

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

**ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ**

**КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

**ПРОЕКТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ  
КОМПЛЕКСОМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ «ГОРОД БЕЛГОРОД»**

**Диссертация на соискание академической степени магистра**

студента заочной формы обучения направления подготовки  
38.04.04 Государственное и муниципальное управление  
магистерской программы «Управление проектами»

3 курса группы 05001566

Семенов Анатолия Александровича

Научный руководитель  
Кандидат социологических  
наук, доцент  
С.А. Вангородская

Рецензент

Белгород 2018

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ   | 3  |
| РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНОГО<br>УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ<br>КОМПЛЕКСОМ .....   | 12 |
| РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТНОГО<br>УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ<br>КОМПЛЕКСОМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ «ГОРОД<br>БЕЛГОРОД».....             | 37 |
| РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ<br>ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-<br>СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В ГОРОДСКОМ<br>ОКРУГЕ «ГОРОД БЕЛГОРОД»..... | 59 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....  | 74 |
| СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....  | 79 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ.....  | 87 |

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Наличие собственного благоустроенного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, обеспечивающей здоровье нации, формирование семьи и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации, создание основ солидарного общества. Это источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе.

Строительство жилья является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и в социальном плане.

Строительный комплекс – это сложная самостоятельная социально-экономическая система, входящая в состав муниципальной экономики. В настоящее время развитие строительного комплекса обусловлено большим количеством внешних и внутренних факторов, которые оказывают значительное влияние, в том числе отрицательное, на условия развития. Негативные факторы существенно сдерживают темпы развития строительства. Поэтому важно осуществлять деятельность по их выявлению с целью принятия приоритетных решений в процессе модернизации городского строительного комплекса.

Эффективное развитие строительного комплекса города требует использования новых технологий, внедрения прогрессивных форм организации производства, применения современных материалов и изделий, что невозможно без опоры на современную теорию управления, составной частью которой является теория управления проектами.

В настоящее время все больше организаций в России, особенно строительных, начинают внедрять системы управления проектами для повышения эффективности своей работы. Это связано с тем, что нахождение оптимального способа реализации проекта по времени при максимально

эффективном использовании ресурсов являются ключевыми факторами успеха, а при усиливающейся постоянно конкуренции - гарантом выживания организации. Проектный подход к управлению уже доказал свою эффективность на практике и применяется ведущими мировыми компаниями.

Строительная отрасль проектно ориентирована, результатом деятельности строительных организаций выступают проекты. Поэтому владение методами управления проектами имеет особую важность. А исследование особенностей, проблем и направлений совершенствования управления проектами в городском строительном комплексе имеет чрезвычайную актуальность.

**Степень научной разработанности темы магистерского исследования.** Значительный вклад в разработку методов управления строительным комплексом внесли труды отечественных исследователей Н.И. Барановской, А.О. Березина, В.В. Бузырева, А.А. Котова, А.Б. Петрухина, Е.Б. Смирнова, В.А. Хитрова, В.З. Черняка<sup>1</sup>.

Региональным аспектам моделирования и регулирования социально-производственного развития в условиях переходной экономики посвящены работы Н.Н. Лебедевой, О.А. Ломовцевой<sup>2</sup>.

Ряд проблем строительной отрасли и их предпосылки, которыми являются, процессы, связанные с появлением различных форм собственности на жилье и изменение структуры строительного комплекса, а также

---

<sup>1</sup> Барановская Н.И., Котов А.А. Основы сметного дела в строительстве // Грани познания. 2015. № 22; Бузырев В.В., Петрухин А.Б., Березин А.О. Формирование системы долгосрочного инвестирования и кредитования жилищной сферы дотационного региона: вопросы моделирования и методических обоснований // Евразийский международный научно-аналитический журнал. 2014. № 3/4 (15/16); Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа // СПбГИЭУ. 2013. № 3; Хитров В.А. Организация инвестиционной деятельности в строительстве на основе методологии управления проектами // СПбГИЭА. 2015. № 11; Черняк В.З. Управление инвестиционными проектами в строительстве Юнити-Дана, 2013.

<sup>2</sup> Лебедева Н.Н. Институциональный механизм экономики: сущность, структура, развитие // ВолГУ. 2012. № 34; Ломовцева О.А. Планирование и прогнозирование региональной социоприродной системы // ВолГУ. 2013. № 14; Соколов В.К. Реконструкция жилых зданий // ВолГУ. 2013. № 9.

осуществление технической и ресурсосберегающей политики, повлекших за собой значительное изменение структуры и объема спроса на строительные объекты затрагивали в своих трудах современные российские ученые А.Н. Асаул, А.В. Батрак, А.Н. Ларионов, В.Г. Поляков, Е.Б. Смирнов<sup>1</sup>.

Вопросы сохранения и воспроизводства строительной индустрии подробно рассматриваются в научных разработках Н.Ф. Костецкого и И.Г. Царева<sup>2</sup>. О совершенствовании и развитии механизма управления строительством в своей работе говорит Н.В. Зыкова, а правовые проблемы стимулирования строительства на региональном уровне описаны в исследовании Е.И. Гречишников<sup>3</sup>.

Важным для нашего исследования является то, что Ю.И. Коротченко, М.Д. Старков и Д.А. Старков в своей работе говорят об отсутствии до настоящего времени разработанного методического обеспечения и практических рекомендаций по реализации строительной политики региона, что отрицательно сказывается на развитии региона в целом<sup>4</sup>.

Особого внимания заслуживают труды У.И. Грызова, Л.Я. Дятченко, Д.В. Реут, А.С. Шохова, в которых раскрываются методологические основы социально-технологического подхода к управлению общественными процессами, на конкретных примерах исследуются особенности их проектирования и внедрения в условиях перехода России к рыночной экономике. Тщательно проанализировано становление и внедрение

---

<sup>1</sup> Асаул А.Н., Батрак А.В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе // АСВ, 2012. № 16; Ларионов А.Н. Стратегия развития рынка жилья // Издатель. 2012. № 10; Поляков В.Г., Ларионов А.Н. Управление развитием жилищной ипотеки в регионе // Издатель. 2014. № 22; Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. М., 2013.

<sup>2</sup> Костецкий Н.Ф. Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства. Экономика строительства, 2013; Царев И.Г. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства. М., 2014.

<sup>3</sup> Зыкова Н.В. Совершенствование механизма развития жилищного строительства в социально-экономической системе региона: на примере Архангельской области: автореф. дисс. ...канд. эконом. наук, М., 2013; Гречишников Е.И. М., 2013.

<sup>4</sup> Коротченко Ю.И., Старков М.Д., Старков Д.А. Место и роль региона в развитии территориальной жилищно-строительной политики // Вестник Оренбургского государственного университета. 2014. № 8 (169).

социальных технологий как наиболее эффективной и рациональной формы жизнедеятельности человека и общества<sup>1</sup>.

Оценивая значительный вклад современных ученых в развитие теории и практики управления строительным комплексом, нельзя не отметить, что методы развития строительной отрасли на муниципальном уровне с применением проектного подхода подробно не изучались. Мы видим детальное изучение проблем управления проектами в различных отраслях, а применительно к строительному комплексу данный вопрос рассматривается реже. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что проблема исследования на данный момент раскрыта не полностью и нуждается в дальнейшем изучении и проработке.

**Проблема магистерского исследования** заключается в противоречии между необходимостью развития проектного управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода, с одной стороны, и недостаточностью практических рекомендаций по совершенствованию проектной деятельности в городском строительном комплексе – с другой.

В качестве основной **гипотезы исследования** выступает предположение о том, что основные проблемы, связанные с управлением жилищно-строительным комплексом города Белгорода, обусловлены несовершенством существующих механизмов проектного управления и ограниченностью практических возможностей их использования на муниципальном уровне.

**Объект** – строительный комплекс города Белгорода.

**Предметом** исследования является проектное управление развитием жилищно-строительного комплекса в городском округе «Город Белгород».

**Цель диссертационного исследования** – предложить практические

---

<sup>1</sup> Грызлов У.И. Социальные технологии: информационно-коммуникативная типология, М., 2012; Дятченко Л.Я. Социальные технологии в управлении общественными процессами: монография. Белгород, 2010; Дятченко Л.Я. Годы, люди, университет. Белгород, 2015; Дятченко Л.Я. Классы и собственность: господство и угнетение, неравенство и болезни, Белгород, 2016; Шохов А.С., Реут Д.В. Сознание: инструкция пользователя. М., 2014.

рекомендации по совершенствованию механизмов проектного управления развитием жилищно-строительного комплекса города Белгорода.

Для реализации поставленной цели, необходимо решить следующие **задачи:**

1. Изучить теоретические основы проектного управления жилищно-строительным комплексом.
2. Проанализировать практику реализации проектного управления жилищно-строительным комплексом в городском округе «город Белгород».
3. Предложить направления совершенствования проектного управления жилищно-строительным комплексом в городском округе «город Белгород».

**Теоретико-методологические основы исследования.** В исследовании использовались основные положения системного подхода, представленные в работах В.А. Казакова и позволившие раскрыть целостность объекта и обеспечивающих его механизмов, а так же выявить многообразные типы внутренних связей сложного объекта и сведение их в единую теоретическую картину<sup>1</sup>.

Так же в исследовании применялся деятельностный подход, изложенный А.В. Ермишиной, раскрывающий управление строительным комплексом сквозь призму деятельности, выступающей необходимым условием воспроизводства, сохранения и развития социально-экономической системы<sup>2</sup>.

Важную роль в процессе исследования играли **методы** анализа и синтеза, структуризации и обобщения, метод опроса, а также качественный анализ нормативно-правовой базы.

**Эмпирической базой магистерского исследования** выступают:

---

<sup>1</sup> Казаков В.А. Привлечение инвестиций в региональный жилищно-коммунальный комплекс // Вестник ИНЖЭКОНа. Сер. Экономика. 2015. № 6.

<sup>2</sup> Ермишина А.В. Государство и жилищно-коммунальный комплекс: особенности контрактации // Terra Economicus. 2015. № 4.

- федеральные и региональные нормативные правовые акты, регламентирующие процесс управления строительной инфраструктурой<sup>1</sup>;
- муниципальные нормативно-правовые акты<sup>2</sup>;
- аналитические и статистические материалы, характеризующие процесс развития и управления строительной отраслью в России, Белгородской области, городе Белгороде<sup>3</sup>;
- результаты авторского социологического исследования «Развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода: проблемы и способы их преодоления»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ (в ред. от 22.02.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17 ноября 1995 г. №169-ФЗ (в ред. от 19.07.2011) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Об утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы»: Постановление правительства Белгородской области от 28 октября 2013 года № 441-пп (в ред. от 06.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

<sup>2</sup> Устав городского округа «Город Белгород», с изменениями и дополнениями от 4 декабря 2012 года // Наш Белгород. – 2012. – 9 декабря; Об утверждении Стратегии развития города Белгорода до 2025 года: Решение Совета депутатов города Белгорода от 30 января 2007 года № 413 // Белгородские известия. – 2007. – 5 февраля; Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015-2020 годы» : Постановление Администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 № 222 // Белгородские известия. – 2014. – 30 ноября.

<sup>3</sup> Сведения о вводе в действие объектов строительства в Белгородской области за 2016 год : Статистический бюллетень. Белгород, 2017; Жилищное строительство и строительство объектов социально-культурной сферы в Белгородской области в 2016 году: аналитический материал Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат). Белгород, 2017; Социально-экономическое положение города Белгорода в январе-марте 2017: аналитический материал Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат). Белгород, 2017.

<sup>4</sup> Исследование было проведено автором в феврале-марте 2017 года. В ходе исследования были опрошены представители органов власти и управления, а также представители строительных организаций г. Белгорода (N=30).



**Научная новизна исследования:** раскрыты особенности проектной деятельности в строительном комплексе муниципального образования Российской Федерации, а также предложен новый способ решения проблем, существующих в управлении строительным комплексом, основанный на построении эффективного взаимодействия органов власти и населения и заключающийся в создании социологического центра обратной связи.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. Строительство, как сложный процесс, не только обеспечивает расширенное воспроизводство основных фондов и производственных мощностей для всего регионального хозяйства, но и располагает результатом и конечной продукцией в виде зданий и сооружений различного функционального назначения. Исследование сущности строительного комплекса позволяет сформулировать определение городского строительного комплекса с экономической точки зрения, как вида экономической деятельности, части сферы материального производства города, представляющего сложную систему экономических, производственных и социальных взаимоотношений при создании основного капитала различного назначения, оказания специфических услуг и приносящая доходы. Эффективное управление строительным комплексом невозможно без внедрения крупномасштабных социальных технологий. Данные технологии наиболее необходимы там, где обостряются жизненные проблемы, такие как обеспечение населения жильем. В этих условиях особое значение приобретают гибкие социальные технологии, способные снять или ослабить противоречивость отношений партнеров, заложить основу для их долговременного и взаимовыгодного сотрудничества. Одной из таких технологий является социальный конвейер.

2. К основным проблемам в развитии проектного управления городским жилищно-строительным комплексом г. Белгорода можно отнести: снижение темпов роста инвестиционной активности; уменьшение количества реализуемых проектов в отрасли; низкая покупательская способность

населения на рынке жилья; отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения; низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций; отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой; проблема ценообразования в жилищном строительстве, напрямую влияющая на квалификацию рабочей силы в строительстве, себестоимость и качество строительства; технологическое отставание многих предприятий строительной промышленности; отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников.

3. Для модернизации проектного управления городским жилищно-строительным комплексом был разработан комплексный проект, целью которого является создание социологического центра обратной связи, призванного на правах общественного консультативно-экспертного органа обеспечивать аналитическую, организационную проработку вопросов по инвестициям. К задачам проекта относятся: определение круга проблем, препятствующих эффективному управлению городским жилищно-строительным комплексом; формирование банка информационных, статистических и социологических данных о социальных и иных процессах для их анализа, прогнозирования и использования в научной деятельности; содействие в проведении социологических исследований, распространение социологической информации.

**Научно-практическая значимость исследования** состоит в том, что теоретические и аналитические материалы магистерской диссертации могут быть использованы в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления для совершенствования процесса управления развитием строительного комплекса города Белгорода.

Программа проведенного социологического исследования может быть применена для диагностики проблем государственного и муниципального управления.

**Апробация работы.** Теоретические результаты и практические результаты авторского исследования представлены автором в двух публикациях общим объемом 0,3 п.л<sup>1</sup>.

**Структура магистерского исследования.** Диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы, приложений.

---

<sup>1</sup> Семененко А.А. Управление жилищно-строительным комплексом в муниципалитете // Экономика и социум. 2017. № 11 (24). С. 69-73; Семененко А.А. Проектное управление строительным комплексом // Региональная экономика и управление (Международный центр научно-исследовательских проектов). 2017. № 1 (41). С. 31-33.

## РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

Строительный комплекс – понятие, появившееся в начале 80-х годов прошлого столетия для обозначения группы отраслей сферы материального производства и их предприятий, участвующих в создании строительной продукции. Сначала это понятие употреблялось, в основном, для определения группы отраслей, связанных с прогнозированием развития научно-технического прогресса, роста производительности труда, а также составления материальных и отраслевых балансов. В дальнейшем, понятие строительного комплекса стало приобретать более практическое содержание, употребляться для целей планирования, регулирования, организации, то есть управлением взаимосвязанными группами отраслей.

Строительный комплекс – один из межотраслевых хозяйственных комплексов, который представляет собой совокупность отраслей материального производства и проектно-изыскательских работ, обеспечивающих воспроизводство основных фондов. Строительный комплекс осуществляет весь цикл работ по созданию строительных объектов – от проектирования до ввода их в действие с необходимыми для этого строительной базой и производством специальных видов материальных ресурсов<sup>1</sup>.

Под строительным комплексом принято понимать совокупность отраслей, подрядных и специализированных строительных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии, механизации и транспорта, проектных, изыскательских и научно-исследовательских организаций, учебных заведений, строительных бирж, инжиниринговых, консалтинговых, управленческих фирм, специализирующихся в области строительства (независимо от форм собственности и ведомственной подчиненности), отраслевые органы

---

<sup>1</sup> Львов И.В., Обухова Т.Г. Строительный комплекс и пути его модернизации // Вестник Чувашского университета. 2015. № 1. С. 84.

управления (федеральные, республиканские и территориальные органы управления строительством), а также отраслевые общественные организации (союзы, ассоциации)<sup>1</sup>.

В состав строительного комплекса входят строительство (строительное производство), промышленность строительных материалов (включая производство строительного стекла и санитарно-технического оборудования), промышленность строительных конструкций (сборный железобетон, конструкции из металла и дерева).

Используемое в настоящее время понятие «строительный комплекс» соответствует современному пониманию объекта государственного управления и «представляет собой совокупность отраслей, производств и организаций, характеризующуюся тесными устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата – обеспечении производства основных фондов народного хозяйства»<sup>2</sup>.

Детально изучив строительный комплекс с позиции эффективности любого вида деятельности в строительстве, российские экономисты С. М. Семенов и В. П. Березин под строительным комплексом понимают совокупность производственных и непроизводственных отраслей, включая управление, обеспечивающих осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, а также реализацию государственной политики в жилищной сфере<sup>3</sup>.

В своем исследовании будем исходить из того, что строительный комплекс включает в себя такие категории, как: строительство, капитальное

---

<sup>1</sup> Аверченко А.В. Жилищное строительство // ЭКО. 2013. №3. С. 170.

<sup>2</sup> Коротченко Ю.И., Старков М.Д., Старков Д.А. Место и роль региона в развитии территориальной жилищно-строительной политики // Вестник Оренбургского государственного университета. 2014. № 6. С. 41.

<sup>3</sup> Павлов П.В., Хлестунова Е.С. Строительный комплекс и жилищная политика России: основы взаимосвязи и базовые направления трансформации // Теоретическая и прикладная экономика. 2014. № 1. С. 5.

строительство, инвестиционную и проектную деятельность, а государство прямо и косвенно воздействует на каждую его составляющую<sup>1</sup>.

