



ной власти, бизнеса и гражданских институтов, их умение с максимальной пользой использовать региональный потенциал, создавая для хозяйствующих субъектов основу формирования стратегии управления инвестиционно-строительной сферы. Стратегия должна не только эффективно вовлекать в хозяйственный оборот совокупность факторов производства, но также обязывать использовать с предельной полезностью для общества недвижимость, локализованную на данной территории.

В результате проведенного анализа должно сложиться цельное представление об основных проблемах, которые, во-первых, отягощают территориальное развитие и, во-вторых, должны предстать ранжированными по степени важности. Такой подход даст разработчикам программы развития возможность, оценивая располагаемые ресурсы, сосредоточиться на конкретных проблемах, выстроить последовательность целей и выбрать адекватные механизмы регулирования.

При этом нет необходимости придумывать и конструировать единый критерий оценки или фиксировать

единую последовательность анализа по каждому блоку. Задача не в констатации положения и не в выпячивании успехов, а в целенаправленной и продуманной модернизации региона и его недвижимости, в работе, гарантирующей действия по улучшению качества жизни населения. Объективный анализ позволяет отметить частные достижения или ухудшения и по совокупности исследуемых параметров скорректировать, с одной стороны, текущее развитие отдельных секторов экономики, а, с другой, - наметить системную стратегию территориального развития.

Библиографический список

1. Катасонов В.Ю. Инвестиционный потенциал экономики: механизмы формирования и использования / В.Ю.Катасонов. – М.: Анкил, 2005. - 328 с.
2. Кутилина О.М. Использование показателя «валовой региональный продукт» в целях межрегиональных сравнений / О.М.Кутилина. – М.: Наука, 2005.

Ю.О.Бакрунов

Характеристика государственной жилищной политики как основы развития деvelopeмента

Стратегической целью государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации, а также соответствия объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Результатом реализации государственной жилищной политики должно стать, во-первых, создание безопасной среды обитания и жизнедеятельности человека, во-вторых, создание сбалансированной системы расселения (по нагрузке на природную среду, соотношению спроса и предложения рабочей силы и другим), в-третьих, обеспечение возможностей для территориальной мобильности населения.

Реализация новой жилищной политики ведется по трем направлениям (рис.1).

Основными целевыми показателями государственной жилищной политики в долгосрочной перспективе являются: достижение средней обеспеченности жильем около 27-28 кв. метров общей площади на человека к 2015 году и 40 кв. метров общей площади на человека к 2025 году, а также полное выведение в среднесрочной перспективе из существующего жилищного фонда аварийного и ветхого жилья. Это потребует увеличения вводов жилья с 50 млн. кв.м в 2006 году до 140-170 млн. кв.м в 2020 году и соответствующего наращивания производства строительных материалов.

Условием достижения стратегической цели является необходимость преодоления ряда барьеров.

Во-первых, дисбаланса спроса и предложения на рынке жилья, в том числе разогреваемого опережающим развитием ипотеки.

Во-вторых, ресурсных ограничений в развитии строительного комплекса и производстве строительных материалов, к которым относятся изношенность производственных мощностей и низкие темпы ввода основных фондов в промышленности строительных материалов, высокзатратные технологии, дефицит разведанных сырьевых ресурсов, дефицит квалифицированных кадров.

В-третьих, дефицита инженерной инфраструктуры (электро- и теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, очистные сооружения).

В-четвертых, отсутствия доступных (в том числе по приемлемой цене) земельных участков под жилищную застройку.

В-пятых, устаревших градостроительных планов или их отсутствия.

Достижению целевых параметров обеспеченности населения жильем препятствует необходимость быстрого выведения из оборота жилья ветхого и аварийного фонда (по данным Росстата, 95 млн.кв.м на начало 2006 года, с тенденцией ежегодного роста на 2 млн. кв.м).



Рис.1. Направления реализации новой жилищной политики

Достижение стратегических целей жилищной политики требует решения ряда основных задач, которые приведены на рис.2.

Ускоренное развитие и модернизация строительного комплекса и производства строительных материалов предполагает решение следующих задач:

стимулирование роста объемов производства (через механизмы эффективной градостроительной политики и территориального планирования, обеспечения сбалансированности интересов недропользователей и землепользователей на законодательном уровне, легализации строительного рынка);

ресурсное обеспечение целевых параметров массового строительства жилья: финансовое обеспечение (привлечение бюджетных источников, средств корпоративных инвесторов и граждан); материально-техническое обеспечение (увеличение выпуска строительных материалов темпами, соответствующими целевым параметрам жилищного строительства, разведка необходимых объемов сырьевых ресурсов, строительство объектов коммуникационной и социальной инфраструктуры); кадровое обеспечение;

технологическое обеспечение - внедрение в массовое производство передовых инновационных технологий;

законодательное и нормативно-правовое обеспечение, устранение и недопущение возникновения правовых и административных барьеров в деятельности по строительству, предоставлению и обслуживанию жилья;

содействие модернизации производства (в том числе используя совершенствование системы стандартизации и сертификации строительных материалов, изделий и конструкций) и стимулирование развития энергосбе-

режения в строительном комплексе и производстве строительных материалов;

совершенствование технического регулирования на рынке жилья, а также надзор за соблюдением строительных норм и правил в процессе строительства и производства строительных материалов;

создание и внедрение института саморегулирования на рынке жилья.

