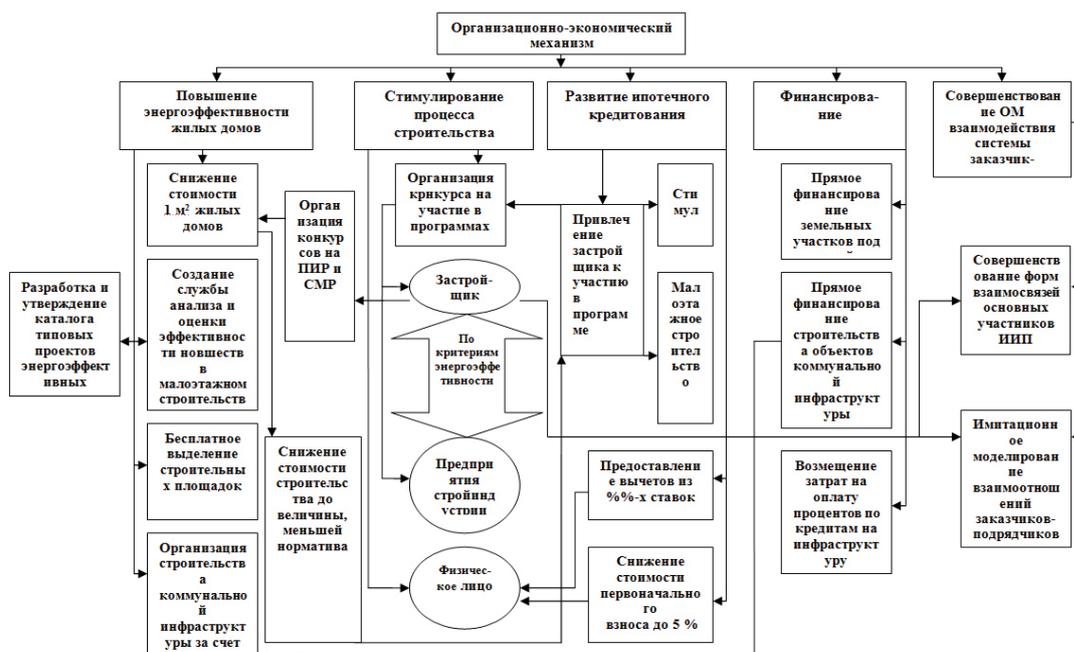


Рис. 2. Организационно-экономический механизм реализации инновационно-инвестиционных проектов малоэтажного строительства

Список источников

1. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: 2-я ред. [текст] / Мин-во экономики РФ, Мин-во финансов РФ; ГК РФ по строительству, архитектуре и жилищной политике/ Рук. авт. кол.: В.В. Косов, В.Н. Лившиц, А.Г. Шахназаров. – М.: Экономика, 2000.
2. Николаева, Е.А Современное состояние и тенденции развития малоэтажного строительства в России [электронный ресурс] / Е.А Николаева // Малоэтажное строительство – онлайн журнал. – 2009. – №8. – URL: <http://elport.ru/>
3. Региональная целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Воронежской области в 2011 – 2015 годах» [текст]: утверждена Постановлением Правительства Воронежской области от 14 марта 2011 года № 194 «Об утверждении региональной программы Стимулирование развития жилищного строительства в Воронежской области в 2011 – 2015 годах». – Воронеж, 2011. – 103 с.
4. О социально-экономическом положении Воронежской области в первом полугодии 2011 года [электронный ресурс]. – URL: <http://www.comtura.ru/>
5. Асаул, А.Н. Малоэтажное жилищное строительство [текст] / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 563 с.
6. Щетинин, Я.В. Доступность жилья в Российской Федерации как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты [электронный ресурс] / Я.В. Щетинин, В.Е. Савинченко. – URL: <http://hghltd.yandex.net/>

INNOVATIVE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF REALIZATION OF LOW BUILDING PROJECTS

Gasilov Valentin Vasilyevich,

Dr. Sc. of Economy, Professor, Chief of the Chair of Economy and Bases of Business of Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering; V_Gasilov@mail.ru

Volobuyeva Tatyana Vasilevna,

Post-graduate student of the Chair of Economy and Bases of Business of Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering; ageeva_tatyana@mail.ru

In article theoretical bases of innovative investment civil engineering projects of accessible habitation organizational and economic formation of mechanism are considered, its features of functioning are revealed. The offered innovative organizational and economic mechanism with the use of new schemes of mortgage lending and new technologies of construction will raise security of the population by habitation.

Keywords: organizational and economic mechanism, low building, innovative investment projects.