К основным участникам строительного комплекса относятся<sup>2</sup>:

1) заказчик (субъект инвестиционной деятельности) – юридическое или физическое лицо, имеющее финансовые средства и представившее по требованию подрядчика поручительство о своей платежеспособности. В сфере капитального строительства распространены также заказчики, распоряжающиеся капитальными вложениями, источниками которых являются средства государственного бюджета и собственные средства предприятий;

2) проектные организации – разрабатывают по договору с заказчиком проектную и сметную документацию на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, а также проводят инженерно-геологические, геодезические и другие изыскания для строительства;

3) строительные организации – строительные предприятия, осуществляющие возведение, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, монтаж оборудования. Так же, они могут выступать в качестве генерального подрядчика или субподрядчика, а особенность заключается в том, что подрядчик заключает договор с заказчиком на возведение строительного объекта и принимает на себя всю ответственность за организацию и проведение работ, достижение требуемого качества и исполнение установленных сроков;

4) предприятия строительной индустрии – промышленные предприятия, которые предназначены для обслуживания строительных организаций, а также пополняющие их состав. В зависимости от того, насколько конкретные строительные организации связаны с предприятием стройиндустрии, условно

---

<sup>1</sup> Адамян К.А. Влияние закона о долевом участии на финансирование банками долевого строительства // Вопросы статистики. 2013. №7. С. 176.

<sup>2</sup> Коротченко Ю.И., Старков М.Д., Старков Д.А. Место и роль региона в развитии территориальной жилищно-строительной политики // Вестник Орловского государственного университета. 2014. № 8. С. 12.

их можно поделить на две группы: предприятия строительных материалов, которые производят продукцию на склад или в магазин, где она приобретается строительными организациями; предприятия строительных изделий, конструкций и заготовок, которые выпускают продукцию строго ограниченными партиями на заказ, поступивший от конкретных строительных организаций<sup>1</sup>.

Строительный комплекс в начале нового тысячелетия остается одним из немногих реальных секторов экономики, от которого напрямую зависит решение жилищной проблемы, структурная перестройка промышленности, темпы обновления основных фондов и в конечном счете эффективность реорганизации всей экономики. Строительный комплекс включает в себя два элемента: жилищное строительство и производственное строительство. Для исследования нас интересует детальное рассмотрение жилищного строительства с позиции его эффективности<sup>2</sup>.

Эффективное управление строительным комплексом невозможно без внедрения крупномасштабных социальных технологий. Больше всего нуждаются в социальной технологизации виды деятельности, состоящие из большого числа последовательных фаз, а именно, строительная отрасль. Социальные технологии наиболее необходимы там, где обостряются жизненные проблемы, такие как обеспечение населения жильем.

В этих условиях особое значение приобретают гибкие социальные технологии, способные снять или ослабить противоречивость отношений партнеров, заложить основу для их долговременного и взаимовыгодного сотрудничества. Одной из таких технологий, учитывающей специфику северных производств, является «Социальный конвейер».

---

<sup>1</sup> Ларионов А.Н., Малышев И.В. Проблемы функционирования строительного комплекса в условиях экономического кризиса // Вестник Орловского государственного аграрного университета. 2015. № 1. С. 16.

<sup>2</sup> Викторов М.В. Национальный проект по жилью: факторы реализации. Проблемы теории и практики управления. М., 2012. С. 111.

Социальный конвейер – это современная рыночно ориентированная социальная технология, предусматривающая разработку и осуществление на основе новых принципов инвестиционной политики, межрегиональных связей и социального партнерства управленческого процесса гармонизации интересов человека, коллектива, региона и государства, направленных на решение стратегических задач освоения природных богатств Севера России<sup>1</sup>.

Технология социального конвейера позволяет городу развивать строительный комплекс не только за счет государства, а и за счет региона, городских предприятий и личных вкладов людей на льготных условиях. Данная технология позволяет активно развиваться социально-бытовой инфраструктуре региона, включающей в себя главным образом жилье<sup>2</sup>. При этом главную роль здесь играют наряду с управлением объекты инвестиционной деятельности, которые своей привлекательностью притягивают, разворачивают сам процесс дальнейшего развития строительного комплекса.

Интересный пример по данному поводу приведен профессором Л.Я. Дятченко в авторской монографии. По данным исследования, активным участником социального конвейера стал именно Белгородский национальный исследовательский университет, явившийся связующим звеном в осуществлении новой межрегиональной политики. Данный вуз за несколько лет развился из рядового провинциального пединститута в национальный исследовательский университет.

В экономических расчетах развития любого вуза обычно сравнивают два основополагающих финансовых показателя: затраты на строительство и создание материальной базы с одной стороны и затраты университета на профессиональную подготовку кадров и науку, – с другой.

---

<sup>1</sup> Дятченко Л.Я. Социальные технологии в управлении общественными процессами: монография. Белгород, 2010. С. 299.

<sup>2</sup> Там же. С. 304.



По этим показателям оценивают всю его деятельность, определяют место позиционирования в научно-образовательном пространстве. И практически не учитывается его инвестиционная роль как в прямом значении, так и в опосредованном виде.

Внедрение социального конвейера на региональном уровне в 1991-1995 гг. позволило привлечь в Белгородскую область значительный приток инвестиций, тем самым не дав погибнуть строительной индустрии Белгорода. Реализация социального конвейера позволила переселить свыше четырех тысяч человек, которые не только стали участниками крупномасштабной социальной технологии, но и внесли свой вклад в развитие экономики нашего региона.

Получаются следующие итоги. Если за пятнадцать лет регион вложил около двух миллиардов рублей на развитие университета, то ВУЗ подготовил свыше пятидесяти тысяч специалистов для подавляющего большинства сфер жизнедеятельности области на сумму свыше пятнадцати миллиардов рублей. Плюс он привлек инвестиции на поставку современного научного оборудования объемом пять миллиардов рублей. И это, не считая опосредованной многомиллиардной отдачи в виде объемов, выполненных научно-исследовательских и экспериментально-производственных работ и результатов внедренных проектов. А это в свою очередь стимулирует развитие инвестиционно-строительной активности<sup>1</sup>.

Размещение строительства на территории каждого района России определяется уровнем его экономической освоенности и отраслевой структурой капитальных вложений, сложившейся системой населенных пунктов и особенностями осваиваемых природных ресурсов.

Именно в городе, начиная с области, региона или района существуют наиболее жесткие организационные, технологические и экономические связи между элементами строительного комплекса. Поэтому наиболее

---

<sup>1</sup> Дятченко Л.Я. Классы и собственность: господство и угнетение, неравенство и болезни. Белгород, 2016. С. 209.

целесообразно выделить и рассматривать городской строительный комплекс начиная с этого уровня.

Основная задача городского органа управления при разработке стратегии и тактики развития муниципалитета в современных условиях - это создание режима наибольшего благоприятствования процессу формирования, развития и функционирования товарных рынков, в том числе и рынка недвижимости, основанных на учете как федерального хозяйственного права, так и всей совокупности региональных и городских особенностей (демографических, социальных, экономических и экологических).

Применительно к строительству города это означает:

- активное влияние на процесс формирования производственной и социальной инфраструктуры города;
- формирование и проведение активной градостроительной политики в городе;
- создание благоприятных условий для формирования городского строительного комплекса, его состава и структуры как технологической, так и по формам собственности на средства производства;
- активное формирование инвестиционной политики на территории города.

В условиях рыночной экономики активная роль в городском стратегическом развитии принадлежит инвестиционной политике, которая, как известно, включает в себя основные элементы:

- выбор источников и методов финансирования инвестиций;
- определение сроков реализации;
- выбор органов, ответственных за реализацию инвестиционной политики;
- создание необходимой нормативно-правовой базы функционирования рынка инвестиций;

– создание благоприятного инвестиционного климата<sup>1</sup>.

Данные элементы можно отнести к общим, однако существуют и региональные различия в условиях развития строительства и его материально-технической базы. Для каждого из регионов они определяются:

– перспективами развития производительных сил в районе (темпами роста капитальных вложений, их территориальной и отраслевой структурой, формированием новых производственных комплексов), планами развития городов и других населенных пунктов, намечаемыми темпами улучшения обеспеченности населения жильем и объектами культурно-бытового назначения;

– особенностями района в транспортном отношении и возможностью расширения путей сообщения и транспортно-экономических связей;

– природно-климатическими условиями (расчетными температурами и влажностью воздуха, сейсмичностью, рельефом, сырьевой базой для производства строительных материалов);

– демографической характеристикой района (численностью и плотностью населения, обеспеченностью трудовыми ресурсами);

– состоянием мощностей строительно-монтажных организаций, предприятий и хозяйств материально-технической базы строительства<sup>2</sup>.

Именно в регионе, начиная с области, города или района существуют наиболее жесткие организационные, технологические и экономические связи между элементами строительного комплекса. Поэтому наиболее целесообразно выделить и рассматривать региональный строительный комплекс начиная с этого уровня.

Каждый региональный строительный комплекс характеризуется уникальностью процессов своего формирования, функционирования и

---

<sup>1</sup> Святоха Н.Ю. Пространственно-временная организация жилищной сферы региона: кластерный подход // Вестник Оренбургского государственного университета. 2013. № 8 (157). С. 23.

<sup>2</sup> Воликова И.В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья. М., 2014. С. 101.

развития, территориальными особенностями с природно-сырьевыми, социально-экономическими географическими, климатическими и другими условиями. Отсюда вытекает взаимообусловленность территориальных и отраслевых проблем<sup>1</sup>.

Строительный комплекс города Белгорода представляет собой развитую систему строительных производств, дифференцированных по отраслям, подотраслям и отдельным предприятиям. К основным отраслям комплекса относят: цементную промышленность, промышленность мягких кровельных и гидроизоляционных материалов, промышленность сборных железобетонных и бетонных конструкций и изделий, промышленность стеновых материалов, производство строительного кирпича и керамической черепицы, промышленность строительной керамики, промышленность нерудных строительных материалов, щебня, гравия, строительного песка, промышленность теплоизоляционных материалов, асбестовую промышленность.

Однако текущее развитие строительного комплекса города свидетельствует о том, что существует ряд проблем, препятствующих эффективному функционированию и его дальнейшему развитию. К таким проблемам относятся: отсутствие единой стратегической политики; недостаток финансирования строительной отрасли; сложности, связанные с нормативно-правовыми аспектами регулирования строительства<sup>2</sup>.

Мы видим все необходимые предпосылки для эффективного развития строительной отрасли в городе Белгороде, однако и ряд проблем, существующих в данной отрасли, исходя из этого вытекает необходимость более глубокого изучения и освоения проектного управления в строительной сфере.

---

<sup>1</sup> Коротченко Ю.И. Место и роль региона в развитии территориальной жилищно-строительной политики // Вестник Оренбургского государственного университета. 2014. №5. С. 14.

<sup>2</sup> Маслихова Е.А. Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования: дис. ... канд. экон. наук. Рубцовск, 2013. С. 18.

На наш взгляд, необходим проектный подход к управлению жилищно-строительным комплексом города Белгорода – постановка и внедрение системы управления проектами. Эта система обеспечивает поддержку основных процессов временного, ресурсного и стоимостного планирования, а также контроля на основе алгоритмов сетевого планирования, метода критического пути, метода освоенного объема.

Применение проектного подхода помогает в выработке правильного управленческого решения. Грамотное использование инструментария проектного менеджмента позволяет сформировать комплексную методологию реализации проектного подхода, постепенно реализовывать конкретные пути и средства, с помощью которых он может быть решен. Базовой единицей, на которой строится проектный подход, является понятие проекта. Оно включает представления о предмете управления проектами, занимает в категориальном аппарате управления проектами центральное место. Несмотря на достаточно длительный срок существования управления проектами в качестве самостоятельной области знания, управленческая трактовка понятия проекта продолжает испытывать на себе влияние тенденций, происходящих в развитии теории и практики управления проектами<sup>1</sup>.

Управление проектами – искусство и наука координирования людей, оборудования, материалов, финансовых средств и графиков для выполнения определенных целей в заданное время, в пределах бюджета, с заданным качеством и конечной целью.

Проект в самом общем виде можно определить как целенаправленное изменение какой-то материальной системы, а управление проектами – как управление такими изменениями.

С точки зрения науки об управлении проектами, проект – это комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения в течении

---

<sup>1</sup> Нечаев Н.И. Строительно-инвестиционный комплекс на Алтае: внутренние и внешние ограничения. М., 2014. С. 85.

ограниченного периода времени и при установленном бюджете поставленных целей.

Использование современных методов управления проектами позволяет не только достичь наилучших результатов при реализации проекта, но и экономить средства, время, ресурсы, снижать риски. Проектный подход наиболее эффективно «работает» в условиях рыночных отношений, так как он относится к экономическим методам управления.

Общая культура управления проектами у нас формировалась на базе разработок Т.В. Канторовича, Т.С. Хачатурова и других ведущих ученых, занимавшихся развитием отраслей народного хозяйства и экономики в целом. Большой вклад в развитие проектного подхода внесли многие российские и иностранные ведущие специалисты в области управления. Среди отечественных ученых следует выделить: Э. Абелиса, Ю. Авдеева, Г. Адельсона-Вельского, К. Антоновичуса, В. Буркова, М. Вавилова, В. Воропаева, В. Герасимова, О. Дукарского, С. Зуховицкого<sup>1</sup>.

В стандарте РМВОК под проектом понимается любое временное мероприятие, созданное для производства уникальных товаров и услуг.

Выделяют следующие признаки проекта:

- направленность на достижение конкретных целей;
- включают в себя координированное выполнение взаимосвязанных действий;
- исполняется командой проекта;
- тройственная ограниченность (бюджет, время и качество);
- неповторимость и уникальность.

Управление проектами означает использование и применение знаний, навыков, методов и инструментов к проектной деятельности для удовлетворения требований, предъявляемых к проекту. Преимуществом

---

<sup>1</sup> См., например: Кошман Н.А. Развитие рынка доступного жилья. М., 2015; Хитров В.А. Организация инвестиционной деятельности в строительстве на основе методологии управления проектами. СПб., 2013.

инструментов управления проектами является то, что данные технологии применимы в разных областях человеческой деятельности и обеспечивают эффективное выполнение проектов и взаимодействие участников для достижения поставленных целей<sup>1</sup>.

Объект системы управления проектами – проект, понимаемый как некоторое ограниченное во времени предприятие с изначально установленными целями, достижение которых определяет завершение проекта. В качестве объекта управления рассматриваются:

- портфель проектов - совокупность проектов, находящихся в компетенции одного центра ответственности;
- программа - группа взаимосвязанных проектов и различных мероприятий, объединенных общей целью и условиями их выполнения;
- стадии жизненного цикла программ и проектов - набор логически взаимосвязанных работ проекта, в процессе завершения которых достигается один из основных результатов проекта;
- организация, в рамках которой возникает проект и в интересах которой он осуществляется<sup>2</sup>.

Субъектами системы управления проектами являются активные участники проекта (программы), взаимодействующие при выработке и принятии управленческих решений в процессе его осуществления. К основным субъектам относятся:

- управленческий аппарат заказчика проекта, включая все необходимые подразделения и организации, представляющие различные роли заказчика (например, инвестор, функциональный заказчик, генеральный заказчик);
- управленческий аппарат исполнителя (или исполнителей) проекта включая все необходимые подразделения и организации, представляющие

---

<sup>1</sup> Балаев А.В. Совершенствование управления жилищным строительством в условиях рыночной неопределенности: дисс. ... канд. эконом. наук. Махачкала, 2013. С. 28.

<sup>2</sup> Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. М., 2014. С. 67.

различные роли исполнителя (например, генеральный подрядчик, генеральный системный интегратор, подрядчик, субподрядчик, поставщик);

– команды проектов (группы управления, рабочие группы) - специализированные организационные структуры, создаваемые на время выполнения проектов и включающие управленческий и технический персонал, выделяемый заказчиком и исполнителями для выполнения проектов.

Предмет управления проектами – это совокупность инструментов, позволяющих осуществлять эффективную управленческую деятельность. Реализация проекта – комплекс действий, направленных на достижение целей проекта. Под результатом проекта понимается созданный продукт, услуга, соответствующая требованиям указанным в проекте. Управление проектами, как практическая управленческая деятельность, отличается от традиционного менеджмента. Традиционный менеджмент понимается как совокупность действий, ориентированных на достижение целей при экономном расходовании бюджета. Включает в себя планирование, организацию, руководство и контроль персонала, и использование ресурсов для достижения целей компании. Кроме того, имеет циклический характер. Управление проектами – уникальная деятельность и использует соответственно уникальные методы и инструменты.

Проект представляет собой одноразовую совокупность действий и задач, обладающих отличительными чертами:

- четкие цели, которые должны быть достигнуты с одновременным выполнением ряда технических, экономических и других требований;
- внутренние и внешние взаимосвязи операций задач и ресурсов, которые требуют координации в процессе выполнения проекта;
- определенные сроки начала и конца проекта;
- ограниченные ресурсы<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Хитров В.А. Организация инвестиционной деятельности в строительстве на основе методологии управления проектами. СПб., 2013. С. 289.



Предпосылки проекта должны состоять из трех элементов: описание общей цели; цели, которые предполагается реализовать с помощью данного проекта; метод, который будет использован для реализации этих целей (стратегия).

Проект, таким образом, не только некоторая форма деятельности, мероприятие или задача, но и, с организационной точки зрения, специфическая организационная структура, тем или иным образом вписывающаяся в структуру реализующего его предприятия. В то же время следует понимать, что применение проектного управления целесообразно при наличии определенных условий (сложность, комплексность, трудоемкость, важность лежащей в основе проекта задачи, достаточно высокая стоимость ее осуществления) и результат от его использования должен превышать соответствующие затраты<sup>1</sup>.

Международный опыт применения управления проектами в строительной сфере, по данным Международной ассоциации управления проектами (IPMA), показывает, что эффективность управления проектами по сравнению с проектами, осуществляемыми традиционными методами следующая:

- сокращение продолжительности выполнения проекта в среднем на 20-30%;
- экономия расходов на проект в среднем на 10-15% (при затратах на управление проектами около 5-6% от стоимости этого проекта);
- общая прибыль от управления проектом, как правило, превышает, связанные с ним расходы в 2-3 раза<sup>2</sup>.

К факторам эффективности проектного подхода в управлении:

---

<sup>1</sup> Латышев Н.Б. Социальные проблемы села Центрального Черноземья. М., 2014. С. 93.

<sup>2</sup> Попова О.А. Социальная инфраструктура села и эффективность сельхозпроизводства. М., 2013. С. 99.

1. Стратегический (организует текущую деятельность на выполнение поставленных задач, устанавливая связь стратегического и оперативного управления).

2. Экономический (обеспечивает более эффективное распределение ресурсов за счет их сосредоточения на наиболее важных задачах предприятия (предупреждается распыление средств, вскрываются внутренние резервы, усиливается контроль над расходованием).

3. Организационный (обеспечивает ориентацию на корпоративные цели, уменьшает возможность несогласованных, взаимопротиворечащих действий).

4. Мотивирующий (увеличивается заинтересованность коллективов и исполнителей в конечных результатах; повышается осмысленность и целеустремленность в выполнении профессиональных функций за счет более четких представлений о собственном вкладе в планируемый результат).

5. Консолидирующий (обеспечивает обоснованность принимаемых решений посредством объединения усилий специалистов, снижает вероятность субъективизма, служебных злоупотреблений).

6. Коммуникативный (способствует возникновению коммуникаций, выходящих за пределы структурных подразделений, в результате совместной работы в проекте, что благоприятствует обмену опытом, улучшению микроклимата, создает предпосылки для сплочения коллектива).

7. Структурообразующий (связан с организационным строительством через формирование новых структур и команд проекта; проект служит формальным отображением межфункциональных связей)<sup>1</sup>.

Ведение управленческой деятельности на основе проектного подхода в строительной отрасли будет способствовать более четкому определению целей и критериев их достижения, оптимизации ресурсов, выявлению и

---

<sup>1</sup> Кисилев Г.М. Информационные технологии в экономике и управлении. М., 2013. С. 72.

идентификации рисков, более детальному контролю процесса реализации проекта, что в целом позволяет повысить результативность процессов<sup>1</sup>.

К задачам разработки проекта управления строительством можно отнести:

- определение состава работ проекта;
- разработка структур шаблонов работ;
- разработка структуры статей затрат;
- разработка технологических последовательностей, учет внешних факторов, влияющих на последовательность и сроки выполнения работ;
- назначение ресурсов, а также длительности, производительности и стоимости каждого ресурса;
- расчет и оптимизация плановых сроков реализации проекта с учетом существующих ограничений на ресурс.

Важно отметить, что именно строительная отрасль была первой в применении технологий управления проектами. Данный опыт относится к тридцатым годам прошлого столетия и связан с капитальным строительством. Но из-за дороговизны вычислительных ресурсов технологии проектного управления не получили широкого распространения. Только в восьмидесятых годах начали развиваться методы управления проектами в строительстве с ориентацией на заказчика<sup>2</sup>.

Сегодня управление проектами широко применяется во всех сферах деятельности и сферах экономики, в том числе, и в строительстве. На территории России в сфере строительства управление проектами используют всего около 8% компаний. В то время как в государственных проектах 18%, НИОКР 18% промышленность 13%.

Проект, связанный с реализацией полного цикла капитальных вложений от начального вложения до завершения работ, называется инвестиционным

---

<sup>1</sup> Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. СПб., 2012. С. 118.

<sup>2</sup> Раковский В.И. Жилищное строительство: проблемы, перспективы, пути развития // Экономика и управление. 2014. №2. С. 150.

проектом, а при вхождении в его состав строительной части – соответственно инвестиционным строительным проектом. Время 11 реализации жизненного цикла любого инвестиционного строительного проекта составляет продолжительность между моментами начала предпроектной подготовки и закрытием проекта<sup>1</sup>.

Повышение эффективности управления инвестиционным и строительным процессами является предметом исследования ученых и практиков на протяжении многих лет. Решение данной проблемы имеет важное народнохозяйственное значение. Кроме того, развитие управления инвестиционно-строительными проектами создает стимулы для дальнейшего совершенствования теории управления проектами в других отраслях и сферах деятельности (инновационной, компьютерной, машиностроительной).

Распространенность инвестиционно-строительных проектов во всем мире предъявляет повышенные требования к знаниям по управлению ими. К инвестиционно-строительным проектам можно отнести строительство зданий, дорог, мостов, жилых домов, театров, парков, стадионов, аэропортов, заводов, фабрик, космодромов и многих других объектов<sup>2</sup>.

Таким образом, мы подошли к необходимости более четкого определения инвестиционно-строительного проекта. Инвестиционно-строительный проект – это проект, предусматривающий реализацию полного цикла вложений и инвестиций в строительство объекта (от начального вложения капиталов до достижения целей инвестиций и завершения предусмотренных проектом работ).

Реализация данных проектов связана с инвестиционно-строительной деятельностью одного или нескольких предприятий. Под инвестиционно-строительной деятельностью понимается совокупность практических мер, дел и действий по инвестированию и строительству зданий, сооружений и иных

---

<sup>1</sup> Яковлев А.А., Симачев Ю.С., Данилов Ю.А. Корпоративное управление в российских компаниях: до и после кризиса. М., 2010. С. 36.

<sup>2</sup> Сергеев В.В. Влияние социальной и инженерной инфраструктуры на качество жизни селян. М., 2014. С. 85.

объектов. При этом инвестиции возможны в форме денежных средств, имущества, прав требования, интеллектуальных и других ценностей.

Инвестиционно-строительные проекты включают комплекс взаимосвязанных действий – от зарождения идеи до полного завершения проекта.

Для удобства анализа и синтеза инвестиционно-строительные проекты, а также системы управления ими проведем их классификацию по различным критериям.

В зависимости от класса инвестиционно-строительные проекты подразделяют на моно-, мульти- и мега-проекты<sup>1</sup>.

Инвестиционно-строительные проекты подразделяются на следующие виды:

- гражданское строительство (строительство жилых домов, административных зданий, школ, детских дошкольных учреждений, спортивных сооружений);
- промышленное строительство (строительство заводов, фабрик, промышленных предприятий, инженерных сооружений промышленного назначения);
- дорожное строительство (строительство дорог, тротуаров, мостов, переездов, благоустройство территорий);
- специализированное строительство (строительство военных объектов, электростанций, космодромов, аэропортов и других специализированных объектов)<sup>2</sup>.

Масштаб инвестиционно-строительных проектов определяется объемом инвестиций:

---

<sup>1</sup> Бузырев В.В., Петрухин А.Б. Формирование системы долгосрочного инвестирования и кредитования жилищной сферы дотационного региона: вопросы моделирования и методических обоснований // Евразийский международный научно-аналитический журнал. 2015. №4. С. 93.

<sup>2</sup> Олтяну А.А. Формирование системы пообъектного управления содержанием и ремонтом жилищного фонда крупного города: на примере Санкт-Петербурга: дисс. ... канд. эконом. наук. СПб., 2013. С. 29.

– мелкие – объем инвестиций до 1 млн дол. (кирпичный коттедж, гараж, небольшой жилой дом, магазин и т. д.);

– средние – от 1 до 10 млн дол. (жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, кирпично-монолитный дом примерно на 300 квартир, крупный универмаг, театр, пешеходный переход, парк и пр.);

– крупные – от 10 до 100 млн дол. (жилищно-парковый комплекс, здание коммерческого назначения, завод, фабрика, железнодорожный мост, транспортная развязка и т. д.);

– очень крупные – более 100 млн дол. (жилой поселок, крупный квартал, мегаполис, комплекс защиты города от наводнений, кольцевая дорога, железная дорога между городами, аэропорт, космодром, морской порт, электростанция и т. д.)<sup>1</sup>.

В зависимости от длительности инвестиционно-строительные проекты разбивают на три группы (предположительные сроки реализации включают возникновение, производство все необходимых работ и завершение, за исключением сроков выполнения гарантийных обязательств):

– краткосрочные, продолжительность реализации – менее 6 месяцев;

– среднесрочные – от 6 до 24 месяцев;

– долгосрочные – более 2 лет<sup>2</sup>.

С учетом сложности инвестиционно-строительные проекты подразделяют на простые, сложные и очень сложные. Отметим, что один и тот же проект с точки зрения разных организаций может быть классифицирован по-разному: для крупной организации проект может быть простым, для небольшой организации – сложным. Тем не менее общую классификацию проектов можно представить следующим образом:

---

<sup>1</sup> Страйк Р.А. Реформа жилищного сектора России. М., 2015. С. 69.

<sup>2</sup> Тарасенко В.Г. Резервы повышения эффективности управления жилищно-строительным комплексом с учетом его влияния на экономический потенциал города: дисс. ... канд. эконом. наук. Пенза, 2013. С. 25.

– простые проекты включают строительство небольших жилых домов, магазинов, гаражей. По размерам инвестиций их можно отнести к мелким проектам;

– сложные проекты включают строительство жилых домов и комплексов, офисов и иных зданий и сооружений, которые по размерам инвестиций можно отнести к средним и крупным проектам;

– очень сложные проекты по размерам инвестиций можно отнести к очень крупным проектам, таким как строительство гидроэлектростанции, космодрома.

По методу финансирования инвестиционно-строительные проекты подразделяются:

– на бюджетные, финансируемые за счет бюджетов различных уровней. В основном это социальные объекты: школы, детские дошкольные учреждения, больницы, дороги, объекты жилищно-коммунального хозяйства и т. п.;

– коммерческие (жилые дома, гостиницы, магазины, развлекательные центры и многое другое), финансируемые частными компаниями и физическими лицами;

– смешанные (строительство жилого квартала, коммерческие и жилые помещения финансируются частными предприятиями и физическими лицами, а помещения социального назначения – за счет бюджета)<sup>1</sup>.

Однако это деление довольно условно, так как в отдельных случаях мелкие и средние проекты могут быть достаточно сложными, а крупные – достаточно простыми. Например, строительство мелкой подстанции или небольших очистных сооружений может быть сложным проектом, а строительство большого по масштабу производственного цеха – простым<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика строительной сферы. Самара, 2015. С. 32.

<sup>2</sup> Воликова И.В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья // ЭКО. 2013. №5. С. 131.

К сложным и очень крупным относятся инвестиционно-строительные программы, представляющие собой несколько проектов, объединенных для реализации общей цели. Программа может состоять из нескольких десятков проектов, которые реализуются самостоятельно. Объединение проектов в программу в отдельных случаях позволяет достигать максимальной эффективности за счет координации взаимодействия большого числа участников. Управление программой относится к особой сфере управления проектами – мультипроектному управлению<sup>1</sup>.

Мега проектами являются целевые программы, имеющие важное народно-хозяйственное значение и содержащие множество взаимосвязанных проектов, объединенных общей целью, финансовыми и иными ресурсами. Мегапроекты могут быть международными, государственными, региональными, межотраслевыми, отраслевыми и смешанными.

Мультипроекты – это комплексные программы, осуществляемые крупными предприятиями или группами предприятий. Такие программы связаны с определением концепций и направлений стратегического развития.

Мультипроекты включают как изменения, касающиеся создания новых предприятий и трансформации уже существующих, так и изменения, связанные с созданием инфраструктуры для дальнейшего развития бизнеса предприятий, например, строительство морского терминала или нефтяного трубопровода для транзита нефти в стратегически важный регион. Многопроектное управление координирует все множество инвестиционно-строительные проектов, выполняемых предприятием.

Важным является определение «объекта» в строительной сфере. Объектом управления в строительстве могут быть:

- производственно-хозяйственная деятельность строительно-монтажных и других организаций отрасли в целом и их подразделений;
- реализация проектов и программ по строительству, техническому перевооружению, реконструкции предприятий, районов жилой застройки;

---

<sup>1</sup> Семеркова Л.Н. Источники финансирования жилищного строительства. М., 2014. С. 211.



– процессы возведения или реконструкции отдельных строительных объектов<sup>1</sup>.

Субъекты управления проектами в строительной области имеют свою специфику, роли и названия. Основными участниками строительного проекта являются:

– застройщик – это физическое или юридическое лицо, в интересах которого осуществляется строительство;

– инвестор – лицо, основной функцией которого является финансирование проекта;

– проектировщик – лицо, основной функцией которого является проведение проектных и изыскательских работ, необходимых для создания проектно-сметной документации;

– заказчик – лицо, основной функцией которого является организация строительства и реализации проекта в целом в интересах застройщика;

– генеральный подрядчик – основная функция заключается в «физическом» осуществлении строительства объектов в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией;

– субподрядчик – лицо, которое привлекается генеральным подрядчиком для строительства объекта;

– пользователь-эксплуатационник – физическое или юридическое лицо, основной функцией которого является использование и эксплуатация строительного объекта<sup>2</sup>.

К способам строительства относятся:

– хозяйственный способ строительства – работы выполняются силами и средствами действующих и строящихся предприятий или организаций;

– подрядный способ строительства – работы ведутся постоянно действующими строительными организациями по договору подряда с

---

<sup>1</sup> Пчелинцев О.С. Региональная экономика в системе устойчивого развития. М., 2015. С. 150.

<sup>2</sup> Яковлев А.А., Симачев Ю.С., Данилов Ю.А. Корпоративное управление в российских компаниях: до и после кризиса. М., 2013. С. 37.

заказчиком. Договор подряда заключается только посредством тендерных торгов;

– смешанный способ строительства – часть работ выполняется по договору подрядными организациями, а часть работ ведут собственными силами.

К специфическим особенностям строительного производства относятся:

– неподвижность продукта при перемещающихся материальных и технологических ресурсах в процессе производства;

– длительность производства цикла;

– относительно высокая материалоемкость продукции, что требует мощной материальной базы, размещение ее в пределах радиуса обслуживания;

– повышенная зависимость строительных и монтажных процессов от влияния вероятностных факторов погода, время года, района строительства, наличия транспортных путей, наличие дополнительных местных расходов, наличие энергоресурсов<sup>1</sup>.

В зависимости от специфики поставленных задач разрабатываемые проекты можно разделить на несколько основных видов:

– проекты нового строительства;

– проекты реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации;

– проекты усиления, восстановления, капитального ремонта.

В заключение следует сказать, что минимальные границы развития строительного комплекса определяются важностью строительных мощностей.

Во-первых, поддержание на определенном уровне экологической и технологической безопасности производственного аппарата, который был создан в народном хозяйстве (в химической и нефтехимической промышленности, магистральном транспорте). Во-вторых, для

---

<sup>1</sup> Сергеев В.В. Влияние социальной и инженерной инфраструктуры на качество жизни селян. М., 2014. С. 105.

удовлетворения минимальных социальных потребностей населения области, особенно для жилищного сектора.

Максимальная граница развития строительного комплекса зависит от инвестиционных предпочтений хозяйствующих субъектов и инвестиционной возможности экономики региона. Так же от определения перспективных особенностей и потребностей, стандартов уровня жизни населения, обусловленных динамикой и скоростью изменения стереотипов и устоявшихся представлений, включая социально-культурную степень.

Жилищно-строительная отрасль города Белгорода традиционно занимает одну из ведущих позиций и призвана осуществлять на современной технической основе воспроизводство основных фондов, реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение производства материальных благ, решение социальных проблем. Несмотря на происходящие в отрасли глубокие кризисные явления, связанные с переходом к рыночной модели хозяйствования, такие как высокая степень изношенности основных производственных фондов, низкая инвестиционная активность предприятий строительного комплекса, стройиндустрия города обладает достаточным потенциалом роста. Решение проблем возможно с помощью стимулирования инновационной деятельности строительных предприятий, направленной на снижение себестоимости готовой продукции, сокращение сроков возведения объектов, повышение конкурентоспособности производств.

Изучив специфику проектного управления жилищно-строительным комплексом, можно сделать ряд выводов.

1. Строительный комплекс представляет собой совокупность отраслей, производств и организаций, которые характеризуются тесными устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата – обеспечении производства основных фондов народного хозяйства.

2. Понятие «проект» лежит в основе современной концепции управления проектом, представляет собой базовое свойство управления

проектом. Понимание сущности проекта позволяет оценить масштабы и сложности управления им. При этом, вне зависимости от широты смысла проекта, он имеет особенности, отличающие его от любого другого объекта или действия. Во-первых, проект состоит в достижении некоторой цели. И именно с точки зрения целевого характера различие состояний объекта и есть задача проекта. Во-вторых, проект ориентирован во времени. В-третьих, достижение цели требует определенных затрат ресурсов. Таким образом, основными характеристиками проекта являются: ограниченные сроки, затраты и реализация. Кроме того, уникальность и новизна проекта, а также командный, а не функционально-специализированный принцип участия в выполнении проекта обуславливают его разграничение с другими намерениями и видами деятельности.

3. Проанализировав историю развития системы городского инвестиционного строительного комплекса, мы видим, что для повышения эффективности субъект управления постоянно изменяется. Сложившаяся к настоящему моменту структура, безусловно, требует усовершенствования. Однако, следует подчеркнуть, что сложившаяся структура управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода действительно соотносится с современными темпами строительства в стране и обладает потенциалом, реализация которого способна, в конечном итоге, привести к повышению эффективности этого комплекса и переходом его на совершенно новый уровень.

## РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ «ГОРОД БЕЛГОРОД»

Белгород – город с развитой инфраструктурой, научный, образовательный, культурный, экономический и духовный центр Центрально-Черноземного региона и всей России. В нем сосредоточен основной промышленный потенциал области, объединяющий в себе множество заводов и фабрик, многие из которых специализируются на выпуске строительных материалов и всего необходимого для развития жилищно-строительного комплекса. Также город является крупным транспортным узлом России.

Специфика Белгорода заключается в том, жилищно-строительный комплекс является одним из ключевых направлений развития города. Жилищная сфера активно инвестируется как за счет региональных ресурсов, так и внешними экономическими структурами и индивидуальными застройщиками<sup>1</sup>.

В рамках реализации Стратегии социально-экономического развития Белгородской области и города Белгорода до 2025<sup>2</sup> разработаны мероприятия, направленные на создание оптимальных условий для развития жилищного строительства, и в первую очередь, для строительства индивидуального жилья, которое определено как приоритетное. В жилищном строительстве реализуется новый подход по проведению технических характеристик строительства в соответствие с современными требованиями.

Муниципальная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015 – 2020 годы» ставит своей целью создание условий для обеспечения доступным, благоустроенным и

---

<sup>1</sup>Устав городского округа «Город Белгород», с изменениями и дополнениями от 4 декабря 2012 года // Наш Белгород. – 2012. – 9 декабря.

<sup>2</sup> Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года : Постановление Правительства Белгородской области от 25 января 2010 года №27-ПП // Белгородские известия. – 2010. – 1 февраля; Об утверждении Стратегии развития города Белгорода до 2025 года: Решение Совета депутатов города Белгорода от 30 января 2007 года № 413 // Белгородские известия. – 2007. – 5 февраля.

комфортным жильем нуждающегося в нем населения<sup>1</sup>. Одной из задач муниципальной программы является повышение уровня доступности и качества жилья для населения.

В Белгороде активно развивается жилищное строительство. На данном этапе, эта отрасль является локомотивом экономики города. Важно подметить, что по объему введенного жилья в расчете на 1000 человек населения город Белгород на протяжении многих лет входит в лидирующую тройку населенных пунктов Белгородской области, средняя доля ежегодно вводимого жилья по городу Белгороду составляет 22% от общего ввода жилья по Белгородской области в год.

Положительное влияние на развитие жилищного строительства на территории города оказали законодательные и организационные меры по развитию конкуренции и снижению административных барьеров. Были значительно упрощены процедуры подготовки проектов планировки, разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, выдачи разрешений на строительство, государственного строительного надзора.

В настоящее время на территории города Белгорода сформирована эффективная модель обеспечения жильем различных групп населения, достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий жителей города, увеличению объемов жилищного строительства. Согласно Генеральному плану развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года в настоящее время интенсивно осваивается район Левобережья. На смену старому и аварийному приходит современное и комфортабельное жилье.

В муниципальном образовании управление жилищно-строительным комплексом осуществляет департамент строительства и архитектуры, департамент городского хозяйства администрации города Белгорода, а так же

---

<sup>1</sup> Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015-2020 годы» : Постановление Администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 №222 // Белгородские известия. – 2014. – 30 ноября.

муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства Администрации города Белгорода».

МКУ «Управление капитального строительства Администрации города Белгорода» осуществляет свою деятельность в соответствии с целями деятельности, определенными законодательством Российской Федерации, Белгородской области, нормативно-правовыми актами муниципального образования городской округ «Город Белгород».

Целями создания Управления капитального строительства являются: реализация задач и планов администрации города Белгорода в области жилищного, социально-культурного и коммунального строительства. Основными направлениями деятельности МКУ УКС являются: осуществление муниципальной функции заказчика по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту объектов муниципальной собственности<sup>1</sup>.

К наиболее важным мерам жилищной политики в городе относятся:

- увеличение объемов нового жилищного строительства в соответствии с ростом платежеспособного спроса на жилье со стороны конечных потребителей и с учетом более рационального использования существующего жилищного фонда;
- создание равных и максимально доступных условий для всех субъектов хозяйственной деятельности жилищного строительного рынка и развития малого предпринимательства;
- проведение прогрессивной инновационно-технической политики в области производства стройматериалов, капитального строительства и реконструкции жилья;
- использование современных и наиболее оптимальных архитектурно-планировочных решений;

---

<sup>1</sup> Об утверждении Устава муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства» Администрации г. Белгород: Распоряжение Администрации города Белгорода от 17 января 2012 г. № 38 // Белгородские известия. – 2012. – 27 января.

- обеспечение стандартов качества для новых объектов жилищного фонда;
- значительное расширение источников и обеспечение устойчивости финансирования жилищного строительства с увеличением доли внебюджетных инвестиций и особенно кредитных ресурсов.

Важно понимать, что для улучшения жилищных условий населения важно не только увеличение объемов вводимого нового жилья, но и, главным образом, повышение его качества. Именно поэтому, техническая политика жилищного строительства в городе Белгороде направлена на:

- стимулирование применения новых высококачественных строительных технологий;
- применение прогрессивных строительных материалов и конструкций, используемых в жилищном строительстве, с ориентацией на применение энерго- и ресурсосберегающих экологически чистых материалов;
- выпуск товарной продукции в виде готовых комплектов жилых домов с целью снижения стоимости строительства.

Изменившаяся ситуация, связанная с условиями финансирования строительства большей части жилищного фонда, требует внесения определенных корректив в существующую концепцию жилищного строительства, более широкого применения методов комплексного инженерно-архитектурного и экономического анализа. Важнейшим критерием оценки новых строительных проектов станет учет оптимизации затрат на последующее содержание жилья.

Одним из основных положений жилищной политики является организация деятельности по сохранению и развитию жилищного фонда за счет принципиально нового строительства<sup>1</sup>.

Основополагающими задачами в жилищном строительстве на территории города Белгорода являются:

---

<sup>1</sup> Страйк Р.А. Реформа жилищного сектора России. М., 2012. С. 37.



1. Комплексность в создании комфортной среды проживания, включающей:
  - многообразие архитектурных решений преимущественно малоэтажной застройки в сочетании с профессиональным градостроительным подходом к ее размещению;
  - опережающее развитие инженерной инфраструктуры районов массовой застройки, развитие дорожной сети в населенных пунктах области и их благоустройство;
  - постепенное снижение стоимости жилья за счет индустриализации, внедрения эффективных архитектурно-строительных систем, позволяющих снизить удельный вес зданий, и применения качественных отечественных строительных материалов;
  - обеспечение безопасности проживания.
2. Создание наиболее благоприятных возможностей застройщикам для строительства индивидуального малоэтажного жилья коттеджного типа на прилегающих к городам и рабочим поселкам земельным участкам, организации спальных районов и зон отдыха трудящихся и сферы услуг с полным инженерным обеспечением возводимого жилья.
3. Совершенствование и обновление парка строительной техники.
4. Переход к государственному (муниципальному) планированию только той части жилищного фонда, которая финансируется из государственного (муниципального) бюджета.
5. Создание всеобщих условий для всех субъектов хозяйственной деятельности жилищного строительного рынка, поддержки развития малого предпринимательства.
6. Обеспечение конкурентного рынка в сфере строительства, производства стройматериалов, проектной деятельности.
7. Контроль и регулирование строительного рынка с помощью создания и развития соответствующей нормативно-правовой и нормативно-

технической базы на местном уровне, а также тщательным контролем за ее исполнением.

8. Помощь в создании частных агентств, которые приобретают землю для производства строительных улучшений, целью которого могут быть: последующая продажа улучшенной (подготовленной для строительства) земли застройщикам; последующая застройка подготовленной земли с продажей домов и (или) квартир частным лицам<sup>1</sup>.

Одним из главных направлений повышения качества жизни горожан, определенных Стратегией развития города Белгорода до 2025 года, является реализация градостроительной политики, направленной на решение задач и достижение целей, поставленных приоритетным национальным проектом «Доступное и комфортное жилье гражданам России», а также муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015-2020 годы».

В 2016 году общий объем работ, выполненных в строительстве, составил 10643,078 млн. руб. По данным Белгородстата, объем работ по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 6809,8 млн. руб., что на 5,4% ниже уровня 2015 г. Количество объектов в стадии строительства и реконструкции сократилось на 14,9% и составило 1294 ед.

В 2016 году введено в эксплуатацию 159,159 тыс. кв. м. жилья, что составило 61% к уровню ввода жилья в 2015 году (260,3 тыс. м<sup>2</sup> жилья), в том числе, многоквартирного – 87,837 тыс. кв. м., и индивидуального жилья – 71,322 тыс. кв. м.. Удельный вес построенного населением жилья в общем вводе жилья по г. Белгороду составил 44,8%.

Введено 17 многоквартирных жилых домов (1384 квартиры) и населением построено 595 индивидуальных жилых дома.

---

<sup>1</sup> Викторов М.В. Национальный проект по жилью: факторы реализации. Проблемы теории и практики управления. М., 2012. С. 111.

Суммарное число жилых квартир в многоквартирных и индивидуальных жилых домах согласно статистической форме № 1-жилфонд за 2016 год составляет 169 572 ед. Отношение общего числа квартир в многоквартирных (149325 ед.) и индивидуальных жилых домов (20210 ед.) к численности постоянного населения города на конец отчетного года (391135 человек) составляет – 433,54 ед. жилых квартир в расчете на 1000 человек населения, что свидетельствует о незначительном росте значения показателя (2015 год – 432,86).

В 2016 году число введенных квартир снизилось более чем в 1,5 раза по сравнению с 2015 годом, количество введенных индивидуальных жилых домов уменьшилось почти в 3 раза, таким образом, число жилых квартир в расчете на 1 тыс. человек населения, введенных в действие за год, составляет 5,09 против 8,3 в 2015 году.

Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2016 году составил 6 млрд. 810 млн. рублей, что составляет 95% по отношению к 2015 году. Падение удалось остановить благодаря большим объемам работ по государственному и муниципальному заказу. В результате рост проявился во взаимосвязанных сферах промышленности, прежде всего, в производстве стройматериалов.

Сбалансированное развитие территорий, прежде всего, удаленных от центра, является одним из приоритетов Плана мероприятий по развитию Белгородской агломерации, утвержденного Губернатором области Евгением Степановичем Савченко. Это направление мы реализуем в полном объеме в нашей градостроительной политике.

Территории города имеют четкое зонирование, и промышленные зоны мы также развиваем в соответствии с приоритетом на сбалансированность. В 2016 году инвесторами построены следующие предприятия и объекты сервиса:

– цех по производству обоев по ул. К.Заслонова, 187;

- производственный комплекс по изготовлению элементов трубопроводов по ул. Волчанская, 165;
- гостиница по пр. Б.Хмельницкого, 213а.

В продолжение этой работы выполнен градостроительный анализ 1002 га территории городского округа в целях вовлечения в хозяйственную деятельность для инвестиционного развития. Проанализировано 180 инвестиционных предложений хозяйствующих субъектов с описанием условий реализации проектов. Разработана документация по планировке ряда территорий, представленных на слайде.

Социальную инфраструктуру мы также преимущественно формируем на границе агломерации. Это такие крупные объекты 2016 года:

- школы № 24 и 50 на ул. Корочанской и ул. Есенина;
- детские сады по ул. Садовой, Губкина и Чумичова;
- спортивно-оздоровительный кластер по ул. Корочанской;
- Белгородский зоопарк в урочище «Сосновка» и Экзотариум.

Ввод новых объектов на окраинах Белгорода и в Белгородском районе позволяют формировать целостные социальные кластеры и более равномерно распределять транспортные потоки.

По состоянию на 1 января 2018 года в Белгороде за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 159 тысяч кв. м жилья, в том числе: многоэтажного – 88 тыс. кв. м (1384 квартиры), индивидуального – 71 тыс. кв. м (595 домов). Это несколько ниже показателей прошлого года, однако это объясняется тем, что жилищное строительство в городе уже не может вестись такими масштабными объемами, как ранее.

Генеральный план города – проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий.

Основной частью генерального плана является масштабное изображение, полученное методом графического наложения чертежа

проектируемого объекта на топографический, инженерно-топографический или фотографический план территории.

Генеральный план г. Белгорода разработан по заданию администрации города и принят решением Совета депутатов города Белгорода 26 сентября 2006 г. № 335.

В настоящем проекте генерального плана г. Белгорода учтены рациональные идеи и проектные предложения предшествующих генеральных планов, а также других проектных разработок:

- проекты института «Урбанистики»;
- проект детальной планировки центральной части города в районе р. Везёлки (1988 г.);
- проект размещения строительства на период 1991–1995 гг. с предложениями до 2000 г. (1991 г.);
- проект лесопарковой зоны (схема генерального плана и проект детальной планировки района Сосновки (1990 г.);
- проекты детальной планировки, выполненные институтом «Белгородгражданпроект» и другими организациями г. Белгорода, а также отводы под многоэтапное коттеджное строительство и плановые разработки.

Несмотря на снижение инвестиционной активности, отрасль сохранила лидирующие позиции по объему жилищного строительства. Государственная поддержка строительной отрасли как сектора экономики, способного обеспечить спрос на продукцию предприятий, загрузку производств и занятость в целом ряде смежных отраслей (металлургии, добывающих производствах, машиностроении), стала одним из важнейших антикризисных инструментов. Строительство жилья обладает синергетическим эффектом привлечения инвестиций и в ряд других отраслей - банковский сектор, легкую промышленность, торговлю, которые своими услугами закрывают возникающие потребности новых собственников (нанимателей) жилой недвижимости.

Механизм управления жилищно-строительным комплексом Белгорода не является чем-то застывшим, а, наоборот, постоянно находится в движении, преобразуется, изменяется и совершенствуется с учетом изменяющихся условий. Инновации в элементах данного механизма управления заключаются в принципах управления, методах и способах управления, функциях управления, а также аппарате управления. На наш взгляд, аппарат управления в том числе должен быть направлен на оптимизацию организационной структуры органов управления, сокращения их численности по вертикали, обеспечение баланса прав и обязанностей, внедрение электронные оргтехники и ее программного обеспечения, мер экономического стимулирования персонала и его управленческой деятельности.

На данном этапе целью управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода является рационализация и дальнейшее совершенствование взаимодействия экономических субъектов в процессе их хозяйственной деятельности.

С учетом текущего состояния в 2014 - 2020 годах строительная отрасль и сфера создания комфортных условий проживания для жителей Белгорода будут развиваться в соответствии с государственной программой, основанной на следующих приоритетах:

- обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования;
- поддержка отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств;
- развитие сферы жилищно-коммунальных услуг;

– развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области<sup>1</sup>.

По каждому направлению предусмотрена реализация конкретных мероприятий в рамках соответствующих подпрограмм, входящих в состав государственной программы, на проведение которых будут сконцентрированы основные финансовые и организационные усилия.

Сегодня актуальной задачей является формирование нового сегмента рынка жилья – жилья экономического класса, доступного группе населения со средними доходами по ценовым качествам и отвечающего современным требованиям по качественным характеристикам. Именно на нем планируется сфокусировать поддержку спроса, финансирование ипотечных кредитов с помощью государства, кредитование строительства, насыщение рынка земельными участками<sup>2</sup>.

Наиболее эффективной инновацией, мы считаем, при реализации инвестиционных решений является технология управления проектами. Важным является отличие проекта от производственной деятельности тем, что проект является однократной, не циклической деятельностью. Производственные циклы в чистом виде не являются проектами, однако в последнее время проектный подход все чаще применяется и к процессам, ориентированным на непрерывное производство. В этом случае признается, что проект – целенаправленное и запланированное создание или модернизация физических объектов, технологических процессов, технической и организационной документации для них, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению. Такой подход к проектному управлению может быть

---

<sup>1</sup> Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года : Постановление Правительства Белгородской области от 25 января 2010 г. № 27-ПП // Белгородские известия. – 2010. – 1 февраля; Об утверждении Стратегии развития города Белгорода до 2025 года : Решение Совета депутатов города Белгорода от 30 января 2007 г. № 413 // Белгородские известия. – 2007. – 5 февраля.

<sup>2</sup> Страйк Р.А. Реформа жилищного сектора России. М., 2015. С. 37.

использован при формировании структур управления для ряда направлений строительной деятельности. Вместе с тем теория и методология управления проектами, разработанная зарубежными компаниями, требует существенной доработки и адаптации к конкретным условиям, к состоянию и тенденциям развития инвестиционно-строительной деятельности в Белгороде.

Важным является то, что цель государственной программы определяется основными направлениями Стратегии социально-экономического развития Белгородской области и города Белгорода на период до 2025 года, целями и задачами приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Основной стратегической задачей развития строительного кластера является создание наиболее благоприятных условий для улучшения качества жизни населения как с точки зрения строительства и развития производственно-экономической базы, так и обеспечения жителей города благоустроенным жильем, социальной инфраструктурой<sup>1</sup>.

Стоит заметить, что эффективному развитию жилищного строительства с применением проектного подхода на территории Белгорода способствует реализация следующих мероприятий:

- комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства, в том числе строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры по местным программам;
- обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан;
- предоставление земельных участков застройщикам, в том числе через ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», на льготных условиях;

---

<sup>1</sup> Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года : Постановление Правительства Белгородской области от 25 января 2010 г. № 27-ПП // Белгородские известия. – 2010. – 1 февраля; Об утверждении Стратегии развития города Белгорода до 2025 года: Решение Совета депутатов города Белгорода от 30 января 2007 г. № 413 // Белгородские известия. – 2007. – 5 февраля.



- инженерное обустройство микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства, в том числе земельных участков, выданных многодетным семьям;
- совершенствование и развитие дорожной сети, в том числе обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки;
- финансово-кредитная поддержка индивидуальных застройщиков через ГУП «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС» и ССК «Свой дом»;
- строительство жилья при поддержке жилищно-накопительного кооператива «ЖБК-1»;
- развитие местной строительной индустрии и промышленности строительных материалов;
- защита прав и законных интересов участников долевого строительства жилья<sup>1</sup>.

Потенциал для развития жилищного строительства представляют:

- предприятия, осуществляющие выпуск строительных материалов (ЗАО «Белгородский цемент», ЗАО «Завод нестандартного оборудования и металлоизделий», ОАО «Белгородасбестоцемент», ОАО «Белгородстройдеталь», ОАО «Стройматериалы»);
- строительные организации (ОАО «Домостроительная компания», ООО «Управляющая компания «ЖБК-1», ООО «Трансюжстрой – ПГС», ООО «Вега»);
- отраслевые научно-исследовательские и проектные организации (ГУП «Белгородоблпроект», ОАО «Белгородгражданпроект»);

---

<sup>1</sup> См.: Об утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы»: Постановление Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 г. № 441-пп (в ред. от 06 марта 2017 года № 83-пп) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

– учебные учреждения, осуществляющие подготовку и повышение квалификации кадров для предприятий стройиндустрии и строительства: федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова», федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Белгородский строительный колледж», государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Белгородский политехнический колледж», государственное автономное образовательное учреждение Белгородской области «Учебно-курсовой комбинат департамента строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области» и учреждения начального профессионального образования;

– смежные и обслуживающие предприятия по видам экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», «Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг», «Транспорт»<sup>1</sup>.

С целью оценки уровня развития жилищно-строительного комплекса города Белгорода, проблем, существующих в нем, и способов их решения в феврале-марте 2017 года было проведено социологическое исследование «Развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода: проблемы и способы их преодоления». В рамках исследования (N=30) были опрошены:

– представители городской администрации (в компетенцию которых входит решение вопросов, связанных со строительной отраслью);

– представители строительных организаций, осуществляющих деятельность на территории города Белгорода.

---

<sup>1</sup> См., напр.: Аристова М.В., Кутузов С.А. Системный подход к исследованию инвестиционно-строительных комплексов // Экономика и социум. 2016. 1 (8). URL: <http://iupr.ru/> (дата обращения: 13.09.2017).

Учитывая тесную взаимосвязь всех элементов жилищно-строительного комплекса, исследование велось по следующим направлениям: оценка состояния и эффективности функционирования жилищно-строительного комплекса; оценка влияния строительной индустрии на развитие города Белгорода; проблемы и направления совершенствования управления развитием жилищно-строительного комплекса города.

Согласно полученным в ходе опроса результатам, 86% респондентов считают, что развитие городского жилищно-строительного комплекса играет важнейшую роль в обеспечении экономического роста и повышении конкурентоспособности города.

Анализируя полученные данные о проблемах, характерных для жилищно-строительного комплекса города Белгорода, мы видим, что основными являются:

- низкий уровень притока инвестиций, их отметили 34% опрошенных;
- отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников, отметили 19% респондентов.

В то же время, проблемы дефицита высококвалифицированных специалистов строительной отрасли, отсутствие подготовленных к застройке земельных участков и технологическое отставание предприятий строительной промышленности являются менее значительными (Рисунок 1).

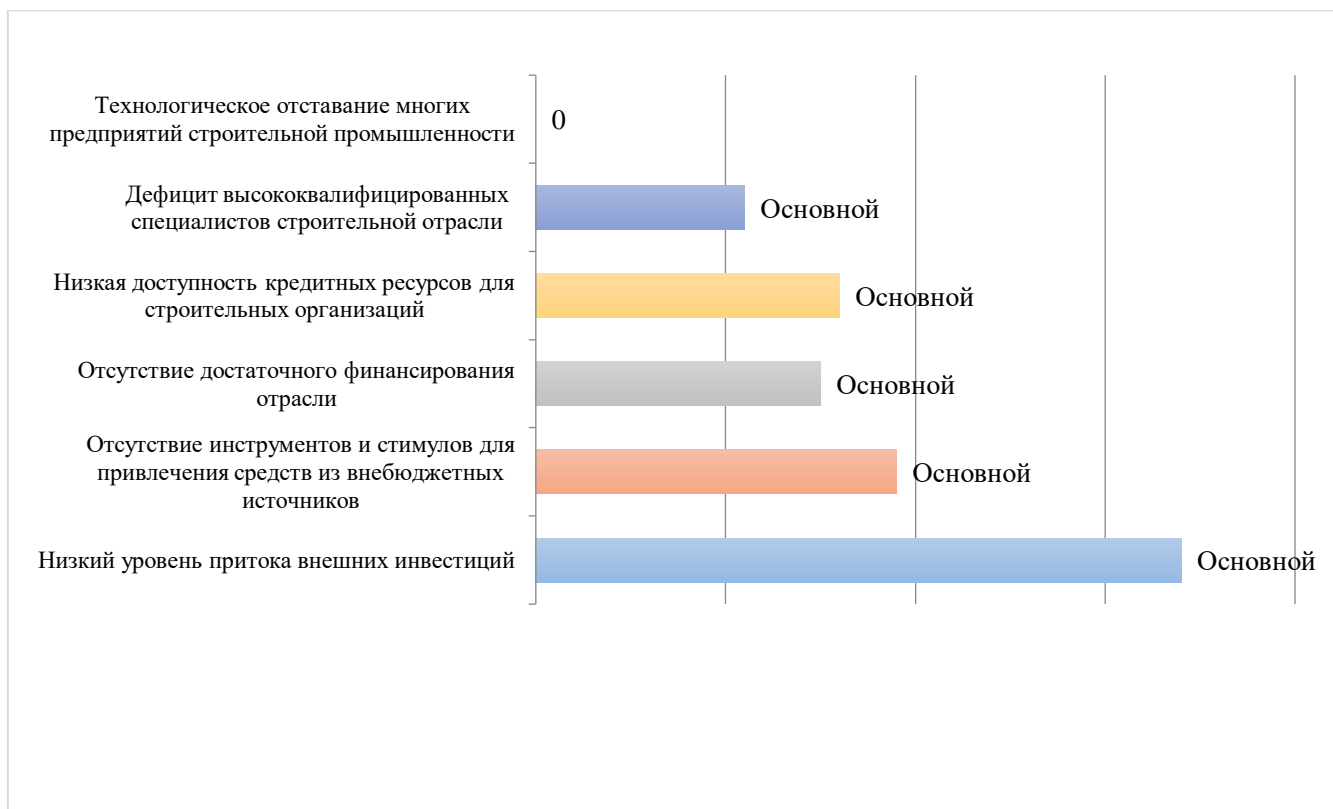


Рис.1. Распределение ответов респондентов на вопрос «Укажите основные проблемы, характерные, на Ваш взгляд, для жилищно-строительного комплекса города Белгорода?», %

Что касается факторов, оказывающих влияние на развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода, мы видим, что реализация городских проектов имеет значимую роль в данной отрасли.

По данным опроса 37% респондентов считают этот фактор основополагающим, так как именно проектная деятельность подразумевает инновационное решение давно возникших проблем, а так же новые способы поиска дополнительных источников финансирования и инвесторов. В то время как 24% респондентов, считают, что развитие строительной индустрии зависит напрямую от притока внутренних и внешних инвестиций (Рисунок 2).

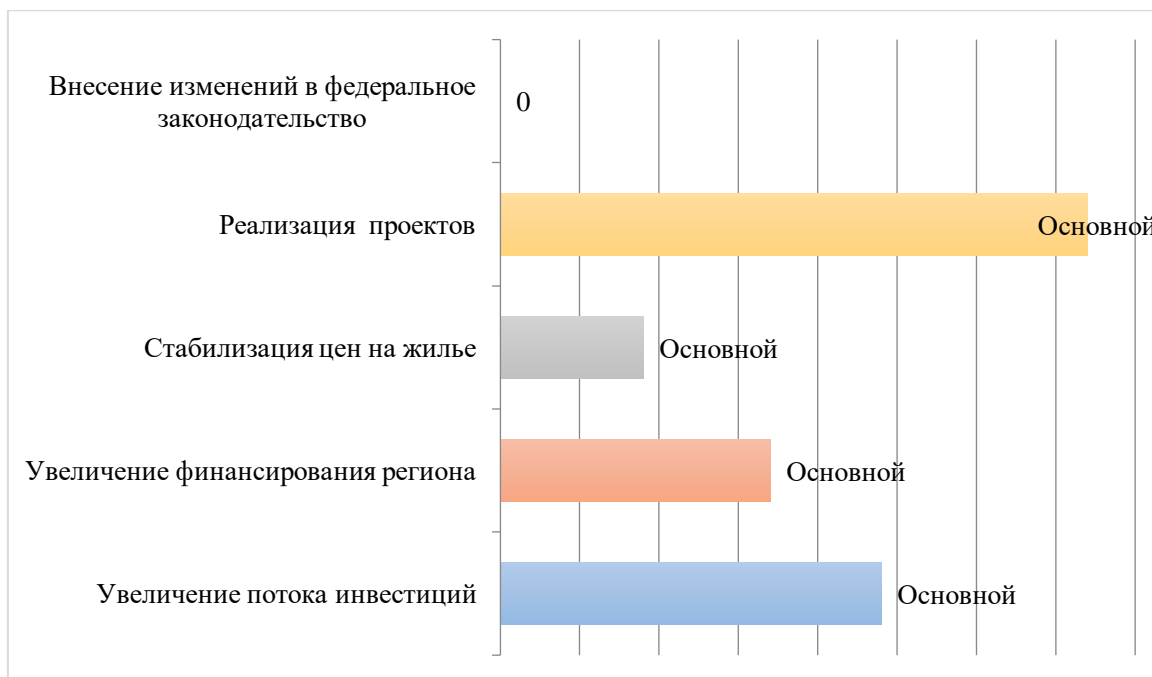


Рис. 2. Распределение ответов респондентов на вопрос «Оцените, пожалуйста, уровень влияния следующих факторов на развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода», %

На поставленный в ходе исследования вопрос «Согласны ли Вы с тем, что важную роль в развитии жилищно-строительного комплекса города Белгорода играет именно проектная деятельность?», 66% респондентов ответили «да», 28% – «скорее да, чем нет» и лишь 6% опрошенных считают проектный подход неэффективным.

Для респондентов, которые сочли проектный менеджмент оптимальным и эффективным способом решения существующих проблем в отрасли был поставлен вопрос о преимуществах проектного подхода (Рисунок 3).

Таким образом мы видим, что 20% опрошенных в первую очередь выделили «инновационный подход к решению проблем», 18% отметили, что с помощью проектного подхода можно привлечь инвесторов из вне, 17% опрошенных считают, что именно благодаря достаточному финансированию проекты реализуются достаточно успешно, 15% респондентов так же отметили, что именно четко установленные сроки способствуют эффективной деятельности. Данное распределение ответов на поставленный вопрос подтверждает необходимость применения проектного управления в отрасли и подчеркивает основные признаки, присущие проекту.

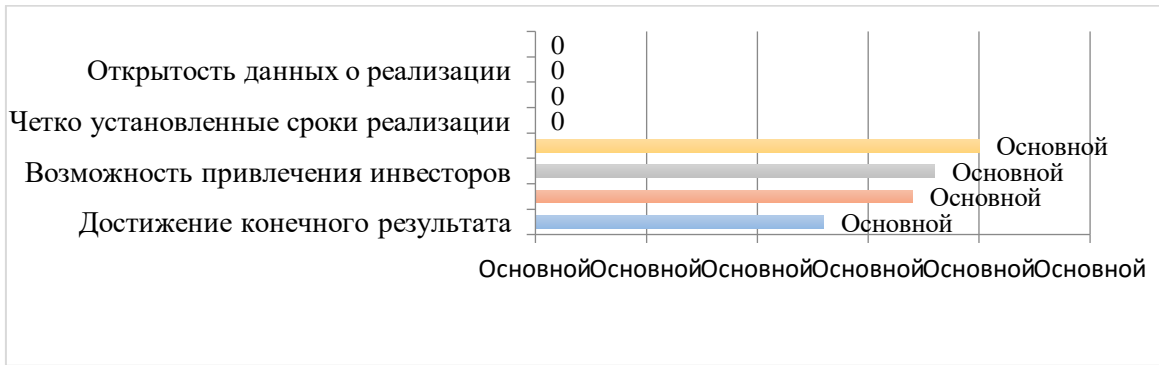


Рис. 3. Распределение ответов респондентов на вопрос «В чем на Ваш взгляд заключается преимущество проектного подхода?», %

Для определения наиболее острых проблем, существующих, по мнению населения, в жилищно-строительном комплексе города Белгорода, также был задан ряд вопросов (Рисунок 4).

Исходя из полученных результатов, мы видим, что 45% опрошенных считают, что в настоящее время отсутствуют новые механизмы регулирования в жилищно-строительном комплексе города Белгорода, 26% опрошенных считают наибольшей проблемой отсутствие должного финансирования, в то время как 18% респондентов считают самой актуальной проблемой именно недостаточное количество проектов и лишь 11% опрошенных выделили недостатки в нормативно-правовой базе управления отраслью.

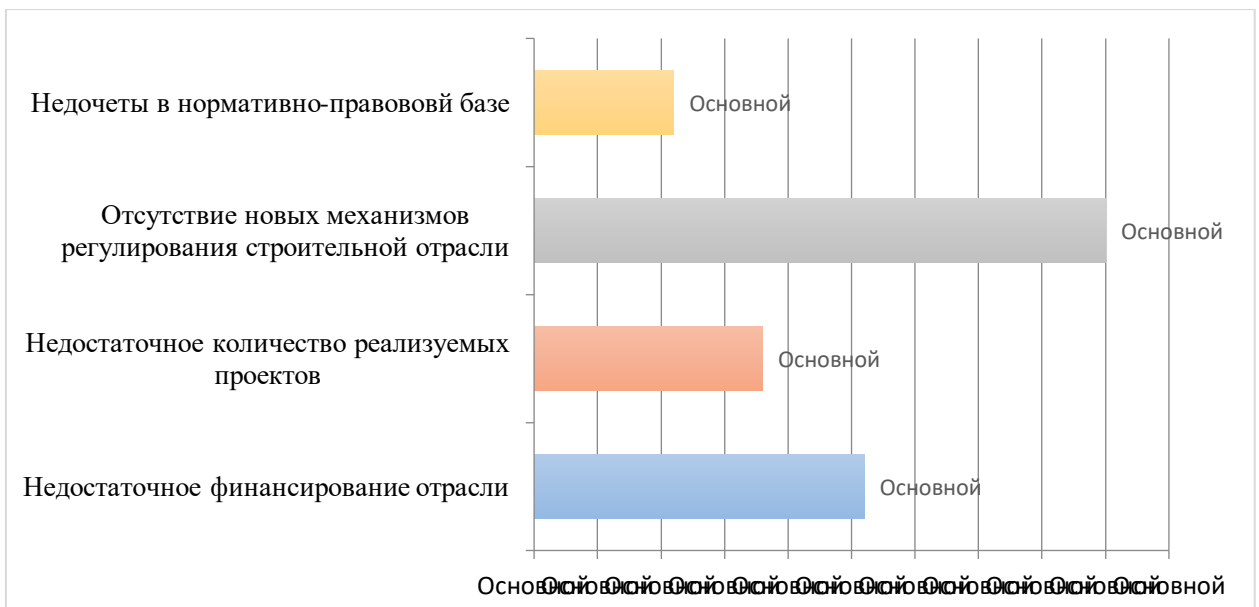


Рис. 4. Распределение ответов респондентов на вопрос «Какие проблемы в жилищно-строительном комплексе города Белгорода, на Ваш взгляд являются наиболее актуальными?», %

Для поиска новых путей решения проблем в управлении развитием жилищно-строительного комплекса города Белгорода респондентам был задан вопрос «Какие меры необходимо предпринимать, на Ваш взгляд для стабилизации развития жилищно-строительного комплекса и дальнейшего его развития?». Распределение ответов сложилось следующим образом: 31% опрошенных считают, что необходимо увеличение объема финансирования отрасли, объема внешних инвестиций, 25% опрошенных считают важным развитие проектного менеджмента в решении острых проблем, и равным образом по 22% распределилось мнение о необходимости определения круга проблем и задач на начальном этапе и проведение социологических исследований для учета мнения населения региона.

В ходе анализа реализации Государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы», статистических данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области и городу Белгороду, и социологического исследования «Развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода: проблемы и способы их преодоления» был выявлен ряд характерных проблем в развитии управления жилищно-строительным комплексом: города Белгорода

- снижение темпов роста инвестиционной активности;
- уменьшение количества реализуемых проектов в отрасли;
- низкая покупательская способность населения на рынке жилья;
- отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения;
- низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций;

- отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой;
- проблема ценообразования в жилищном строительстве, напрямую влияющая на квалификацию рабочей силы в строительстве, себестоимость и качество строительства;
- технологическое отставание многих предприятий строительной промышленности;
- отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников.

Детально рассмотрев вышеперечисленные проблемы, мы видим, что в условиях значительно возросшего разнообразия организационно-правовых форм предприятий инвестиционно-строительной сферы, возникает проблема разработки инновационных методов управления в жилищно-строительной отрасли, увязывающих экономические интересы всех участников инвестиционного проекта.

При анализе проведенного социологического исследования, мы видим, что в развитии проектного управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода важно помнить о возможных рисках в данной отрасли, к которым относятся:

- ухудшение экономической обстановки из-за влияния мирового и российского финансово-экономического кризиса;
- неблагоприятные изменения федерального законодательства;
- снижение конкурентоспособности области в связи с вступлением Российской Федерации в ВТО;
- недостаточное финансирование мероприятий за счет средств федерального бюджета и внебюджетных средств;
- недостаточное финансирование мероприятий из бюджетных источников;
- ухудшение экономической обстановки из-за изменения рыночной конъюнктуры на рынках строительных материалов;



– отсутствие заинтересованности хозяйствующих субъектов.

Таким образом, изучение практики реализации проектного управления жилищно-строительным комплексом в городском округе «Город Белгород» позволяет сделать следующие выводы.

1. В настоящее время на территории города Белгорода сформирована эффективная модель обеспечения жильем различных групп населения, достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий жителей города, увеличению объемов жилищного строительства. В рамках реализации Стратегии социально-экономического развития Белгородской области и города Белгорода до 2025 разработаны мероприятия, направленные на создание оптимальных условий для развития жилищного строительства, и в первую очередь, для строительства индивидуального жилья, которое определено как приоритетное. В жилищном строительстве реализуется новый подход по проведению технических характеристик строительства в соответствии с современными требованиями.

2. К основным проблемам в развитии проектного управления городским жилищно-строительным комплексом можно отнести: снижение темпов роста инвестиционной активности; уменьшение количества реализуемых проектов в отрасли; низкую покупательную способность населения на рынке жилья; отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения; низкую доступность кредитных ресурсов для строительных организаций; отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой; проблему ценообразования в жилищном строительстве, напрямую влияющую на квалификацию рабочей силы в строительстве, себестоимость и качество строительства; технологическое отставание многих предприятий строительной промышленности; отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников.

3. Город Белгород имеет все условия для дальнейшего развития жилищного строительства и сферы коммунальных услуг: благоприятный

экономический и социальный климат, высокий ресурсно-сырьевой, технологический и интеллектуальный потенциал, низкий уровень инвестиционных рисков. Данные преимущества необходимо использовать при развитии жилищно-строительного комплекса города Белгорода. Создание эффективной системы регулирования инвестиционного процесса представляется возможным на основе применения сбалансированной системы показателей и использования метода проектного финансирования инвестиционных проектов.

### **РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ «ГОРОД БЕЛГОРОД»**

Жилищное строительство является одной из самых актуальных сфер экономики. Современные темпы и качество возведения жилья, не позволяют рассчитывать на востребованные обществом результаты. Анализ динамики строительства на территории города Белгорода показал, что к настоящему моменту темпы строительства значительно уменьшились.

Строительство в целом является точкой роста экономики города, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и социальном плане. Таким образом, двойственная природа проблематики, существующей в сфере строительства, обуславливает необходимость разработки и практического воплощения комплекса мер, направленных на одновременное стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке.

На наш взгляд, современное жилищное строительство должно не только активно развиваться, но и превзойти достигнутые ранее темпы ввода объектов строительства и войти в совершенно новую фазу устойчивого развития с соответствующим уровнем технологий, параметрами энергоэффективности, экологичности, комфорта проживания. А способствовать развитию жилищно-строительного комплекса будут инвестиции, поступающие в город, на развитие данной отрасли.

#### **Обоснование проектных мероприятий.**

Сокращение инвестиционной активности и объема притока заемных капиталов в сектор строительства в период кризиса существенно обострили проблему низкой обеспеченности населения города Белгорода жильем. Решение этой проблемы требует разработки эффективных механизмов привлечения финансовых ресурсов в сферу жилищного строительства, обеспечивающих достаточность финансирования в сочетании с минимизацией рисков всех участников процесса.

Основной проблемой строительной сферы является создание благоприятных условий инвестирования жилищного строительства с прозрачными механизмами реализации капитальных вложений и обоснованной оценкой стоимости проекта строительства. Многообразие субъектов инвестиционного процесса, источников инвестиций, необходимость формирования инвестиционных рынков, требует широкого системного подхода к изучению этого вопроса.

Решение обозначенных проблем и регулярный мониторинг инвестиций, как механизм повышения эффективности управления строительным комплексом, будут являться приоритетным направлением деятельности на весь период действия предлагаемого нами проекта «Социологический центр обратной связи».

Разработка и реализация проекта обусловлена необходимостью обеспечения исполнения требований и положений:

– государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы»;

– федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» от 24 июля 2008 №161-ФЗ.

Важно отметить, что Белгородская область входит в первую десятку российских регионов по инвестиционной привлекательности. Привлечение инвестиций в экономику города является одной из основных и важных задач, решение которой возможно путем формирования целенаправленной и комплексной инвестиционной политики. Существенное значение обретает строительный комплекс, который является наиболее привлекательной отраслью для инвестирования.

Главными особенностями инвестирования во всем регионе являются те факты, что область имеет уже созданную и достаточно развитую инфраструктуру, наличие диверсифицированности экономической среды и относительно сильного внутреннего рынка, которые обеспечивают

финансовую стабильность городских финансов и сравнительно невысокие риски осуществления инвестиционной деятельности, развитие финансового рынка. Все эти особенности характеризуют инвестиционный климат города Белгорода как благоприятный.

Привлечение инвестиций в город Белгород происходит достаточно эффективно, однако в ходе анализа текущей ситуации на основе проведенного социологического исследования, нами был выявлен ряд проблем, решение которых позволит значительно увеличить объем инвестиций на развитие строительства.

Основной и наиболее важной выявленной проблемой является снижение инвестиционной активности в жилищно-строительном комплексе города. На возникновение данной проблемы, на наш взгляд, оказали воздействие следующие факторы: мировой финансовый кризис, события на Украине и так же санкции против Российской Федерации.

Мы считаем целесообразным решение выявленной проблемы в рамках проектного подхода, поскольку он обеспечивает комплексный характер воздействия на текущую ситуацию. Это обусловило необходимость разработки проекта «Социологический центр обратной связи».

### **Цели и задачи внедрения проекта.**

Цель проекта – создание социологического центра обратной связи в целях совершенствования развития жилищно-строительного комплекса города Белгорода

Основная цель деятельности центра обратной связи – проведение мониторинговых и оперативных социологических исследований, обеспечивающих получение достоверной информации, необходимой органам государственного и муниципального управления для разработки и корректировки решений социально-экономического и иного характера, для обеспечения «обратной связи» во взаимодействии власти с населением с учетом его социально-культурных характеристик и особенностей массового сознания.

Для достижения данной цели необходимо решение следующих **задач**:

- обеспечение экспертной проработки проблем развития жилищно-строительного комплекса в городе Белгороде, обеспечение участия общественности, профессионального и предпринимательского сообщества в развитии строительства;
- определение круга проблем и задач, препятствующих эффективному управлению городским жилищно-строительным комплексом;
- участие в социологическом обеспечении муниципальной службы, в организации и проведении научных фундаментальных и прикладных исследований;
- формирование банка данных (формирование банка информационных, статистических и социологических данных о социальных и иных процессах для их анализа, прогнозирования и использования в научной деятельности и учебном процессе);
- содействие в проведении социологических исследований, распространение социологической информации (научно-методическое и организационное содействие кафедрам и структурным подразделениям в проведении социологических исследований);
- участие в реализации научно-исследовательских проектов (участие в реализации научно-исследовательских проектов в области государственного и муниципального управления);
- участие в подготовке коллективных монографий справочных изданий сфере государственного и муниципального управления строительным комплексом.

#### **Целевая группа участников проекта.**

В качестве целевой группы выступают заказчики и подрядчики по строительству жилья, а также население города Белгорода.

#### **Сроки реализации проекта.**

Проект «Социологический центр обратной связи» можно отнести к среднесрочным. Проект рассчитан на 3 года (1 января 2019 года по 31 декабря 2021 года).

### **Состав мероприятий проекта.**

Реализация проекта предполагает осуществление следующих мероприятий.

#### *Мероприятие 1. Создание социологического центра обратной связи.*

Экспертами социологического центра могут являться представители образовательных организаций высшего профессионального образования, общественных и научных организаций, эксперты, обладающие признанной репутацией и опытом работы.

Центр обратной связи является согласовательным органом, который собирает из представлений всех жителей региона общий образ, общее представление о перспективах развития города, о его текущем состоянии.

#### *Мероприятие 2. Определение круга проблем, препятствующих эффективному управлению городским жилищно-строительным комплексом.*

Непременным условием для развития жилищно-строительного комплекса является повышение эффективности строительства, опирающееся на наиболее рациональное использование инвестиционных ресурсов, направление их в программы и проекты, позволяющие получить наибольшие экономические и социальные результаты, и внедрение инновационных технологий и материалов.

Мероприятия, необходимые для того, чтобы стимулировать строительство и поднять его на новый, более высокий уровень, должны быть организованы и проведены системно, с расчетом на развитие регулятора – оптимизацию нормативной и регулятивной базы; активные инвестиционно-рыночные механизмы поддержки потребителей (главный механизм – ипотека), производителей (проектные кредиты); проектной базы и НИОКР в целом по отрасли; стратегического и территориального планирования, градостроительного проектирования, включая зонирование.

Для вышеупомянутых мероприятий важно определить экономическое положение города Белгорода, а именно, все то, что способствует развитию жилищно-строительного комплекса:

- промышленное производство;
- добыча полезных ископаемых;
- обрабатывающие производства;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды;
- транспорт.

Важно понимать, что инвестиционная инфраструктура города включает в себя:

- институты развития, в том числе международные, российские, региональные;
- организационные формы содействия инвестиционной деятельности, в том числе соглашения о государственно-частном партнерстве; зоны экономического благоприятствования, комплексные инвестиционные проекты, концессионные соглашения;
- финансовые организации, в том числе кредитные организации, страховые организации.

В городской инфраструктуре нас наиболее интересует строительная сфера, к проблемам инновационного развития которой можно отнести:

1. Низкие показатели производительности труда в отрасли от смежных показателей производительности в других городах (это связано в свою очередь с: высокой степенью изношенности основных производственных фондов; недостаточной квалификацией научных, инженерно-технических и рабочих кадров в строительстве; отсутствием коммерческого интереса к повышению производительности труда, в том числе за счет внедрения инновационных материалов и технологий у подавляющего большинства застройщиков, т.к. при благоприятной рыночной конъюнктуре высокая норма прибыли может быть получена и без использования инноваций.)



2. Значительное отставание в вопросах использования эффективных и ресурсосберегающих материалов, а также технологий, увязанных с жизненным циклом объектов капитального строительства (это связано с реформированием системы технического регулирования. Сертификация новых технологий и продукции для строительства представляет собой длительную процедуру, при этом в результате не обеспечивает достаточную доказательную базу; удорожанием строительной продукции вследствие использования инноваций; отсутствием экономического стимулирования инновационной деятельности в строительной сфере; отсутствием системных требований к экономичности эксплуатационного содержания объектов капитального строительства, а в проектной документации раздела «Экономика эксплуатации», что приводит к стремлению снижать лишь стоимость строительства без мотивации к снижению расходов на эксплуатацию).

3. Важно повышение экологической безопасности на всех этапах инвестиционного цикла объектов (это связано: с низкой инновационной эффективностью выполняемых проектов; недостаточностью научно-методического и информационного обеспечения как на этапе проектирования, так и при разработке производственной документации, что затрудняет подбор строительных материалов, изделий, конструкций, машин и механизмов, соответствующих им конструктивных схем и технологий строительства зданий и сооружений с учетом ресурсо- и энергосбережения).

Приоритетами направлениями инновационного развития промышленности строительных материалов являются:

– совершенствование нормативно-правовой и нормативно-технической базы, обеспечивающей производство и внедрение инновационных материалов и технологий;

– разработка мер принуждения и стандартизации для предприятий, не отвечающих требованиям энерго- и ресурсопотребления (в том числе рабочей силы) и экологической безопасности;

– разработка мер поддержки и экономического стимулирования внедрения новых технологий в промышленности.

Для наиболее заметного масштабирования успешного опыта по внедрению новых строительных технологий и продукции, а также для обеспечения системности в управлении инновационным развитием отрасли требуется решение ряда вышеперечисленных проблем.

Не менее важно, для обеспечения повышения эффективности строительной отрасли в промышленности строительных материалов, изделий и конструкций основным направлением инновационного развития должна стать ускоренная модернизация и расширение действующих предприятий на базе передовых технологий, что позволит обеспечить потребность в современной качественной продукции, реальное импортозамещение, повышение конкурентоспособности за счет снижения затрат и издержек при производстве и упорядочение ценообразования в отрасли. При этом строительство новых предприятий и производств представляется целесообразным в основном для целей импортозамещения.

*Мероприятие 3. Формирование банка информационных, статистических и социологических данных о социальных и иных процессах для их анализа, прогнозирования и использования в научной деятельности.*

На сегодняшний день, понятия «система расселения», «агломерация», «производственно-территориальный комплекс», «зона опережающего развития» Градостроительный кодекс Российской Федерации в территориальном планировании не применяет. В настоящее время, все его объекты идентифицируются через административно-территориальные границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, городов и населенных пунктов.

Важно помнить, что многие масштабные и значимые объекты жизнеобеспечения поселений не укладываются в рамки их границ: головные источники и полигоны ЖКХ, дачи, рекреация расположены на не

принадлежащих городу землям. В городе – основные места приложения труда, инвестиционные возможности, социальный комплекс.

Кроме того, стоит учитывать особенности российской урбанизации, которая обладает особыми и по-своему уникальными чертами, которые свойственны именно ей – два устойчивых жилища на семью: городская квартира и загородная дача. Дачные зоны – это не признаваемая должным образом часть территориальных потребностей городского сообщества.

При составлении генеральных планов городов, как правило, не берется во внимание сложное единство городского и дачного инфраструктурного комплекса. Фактически же феномен дачного хозяйства «дом-участок» плюс квартира заметно повышает уровень настоящей жилищной обеспеченности населения и увеличивает пространство секторов рынка – в дополнение к городскому растет сектор загородной недвижимости и индивидуального жилищного строительства. На наш взгляд, градостроительная политика города должна принять и институализировать данный феномен, воплотив его в нормативно-правовую плоскость.

Мы считаем, что необходимо в нормативно-методических документах предписывать совмещаемые в зоне агломерации транспортные схемы улично-дорожной сети городов, поселений и схему межмуниципальных дорог и объектов регионального значения на весь предусмотренный расчетный период планирования.

*Мероприятие 4. Содействие в проведении социологических исследований, распространение социологической информации.*

Для данного этапа важно определение инвестиционного климата, а именно:

- инвестиционный климат и рейтинг города;
- динамика инвестиционной активности в областном центре;
- инвестиционные приоритеты, а именно, жилищно-строительный комплекс;

– координация участников инвестиционного процесса, содействие инвестиционной деятельности.

Привлечение инвестиций в экономику предусматривается за счет создания благоприятного инвестиционного климата путем формирования экономических и правовых условий и проведения ряда организационных мероприятий, опираясь на уже созданные инструменты и механизмы, а также путем разработки и внедрения новых.

Для данного мероприятия важно:

– оценить стратегически значимые количественные и качественные характеристики жилищно-строительного комплекса и доступных ресурсов его развития;

– определить конкурентные преимущества и инвестиционные приоритеты в строительной отрасли.

В целях увеличения объемов строительства предусматривается активное привлечение средств населения и предприятий кредитных ресурсов, а также средств областного и федерального бюджетов. Большое внимание следует уделить разработке механизма привлечения частных инвестиций в жилищное строительство, используя государственную систему гарантий.

К основным задачам социологического центра будут отнесены:

– подготовка предложений по вовлечению в хозяйственный оборот земель и земельных участков в целях организации зон экономического благоприятствования на территории областного центра;

– взаимодействие с управляющими компаниями, создающими и развивающими особые экономические зоны для привлечения инвесторов;

– разработка предложений по устранению правовых, административных, экономических и организационных барьеров в сфере инвестиционной деятельности;

– подготовка предложений к проектам нормативных правовых актов по инвестиционной политике города, касающихся жилищного строительства.

Экспертный совет в своей деятельности основывается на принципах эффективного взаимодействия и конструктивного диалога с участниками инвестиционного процесса в, открытости, инициативности, свободного обсуждения и коллективного решения вопросов, практической направленности проводимых разработок, учета общественно значимых интересов при решении проблем реализации инвестиционной политики.

Экспертный совет принимает решения на своих заседаниях (в том числе выездных). Заседания экспертного совета проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в полугодие.

Для подготовки вопросов к заседаниям экспертного совета могут создаваться рабочие (экспертные) группы из числа членов экспертного совета и специалистов, не являющихся членами экспертного совета.

Мониторинг возможных инвесторов представляет собой комплекс мер по установлению их эффективности, соответствия государственным нормам и стандартам и программе социально-экономического развития города. Все программы и проекты представляемые инвесторами подлежат экспертизе. В оценке инвестиционных программ и проектов экспертный совет, является независимым.

В результате проведения экспертизы дается оценка эффективности реализации инвестиционной программы или проекта для жилищно-строительного комплекса города. По результатам анализа возможных инвестиционных проектов даются рекомендации от экспертного совета. Результаты анализа оформляются в форме заключения.

### **Планируемые результаты проекта.**

При проведении оценки эффективности реализации проекта «Социологического центра обратной связи» следует выделить количественные и качественные показатели.

Количественными показателями будут выступать:

– количество привлеченных инвестиций в городское строительство (на 70% больше, чем в 2017 году);

– количество построенных домов (на 90% больше, чем в 2017 году).

К качественным показателям оценки можно отнести следующие:

- повышение обеспеченности населения жилыми помещениями;
- вовлечению в социальный конвейер молодых специалистов, отбывающих на Север и дальнейшем получении жилья;
- развитие горизонтальных межрегиональных межотраслевых и корпоративных связей в строительной индустрии.

### **Оценка эффективности проекта.**

Экономическая эффективность проекта заключается в увеличении ежегодного объема ввода объектов строительства в 1,5 раза.

Научная значимость заключается в обобщении основных теоретических и праксеологических положений в осуществлении современной муниципальной политики по удовлетворению потребностей жителей города.

Социальный эффект заключается в том, что приток инвестиций в регион позволит построить больше сооружений, а значит, обеспечить население жильем и необходимой инфраструктурой.

### **Ресурсное обеспечение проекта.**

Финансирование мероприятий проекта «Социологического центра обратной связи» может осуществляться за счет:

- 1) средств городского бюджета;
- 2) внебюджетных источников финансирования, не запрещенных законом.

Для реализации проекта необходима весьма ограниченная материальная база в виде: помещения (кабинета) для накопления и хранения соответствующей документации и коммуникационного обеспечения деловых переговоров, телефон, компьютер и соответствующая множительная техника (принтер, сканер, ксерокс), расходные материалы и канцелярские товары.

Предложенный нами проект является не затратным материально, однако очень эффективным в достижении результатов. Предполагается, что когда центр зарекомендует себя как эффективный инструмент воздействия на

строительный комплекс возможны хозяйственно-договорные заказы на выполнение исследовательских работ для тех фирм, которые занимаются строительством.

### **Оценка рисков внедрения проекта.**

Для успешной реализации проекта необходим особенный механизм, который позволит проконтролировать возможные риски и снизить их влияние. Таким механизмом служит система управления рисками, позволяющая определить, измерить и проконтролировать тот или иной вид риска, что позволит минимизировать его воздействие. Рассмотрим подробнее возможные риски:

1. Финансовые риски связаны с возможными кризисными явлениями в экономике и тем, что проект не привлечет достаточное количество инвестиций. Возникновение подобных рисков может препятствовать достижению цели проекта. Минимизировать данный риск можно с помощью максимального вовлечения потенциальных инвесторов в реализацию проекта.

2. Организационные риски могут заключаться в неправильном планировании сроков исполнения работ, что может привести к срыву сроков реализации проекта. Во избежание этого необходимо предварительное согласование деятельности со всеми участниками реализации проекта.

3. Политические риски, могут быть связаны с выборами в органы власти, по результатам которых могут измениться приоритеты политики Белгородской области, и, как следствие, задачи, решаемые в рамках проекта.

Таким образом, при рассмотрении всевозможных рисков, мы понимаем, что проект обладает высоким потенциалом и перспективным направлением по совершенствованию управления развитием жилищно-строительного комплекса города Белгорода.

Важно выработать правильную стратегию достижения поставленной цели, качественно проанализировать текущее состояние городского жилищно-строительного комплекса и детально проработать предстоящие мероприятия.

На основе анализа предложенных нами мероприятий, направленных на эффективное проектное управление развитием жилищно-строительного комплекса города Белгорода можно сделать следующие выводы.

1. Жилищно-строительный комплекс можно отнести к числу ключевых отраслей, так как он во многом определяет решение экономических, социальных, а также технических задач развития городской экономики. Ведущая роль городского жилищно-строительного комплекса в достижении стратегических целей развития общества определяется тем, что конечные результаты достигаются путем осуществления инвестиционно-строительных проектов и программ. Мы считаем важным широкомасштабное повышение инвестиционной активности, роста объемов капитальных вложений в новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение существующих основных фондов, с опережающим развитием производственного потенциала строительной отрасли и ее материально-технической базы.

2. Для модернизации проектного управления городским жилищно-строительным комплексом был разработан комплексный проект, целью которого, является создание социологического центра обратной связи, на правах общественного консультативно-экспертного органа, призванного обеспечивать аналитическую, организационную проработку вопросов по инвестициям. К задачам проекта относятся: создание социологического центра обратной связи; определение круга проблем, препятствующих эффективному управлению городским жилищно-строительным комплексом; формирование банка информационных, статистических и социологических данных о социальных и иных процессах для их анализа, прогнозирования и использования в научной деятельности; содействие в проведении социологических исследований, распространение социологической информации.

3. К задачам и мероприятиям по достижению существующей цели мы относим следующие: развитие бронирования территории, что будет способствовать продвижению потенциала города Белгорода на



межрегиональном и международном уровнях; создание благоприятных условий и механизмов, обеспечивающих повышение инвестиционной привлекательности города; поддержка и стимулирование инновационной деятельности в жилищно-строительном комплексе; дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы по инновационной деятельности в строительстве; создание информационного банка инвесторов для города Белгорода.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищно-строительный комплекс представляет собой совокупность отраслей, производств и организаций, которые характеризуются тесными устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата – обеспечении производства основных фондов народного хозяйства.

Понятие «проект» лежит в основе современной концепции управления проектом, представляет собой базовое свойство управления проектом. Понимание сущности проекта позволяет оценить масштабы и сложности управления им. Исходя из исследования мы видим, что вне зависимости от широты смысла проекта, он имеет особенности, отличающие его от любого другого объекта или действия. Во-первых, проект состоит в достижении некоторой цели. И именно с точки зрения целевого характера различие состояний объекта и есть задача проекта. Во-вторых, проект ориентирован во времени. В-третьих, достижение цели требует определенных затрат ресурсов. Таким образом, основными характеристиками проекта являются: ограниченные сроки, затраты и реализация. Кроме того, уникальность и новизна проекта, а также командный, а не функционально-специализированный принцип участия в выполнении проекта обуславливают его разграничение с другими намерениями и видами деятельности.

Проанализировав историю развития системы городского инвестиционного строительного комплекса, мы видим, что для повышения эффективности субъект управления постоянно изменяется. Сложившаяся к настоящему моменту структура, безусловно, требует усовершенствования. Однако, следует подчеркнуть, что сложившаяся структура управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода действительно соотносится с современными темпами строительства в стране и обладает потенциалом, реализация которого способна в конечном итоге привести к

повышению эффективности этого комплекса и переходом его на совершенно новый уровень.

В настоящее время на территории города Белгорода сформирована эффективная модель обеспечения жильем различных групп населения, достигнуты существенные результаты по улучшению жилищных условий жителей города, увеличению объемов жилищного строительства. В рамках реализации Стратегии социально-экономического развития Белгородской области и города Белгорода до 2025 разработаны мероприятия, направленные на создание оптимальных условий для развития жилищного строительства, и в первую очередь, для строительства индивидуального жилья, которое определено как приоритетное. В жилищном строительстве реализуется новый подход по проведению технических характеристик строительства в соответствии с современными требованиями.

С целью оценки уровня развития жилищно-строительного комплекса города Белгорода, проблем существующих в нем и способов их решения было проведено социологическое исследование «Развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода: проблемы и способы их преодоления». В ходе социологического исследования и качественного анализа статистических данных, к основным проблемам в развитии проектного управления городским жилищно-строительным комплексом можно отнести: снижение темпов роста инвестиционной активности; уменьшение количества реализуемых проектов в отрасли; низкая покупательская способность населения на рынке жилья; отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения; низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций; отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой; проблема ценообразования в жилищном строительстве, напрямую влияющая на квалификацию рабочей силы в строительстве, себестоимость и качество строительства; технологическое отставание многих предприятий строительной

промышленности; отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников.

Город Белгород имеет все условия для дальнейшего развития жилищного строительства и сферы коммунальных услуг: благоприятный экономический и социальный климат, высокий ресурсно-сырьевой, технологический и интеллектуальный потенциал, низкий уровень инвестиционных рисков. Данные преимущества обязательно необходимо использовать при развитии жилищно-строительного комплекса города Белгорода. Создание эффективной системы регулирования инвестиционного процесса представляется возможным на основе применения сбалансированной системы показателей и использования метода проектного финансирования инвестиционных проектов. На наш взгляд, проектный подход необходим применительно к управлению жилищно-строительным комплексом – постановка и внедрение системы управления проектами. Ведь именно эта система обеспечивает поддержку основных процессов временного, ресурсного и стоимостного планирования, а также контроля на основе алгоритмов сетевого планирования, метода критического пути, метода освоенного объема.

Исследование проблем городского жилищно-строительного комплекса, его сущности, структуры, совокупности взаимосвязей и особенностей функционирования в современных условиях подтвердило актуальность темы и необходимость кардинального изменения форм, методов и технологий управления, соответствующих развитию рыночных отношений. Поэтому для решения выявленных проблем, нами был предложен проект «Социологический центр обратной связи», основная цель деятельности которого будет заключаться в проведении мониторинговых и оперативных социологических исследований, обеспечивающих получение достоверной информации, необходимой органам государственного и муниципального управления для разработки и корректировки решений социально-экономического и иного характера, для обеспечения «обратной связи» во

взаимодействии власти с населением с учетом его социально-культурных характеристик и особенностей массового сознания.

Предложенная нами комплексная система мероприятий по совершенствованию управления развитием жилищно-строительного комплекса в городе Белгороде основывается на широком круге источников, которые были нами использованы при написании магистерского исследования: нормативные акты, официальные документы, научные работы, монографии, электронные ресурсы, статьи из авторитетных газет и журналов. Таким образом, можно сказать, что мы справились с поставленными задачами и достигли сформулированной цели.

К задачам и мероприятиям по достижению существующей цели мы относим следующие: развитие бронирования территории, что будет способствовать продвижению потенциала города Белгорода на межрегиональном и международном уровнях; создание благоприятных условий и механизмов, обеспечивающих повышение инвестиционной привлекательности города; поддержка и стимулирование инновационной деятельности в жилищно-строительном комплексе; дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы по инновационной деятельности в строительстве; создание информационного банка инвесторов для города Белгорода.

В заключении можно предложить ряд практических рекомендаций в адрес администрации города Белгорода:

– обеспечить своевременное информационное наполнение и сопровождение сайта органов местного самоуправления города Белгорода, а именно: разработать и создать активную страницу Департамента строительства и архитектуры администрации, включающую информацию о его деятельности, структуре Департамента и его подразделений, о ходе реализации муниципальной жилищно-строительной политики;

– создать упрощенные процедуры согласования разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционных проектов в городе Белгороде в сфере жилищного строительства;

– сформировать перечень свободных инвестиционных площадок с наличием инфраструктуры, по которым составлены сметы расходов по их благоустройству.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 25 декабря 1993 г., с изменениями и дополнениями от 21 июля 2014 года [Текст] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 31. – 4 августа.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
5. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 17 ноября 1995 г. №169-ФЗ (в ред. от 19.07.2011) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
6. О содействии развитию жилищного строительства [Текст] : федер. закон от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
7. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185 – ФЗ (в ред. от 30.10.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

8. Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в Российской Федерации [Текст] : Постановление Правительства РФ от 5 мая 2007 г. № 265 // Российская газета. – 2007. – № 3. – 24 мая.

9. О мерах по развитию жилищного строительства [Текст] : Указ президента РФ от 7 мая 2008 г. № 715-УП // Российская газета. – 2007. – № 4. – 24 мая.

10. О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ [Текст] : Указ Президента РФ от 1 ноября 2013 г. № 819-УП // Российская газета. – 2013. – № 19. – 24 ноября.

11. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года [Текст] : Постановление Правительства Белгородской области от 25 января 2010 № 27-ПП // Белгородские известия. – 2010. - № 11. – 1 февраля.

12. Об утверждении Стратегии развития города Белгорода до 2025 года [Текст] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 30 января 2007 г. № 413 // Белгородские известия. – 2007. – № 4. – 5 февраля.

13. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015-2020 годы» [Текст] : Постановление Администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 г. № 222 // Белгородские известия. – 2015. – № 69. – 30 ноября.

14. Устав городского округа «Город Белгород», с изменениями и дополнениями от 4 декабря 2012 г. [Текст] // Наш Белгород. – 2012. – 9 декабря.

15. Об утверждении Устава муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства» Администрации города Белгорода [Текст] : Распоряжение Администрации города Белгорода от 17 января 2012 г. № 38 // Белгородские известия. – 2012. – № 22. – 27 января.

16. Аверченко, А.В. Жилищное строительство [Текст] / А.В. Аверченко. – М. : ЭКО, 2013. – 175 с.



17. Адамян, К.А. Влияние закона о долевом участии на финансирование банками долевого строительства [Текст] / К.А. Адамян. – М.: Вопросы статистики, 2013. – 280 с.
18. Аксютченко, Л.Н. К нам идет ипотека [Текст] / Л.Н. Аксютченко. – М.: Правда, 2013. – 345 с.
19. Асаул, А.Н. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе [Текст] / А.Н. Асуал, А.В. Батрак // АСВ. – 2016. – № 16. – С. 57-63.
20. Балаев, А.В. Совершенствование управления жилищным строительством в условиях рыночной неопределенности [Текст] : дис. ... канд. экон. наук: 11.02.00 / А.В. Балаев. – Махачкала : [б.и], 2013. – 28 с.
21. Барановская, Н.И. Основы сметного дела в строительстве [Текст] / Н.И. Барановская, А.А. Котов. – М. : Грани познания, 2014. – 236 с.
22. Брокгауз, Ф.А. Ипотечная система [Текст] / Ф.А. Брокгауз. – Самара: ЮРАЙТ ГАРАНТ, 2012. – 297 с.
23. Бугров, О.Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы [Текст]: дисс. ... канд. эконом. наук: 11.03.00 / О.Б. Бугров. – Москва : [б.и], 2014. – 217 с.
24. Бузырев, В.В. Формирование системы долгосрочного инвестирования и кредитования жилищной сферы дотационного региона: вопросы моделирования и методических обоснований / В.В. Бузырев // Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2016. – № 3/4. – С. 43-45.
25. Викторов, М.В. Национальный проект по жилью: факторы реализации. Проблемы теории и практики управления [Текст] / М.В. Викторов. – М. : Арт, 2012. – 156 с.
26. Воликова, И.В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья [Текст] / И.В. Воликова. – М. : ЭКО. 2013. – 191 с.

27. Гречишников, Е.И. Жилищный кооператив как механизм привлечения инвестиций в строительство [Текст] / Е.И. Гречишников. – М. : Экономист, 2014. – 163 с.
28. Дятченко, Л.Я. Годы, люди, университет [Текст] / Л.Я. Дятченко. – Белгород : Константа, 2015. – 345 с.
29. Дятченко, Л.Я. Социальные технологии в управлении общественными процессами: монография [Текст] / Л.Я. Дятченко. – Белгород: Центр соц. технологий, 2010. – 327 с.
30. Ермишина, А.В. Государство и жилищно-коммунальный комплекс: особенности контрактации [Текст] / А.В. Ермишина // Terra Economicus. – 2016. – № 4. – С. 98-102.
31. Жилищное строительство и строительство объектов социально-культурной сферы в Белгородской области в 2016 году: аналитический материал Территориального органа Федеральной службы госстатистики по Белгородской области (Белгородстат). Белгород : Белгородстат, 2017. – 25 с.
32. Зыкова, Н.В. Совершенствование механизма развития жилищного строительства в социально-экономической системе региона: на примере Архангельской области [Текст]: дисс. ... канд. эконом. наук: 23.00.02 / Н.В. Зыкова. – М. : [б.и], 2008. –176 с.
33. Казаков, В.А. Привлечение инвестиций в региональный жилищно-коммунальный комплекс [Текст] / В.А. Казаков // Вестник ИНЖЭКОНа. –Сер. Экономика. – 2015. – № 6. – С. 78-82.
34. Киселев, Г.М. Информационные технологии в экономике и управлении [Текст] / Г. М. Киселев. – М.: Гарант, 2015. – 72 с.
35. Киселев, Г.М. Информационные технологии в экономике и управлении [Текст] / Г.М. Киселев, Р.В. Бочкова, В.И. Сафонов. – М.: Дашков и К, 2013. – 272 с.
36. Коротченко, Ю.И. Место и роль региона в развитии территориальной жилищно-строительной политики [Текст] / Ю.И. Коротченко, М.Д. Старков,

Д.А. Старков // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – № 8. – С. 169-178.

37. Костецкий, Н.Ф. Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства [Текст] / Н.Ф. Костецкий. – М.: Экономика строительства, 2012. – 154 с.

38. Кошман, Н.А. Развитие рынка доступного жилья [Текст] / Н.А. Кошман. – М.: Экономика России: XXI век, 2013. – 220 с.

39. Кутаев, Ш.К. Проблемы и перспективы социально-экономического развития региона [Текст] / Ш.К. Кутаев // Современные исследования социальных проблем. – 2016. – № 1. – С. 14-19.

40. Ларионов, А.Н. Проблемы функционирования жилищно-строительного комплекса в условиях экономического кризиса [Текст] / А.Н. Ларионов, И.В. Малышев // Вестник Орловского государственного аграрного университета. – 2015. – № 1. – С. 16-20.

41. Ларионов, А.Н. Стратегия развития рынка жилья [Текст] / А.Н. Ларионов // Издатель. – 2014. – № 10. – С. 34-40.

42. Лебедева, Н.Н. Институциональный механизм экономики: сущность, структура, развитие [Текст] / Н.Н. Лебедева // ВолГУ. – 2015. – № 34. – С. 54-56.

43. Лисица, В.Н. Стимулирование жилищного строительства: правовые проблемы и пути их решения [Текст] / В.Н. Лисица. – М.: ЭКО, 2012. – 431 с.

44. Ломовцева, О.А. Планирование и прогнозирование региональной социоприродной системы [Текст] / О.А. Ломовцева // ВолГУ. – 2011. – № 14. – С. 14-19.

45. Львов, И.В. Строительный комплекс и пути его модернизации [Текст] / И.В. Львов, Т.Г. Обухова // Вестник Чувашского университета. – 2016. – № 1. – С. 84-89.

46. Маслихова, Е.А. Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 18.03.00 / Е.А. Маслихова. – Рубцовск : [б.и], 2010. – 156 с.

47. Минаев, Ю.Н. Анализ факторов, влияющих на уровень социально-экономического развития региона [Текст] / Ю.Н. Минаев // Вестник Тамбовского университета. Сер. Гуманитарные науки. – 2016. – № 1. – С. 334-341.

48. Муковоз, Н.П. Инвестиционная привлекательность Белгородской области [Текст] / Н.П. Муковоз // Актуальные вопросы экономических наук. – 2014. – № 4-3. – С. 68-71.

49. Нечаев, Н.И. Строительно-инвестиционный комплекс на Алтае: внутренние и внешние ограничения [Текст] / Н.И. Нечаев. – М.: ЭКО, 2015. – 120 с.

50. Николаева, М.Г. Региональная инфраструктура и качество жизни населения: межсистемное взаимодействие [Текст] / М.Г. Николаева, Н.В. Мордовченков // Экономика региона. – 2016. – № 2. – С.197-203.

51. Новиков, Ю.И. Финансовое обеспечение развития регионального строительного комплекса [Текст] / Ю.И. Новиков, С.А. Уваров, А.И. Орт // Экономические науки. – 2014. – № 2. – С. 23-35.

52. Олтяну, А.А. Формирование системы пообъектного управления содержанием и ремонтом жилищного фонда крупного города: На примере Санкт-Петербурга [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 23.01.00 / А.А. Олтяну. – Санкт-Петербург : [б.и], 2013. – 129 с.

53. Павлов, П.В. Строительный комплекс и жилищная политика России: основы взаимосвязи и базовые направления трансформации [Текст] / П.В. Павлов, Е.С. Хлестунова // Теоретическая и прикладная экономика. – 2013. – № 1. – С.5-9.

54. Поляков, В.Г. Управление развитием жилищной ипотеки в регионе [Текст] / В.Г. Поляков, А.Н. Ларионов // Издатель. – 2014. – № 22. – С. 70-81.

55. Попов, Ю.И. Управление проектами [Текст] / Ю.И. Попов, О.В. Яковенко. – М. : ИНФРА-М, 2011. – 208 с.

56. Попова, О.А. Социальная инфраструктура села и эффективность сельхозпроизводства [Текст] / О.А. Попова. – М. : Экономика. 2012. – 112 с.

57. Пчелинцев, О.С. Региональная экономика в системе устойчивого развития [Текст] / О.С. Пчелинцев. – М. : Наука, 2015. – 258 с.
58. Рагулина, А.А. Развитие рынка недвижимости в России: теория, проблемы, практика. Международная академия инвестиций и экономики строительства [Текст] / А.А. Рагулина. – М.: Экономика, 2013. – 294 с.
59. Раковский, В.И. Жилищное строительство: проблемы, перспективы, пути развития [Текст] / В.И. Раковский, И.Л. Слепухина. – М.: Экономика и управление, 2012. – 159 с.
60. Святоха, Н.Ю. Пространственно-временная организация жилищной сферы региона: кластерный подход [Текст] / Н.Ю. Святоха // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2013. – № 8. – С. 110-127.
61. Семеркова, Л.Н. Источники финансирования жилищного строительства [Текст] / Л.Н. Семеркова, А.Е. Савицкий. – М.: Строительство. 2013. – 411 с.
62. Сергеев, В.В. Влияние социальной и инженерной инфраструктуры на качество жизни селян [Текст] / В.В. Сергеев. – М.: Интер, 2015. – 85 с.
63. Смирнов, Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа [Текст] / Е.Б. Смирнов. – СПб.: Арт, 2012. – 218 с.
64. Соколов, В.К. Реконструкция жилых зданий [Текст] / В.К. Соколов // ВолГУ. – 2013. – № 9. – С.81-86.
65. Страйк, Р.А. Реформа жилищного сектора России [Текст] / Р.А. Страйк. – М.: Институт экономики, 2012. – 348 с.
66. Сулова, Ю.Ю. Влияние инфраструктуры региона на качество жизни населения [Текст] / Ю.Ю. Сулова // Проблемы современной экономики. - 2015. – № 2 (54). – С. 8-11.
67. Тарасенко, В.Г. Резервы повышения эффективности управления жилищно-строительным комплексом с учетом его влияния на экономический потенциал города [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 23.00.01 / В. Г. Тарасенко. – Пенза : [б.и], 2012. – 125 с.

68. Тумбинская, Н.Ю. Проектный подход к бизнес-развитию предприятия [Текст] / Н.Ю. Тумбинская // Отраслевая экономика. – 2016. – № 4. – С. 40–46.

69. Хитров, В.А. Организация инвестиционной деятельности в строительстве на основе методологии управления проектами [Текст] / В.А. Хитров. – СПб.: Питер, 2013. – 289 с.

70. Царев, И.Г. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / И.Г. Царев. – М.: Юнити-Дана, 2011. – 141 с.

71. Черняк, В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве [Текст] / В.З. Черняк. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 437 с.

72. Чумаченко, Е.А. Процессно-проектный подход к управлению финансовым обеспечением стратегии социально-экономического развития региона [Текст] / Е.А. Чумаченко // Вопросы регулирования экономики. – 2013. – № 2. – С.63-68.

73. Юшкова, Н.Г. Инфраструктура социально-экономического пространства региона и процессы инновационного развития территории (на примере Волгоградской области) [Текст] / Н.Г. Юшкова // Экономические исследования. – 2017. – № 2. – С. 21-32.

74. Яковлев, А.А. Корпоративное управление в российских компаниях: до и после кризиса [Текст] / А.А. Яковлев, Ю.С. Симачев, Ю.А. Данилов. – М.: Гарант, 2013. – 140 с.

75. Яковлев, Е.А. Управление взаимодействием субъектов инновационного проекта [Текст] / Е.А. Яковлев // Вестник ЧГУ. – 2017. – № 1. – С. 499-501.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Программа социологического исследования «Развитие жилищно-строительного комплекса города Белгорода: проблемы и способы их преодоления»**

**Обоснование проблемы исследования.** Наличие собственного благоустроенного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, обеспечивающей здоровье нации, формирование семьи и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации, создание основ солидарного общества. Это источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе. Строительство жилья является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и в социальном плане.

Строительный комплекс – это сложная самостоятельная социально-экономическая система, входящая в состав муниципальной экономики. В настоящее время развитие строительного комплекса обусловлено большим количеством внешних и внутренних факторов, которые оказывают значительное влияние, в том числе отрицательное, на условия развития. Негативные факторы существенно сдерживают темпы развития строительства. Поэтому важно осуществлять деятельность по их выявлению с целью принятия приоритетных решений в процессе модернизации городского строительного комплекса.

Эффективное развитие строительного комплекса города требует использования новых технологий, внедрения прогрессивных форм организации производства, применения современных материалов и изделий, что невозможно без опоры на современную теорию управления, составной частью которой является теория управления проектами.

В настоящее время все больше организаций в России, особенно строительных, начинают внедрять системы управления проектами для повышения эффективности своей работы. Это связано с тем, что нахождение оптимального способа реализации проекта по времени при максимально эффективном использовании ресурсов являются ключевыми факторами успеха, а при усиливающейся постоянно конкуренции - гарантом выживания организации. Проектный подход к управлению уже доказал свою эффективность на практике и применяется ведущими мировыми компаниями.

Строительная отрасль проектно ориентирована, результатом деятельности строительных организаций выступают проекты. Поэтому владение методами управления проектами имеет особую важность. А исследование особенностей, проблем и направлений совершенствования управления проектами в городском строительном комплексе имеет чрезвычайную актуальность.

**Степень изученности проблемы.** Значительный вклад в разработку методов управления строительным комплексом внесли труды отечественных



исследователей Н.И. Барановской, А.О. Березина, В.В. Бузырева, А.А. Котова, А.Б. Петрухина, Е.Б. Смирнова, В.А. Хитрова, В.З. Черняка<sup>1</sup>.

Региональным аспектам моделирования и регулирования социально-производственного развития в условиях переходной экономики посвящены работы Н.Н. Лебедевой, О.А. Ломовцевой<sup>2</sup>.

Ряд проблем строительной отрасли и их предпосылки, которыми являются, процессы, связанные с появлением различных форм собственности на жилье и изменение структуры строительного комплекса, а также осуществление технической и ресурсосберегающей политики, повлекших за собой значительное изменение структуры и объема спроса на строительные объекты описали в своих трудах современные российские ученые А.Н. Асаул, А.В. Батрак, А.Н. Ларионов, В.Г. Поляков, Е.Б. Смирнов<sup>3</sup>.

**Проблема исследования** заключается в противоречии между необходимостью развития проектного управления жилищно-строительным комплексом города Белгорода, с одной стороны и недостаточностью практических рекомендаций по совершенствованию проектной деятельности в городском строительном комплексе – с другой.

**Объект** – представители органов власти и управления, а также представители строительных организаций.

**Предмет** – диспозиции участников исследования по проблемам развития жилищно-строительного комплекса города Белгорода.

**Цель** – оценить состояние жилищно-строительного комплекса Белгородской области и определить направления управленческого воздействия на его развитие.

**Задачи исследования:**

1) изучить и проанализировать текущее состояние муниципального жилищно-строительного комплекса;

---

<sup>1</sup> Барановская Н.И., Котов А.А. Основы сметного дела в строительстве // Грани познания. 2015. № 22; Бузырев В.В., Петрухин А.Б., Березин А.О. Формирование системы долгосрочного инвестирования и кредитования жилищной сферы дотационного региона: вопросы моделирования и методических обоснований // Евразийский международный научно-аналитический журнал. 2014. № 3/4 (15/16); Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа // СПбГИЭУ. 2013. № 3; Хитров В.А. Организация инвестиционной деятельности в строительстве на основе методологии управления проектами // СПбГИЭА. 2015. № 11; Черняк В.З. Управление инвестиционными проектами в строительстве М., 2013.

<sup>2</sup> Лебедева Н.Н. Институциональный механизм экономики: сущность, структура, развитие // ВолГУ. 2012. № 34; Ломовцева О.А. Планирование и прогнозирование региональной социоприродной системы // ВолГУ. 2013. № 14, Соколов В.К. Реконструкция жилых зданий // ВолГУ. 2013. № 9.

<sup>3</sup> Асаул А.Н., Батрак А.В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе // АСВ, 2012. № 16; Ларионов А.Н. Стратегия развития рынка жилья // Издатель. 2012. № 10; Поляков В.Г., Ларионов А.Н. Управление развитием жилищной ипотеки в регионе // Издатель. 2014. № 22; Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. М., 2013.

2) оценить уровень развития жилищно-строительного комплекса г. Белгорода;

3) выявить проблемы, возникающие в процессе управления жилищно-строительного комплекса г. Белгорода;

4) определить направления, способствующие развитию жилищно-строительного комплекса г. Белгорода.

В качестве основной **гипотезы исследования** выступает предположение о том, что основные проблемы, связанные с управлением жилищно-строительным комплексом города Белгорода, обусловлены несовершенством существующих механизмов управления и ограниченностью практических возможностей их использования на муниципальном уровне.

### **Операционализация основных понятий**

*Строительный комплекс* – совокупность отраслей, подрядных и специализированных строительных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии, механизации и транспорта, проектных, изыскательских и научно-исследовательских организаций, учебных заведений, строительных бирж, инжиниринговых, консалтинговых, управленческих фирм, специализирующихся в области строительства (независимо от форм собственности и ведомственной подчиненности), отраслевые органы управления (федеральные, республиканские и территориальные органы управления строительством), а также отраслевые общественные организации (союзы, ассоциации).

*Заказчик* (субъект инвестиционной деятельности) – юридическое или физическое лицо, имеющее финансовые средства и представившее по требованию подрядчика поручительство о своей платежеспособности. В сфере капитального строительства распространены также заказчики, распоряжающиеся капитальными вложениями, источниками которых являются средства государственного бюджета и собственные средства предприятий.

*Проектные организации* – разрабатывают по договору с заказчиком проектную и сметную документацию на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, а также проводят инженерно-геологические, геодезические и другие изыскания для строительства.

*Строительные организации* – строительные предприятия, осуществляющие возведение, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, монтаж оборудования. Так же, они могут выступать в качестве генерального подрядчика или субподрядчика, а особенность заключается в том, что подрядчик заключает договор с заказчиком на возведение строительного объекта и принимает на себя всю ответственность за организацию и проведение работ, достижение требуемого качества и исполнение установленных сроков.

*Предприятия строительной индустрии* – промышленные предприятия, которые предназначены для обслуживания строительных организаций, а также пополняющие их состав. В зависимости от того, насколько конкретные строительные организации связаны с предприятием стройиндустрии, условно их можно поделить на две группы: предприятия строительных материалов, которые производят продукцию на склад или в магазин, где она приобретается строительными организациями; предприятия строительных изделий, конструкций и заготовок, которые выпускают продукцию строго ограниченными партиями на заказ, поступивший от конкретных строительных организаций.

*Социальный конвейер* – это современная рыночно ориентированная социальная технология, предусматривающая разработку и осуществление на основе новых принципов инвестиционной политики, межрегиональных связей и социального партнерства управленческого процесса гармонизации интересов человека, коллектива, региона и государства, направленных на решение стратегических задач.

*Проект* – это комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения в течении ограниченного периода времени и при установленном бюджете поставленных целей.

*Предмет управления проектами* – это совокупность инструментов, позволяющих осуществлять эффективную управленческую деятельность.

*Реализация проекта* – комплекс действий, направленных на достижение целей проекта.

*Результат проекта* - созданный продукт, услуга, соответствующая требованиям, указанным проекте.

### **Методика проведения исследования.**

Исследование проводилось посредством анкетного опроса муниципальных служащих администрации городского округа «Город Белгород» и представителей строительных организаций города.

*Методы сбора информации:*

1. Анкетный опрос муниципальных служащих администрации городского округа «Город Белгород» и представители строительных организаций.

*В ходе социологического исследования* было опрошено 30 респондентов.

*Обработка результатов социологического исследования* будет осуществляться с помощью компьютера при применении методов структурного, сравнительного, факторного анализа, группировки и типологизации социальных переменных.

*Сроки проведения исследования:* февраль-март 2017 года.

## Анкета

### **УВАЖАЕМЫЙ РЕСПОНДЕНТ!**

*Социологический опрос носит анонимный характер, все полученные данные будут использоваться только в обобщенном виде.*

1. Согласны ли Вы с утверждением, что в современных условиях развитие городского строительного комплекса играет важнейшую роль в обеспечении экономического роста и повышения конкурентоспособности города Белгорода?

- 1) Да, полностью согласен
- 2) Скорее да, чем нет
- 3) Скорее нет, чем да
- 4) Не согласен
- 5) Затрудняюсь ответить

2. Можете ли Вы утверждать, что за последние 5 лет наблюдаются положительные изменения в развитии городского строительного комплекса?

- 1) Да
- 2) Нет
- 3) Затрудняюсь ответить

3. Считаете ли Вы наш город, а именно его жилищно-строительный потенциал, инвестиционно привлекательным?

- 1) Да
- 2) Нет
- 3) Затрудняюсь ответить

4. Укажите основные проблемы, характерные, на Ваш взгляд, для жилищно-строительного комплекса города Белгорода (не более 3-х вариантов ответа)

- 1) Отсутствие достаточного финансирования отрасли
- 2) Низкий уровень притока внешних инвестиций
- 3) Низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций
- 4) Отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников
- 5) Дефицит высококвалифицированных специалистов
- 6) Отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой
- 7) Технологическое отставание многих предприятий строительной промышленности
- 8) Другое: \_\_\_\_\_

5. Оцените, пожалуйста, уровень влияния следующих факторов на развитие жилищно-строительного комплекса г. Белгорода (поставьте оценку напротив Вашего выбора):

|                                       | Значительно<br>влияет | Влияет | Незначительно<br>влияет | Не влияет |
|---------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------|-----------|
| Увеличение потока инвестиций          |                       |        |                         |           |
| Увеличение финансирования             |                       |        |                         |           |
| Стабилизация цен на жилье             |                       |        |                         |           |
| Реализация проектов                   |                       |        |                         |           |
| Внесение изменений в законодательство |                       |        |                         |           |

6. Согласны ли Вы с тем, что важную роль в развитии городского жилищно-строительного комплекса играет именно проектная деятельность?

- 1) Да

- 2) Скорее да, чем нет
  - 3) Скорее нет, чем да
  - 4) Нет
7. В чем, на Ваш взгляд, заключается преимущество проектного подхода?
- 1) Достижение конечного результата
  - 2) Достаточное финансовое обеспечение
  - 3) Возможность привлечения инвесторов
  - 4) Инновационный подход к решению проблем
  - 5) Четко установленные сроки реализации
  - 6) Обязательная последовательность действий
  - 7) Открытость данных о реализации
  - 8) Меньшая вероятность коррупционных составляющих
  - 9) Другое: \_\_\_\_\_
8. Какие проблемы в жилищно-строительном комплексе города Белгорода, на Ваш взгляд, являются наиболее актуальными?
- 1) Недостаточное финансирование отрасли
  - 2) Недостаточное количество реализуемых проектов
  - 3) Отсутствие новых механизмов регулирования строительной отрасли
  - 4) Недочеты в нормативно-правовой базе
  - 5) Другое: \_\_\_\_\_
9. Какие меры необходимо предпринимать, на Ваш взгляд, для стабилизации развития городского жилищно-строительного комплекса и его дальнейшего развития?
- 1) Развивать проектный подход в решении существующих проблем
  - 2) Увеличить объем финансирования отрасли, способствовать притоку внешних инвестиций
  - 3) Определение круга проблем и задач на начальном этапе для скорейшего устранения
  - 4) Проведение социологических исследований для учета мнения участников жилищно-строительной отрасли
  - 5) Другое: \_\_\_\_\_
10. Позволит ли, на Ваш взгляд, создание центра обратной связи, повысить уровень развития городского жилищно-строительного комплекса?
- 1) Да
  - 2) Скорее да, чем нет
  - 3) Скорее нет, чем да
  - 4) Нет

***В заключении просим Вас сообщить некоторые общие сведения о себе***

11. Ваш возраст:
- 1) До 29 лет
  - 2) 30-39 лет
  - 3) 40-49 лет
  - 4) 50-59 лет
  - 5) Старше 60 лет

**Благодарим за участие!**

### Паспорт проекта «Социологический центр обратной связи»

|   |   |
|---|---|
| <b>Цель проекта</b>                                 | совершенствование развития жилищно-строительного комплекса города Белгорода   |
| <b>Способ достижения цели (мероприятия проекта)</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение круга проблем, препятствующих строительной эффективному управлению городским жилищно-строительным комплексом.</li> <li>2. Формирование банка информационных, статистических и социологических данных о социальных и иных процессах для их анализа, прогнозирования и использования в научной деятельности.</li> <li>3. Содействие в проведении социологических исследований, распространение социологической информации.</li> </ol>   |
| <b>Результаты проекта</b>                           | <p>Количественные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– количество привлеченных инвестиций в городское строительство (на 70% больше, чем в 2017 году);</li> <li>– количество построенных домов (на 90% больше, чем в 2017 году).</li> </ul> <p>Качественные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– повышение обеспеченности населения жилыми помещениями;</li> <li>– вовлечение в социальный конвейер молодых специалистов, отбывающих на Север и дальнейшем получении жилья;</li> <li>– развитие горизонтальных межрегиональных межотраслевых и корпоративных связей в строительной индустрии.</li> </ul> |
| <b>Риски проекта</b>                                | <p>Финансовые</p> <p>Организационные</p> <p>Политические</p>  |
| <b>Пользователи результата проекта</b>              | Заказчики и подрядчики по строительству жилья, а также население города Белгорода.  |