Градостроительная политика в долгосрочной перспективе должна опираться на программу пространственного развития страны, включающую в себя планы территориального расселения, и особенно развития новых территорий массового жилищного строительства, увязанных с проектами по размещению новых производств и созданием новых рабочих мест.

Реализация градостроительной политики предполагает:

формирование федерального градостроительного законодательства гармонизированного с законодательством в области земельно-имущественных отношений, недропользования, архитектурной деятельности, охраны окружающей среды и объектов культурного наследия;

формирование нормативно-правовой базы градостроительного регулирования на региональном и муниципальном уровнях;

разработку документов градостроительного проектирования на федеральном, региональном и муниципальном уровнях; особенно необходимо проектное обеспечение в части строительства социального жилья по заказу государства и использование конкурсного принципа для реализации частными инвесторами проектных решений;

подготовку и распространение методических материалов по региональному законодательству, территори-

альному планированию и подготовке проектной документации;

подготовку специалистов – градоустроителей.

Обеспечение комфортных условий проживания граждан Российской Федерации возможно при условии проведения в жилищно-коммунальном комплексе следующих мероприятий:

создание условий, обеспечивающих безопасную среду обитания и жизнедеятельность населения России за счет снижения морально-технического износа жилищного фонда, в том числе ликвидации в среднесрочной перспективе аварийного и ветхого жилищного фонда, сноса или модернизации жилищного фонда, относящегося к первым массовым сериям (пятиэтажки), проведения капитального ремонта;

внедрение ресурсосберегающих технологий и оборудования и создание условий для более широкого ис-

пользования малой энергетики и нетрадиционных видов топливно-энергетических ресурсов;

совершенствование тарифной политики государства с целью повышения эффективности функционирования жилищно-коммунальной отрасли и доступности расходов на эксплуатацию жилья и оплату жилищно-коммунальных услуг для всего населения;

совершенствование нормативной правовой базы и урегулирование отношений между поставщиками и потребителями ресурсов;

совершенствование налогового законодательства для эффективного управления многоквартирными домами;

совершенствование нормативной правовой и методической базы и содействие в организации товариществ собственников жилья.

Продекларированный масштаб преобразований по-



Рис.2. Содержание стратегических целей жилищной политики

требует адекватных организационно-экономических механизмов их реализации, в основе которых различные формы партнерского взаимодействия, позволяющего на высокопрофессиональной основе оперировать денежными потоками, обслуживающими процессы строительства, минимизировать риски хозяйственной деятельности, осуществлять интеграцию участников, оперативно реагировать на динамику спроса на жилье, обеспечивать контроль деятельности, конструктивно взаимодействовать с органами власти, финансовыми институтами и кредитными учреждениями. Совершенно очевидно, что такие требования способны выдержать лишь крупные хозяйственные звенья.

В случае комплексной реализации функций создания объектов строительства и эксплуатации недвижимости, как показала практика, достигаются востребованные темпы роста компаний, а следовательно и объемы строительно-монтажных работ и услуг по эксплуатации. На строительном рынке такими интеграционными свойствами обладают, в первую очередь, девелоперские ком-

пании, прочно занявшие более 15% строительного рынка. Примерно такую же долю рынка занимают классические тресты, позиционирующие себя как общестроительные организации. Анализ показал, что их фактические функции во многом совпадают с девелоперской деятельностью, а это позволяет утверждать, что в результате развития они приобретут все признаки девелоперских компаний. Обратим внимание также на тот факт, что объемы девелоперской деятельности по данным Международного института строительства растут гораздо быстрее среднего темпа роста строительства. Так, если объемы строительства достигли в 2007г. 12% в год, то объем девелоперской деятельности вырос на 18,5% за тот же период. Начавшийся 2008 год подтверждает сложившуюся тенденцию. Обобщая вышесказанное, отметим, что именно с развитием девелоперской модели инвестиционно-строительной деятельности автор связывает решение поставленных Национальным проектом «Доступное жилье – гражданам России» сложных и масштабных задач.

М.С.Ильина, Т.Т.Орлова, В.А.Копылова

Процессный подход при моделировании лесоперерабатывающего производства

Производство, в котором выпуск продукции представляет линейную функцию от затрат, адекватно описывается линейными моделями, наиболее общей из которых (при конечном интервале планирования) является основная модель производственного планирования Л.В. Канторовича [3]. Типичным примером модели скалярной оптимизации является статическая линейная модель оптимального производственного планирования. Способы развития определяются производственными функциями (отношением между трудом и материалом как функции использования средств производства путем применения энергии и знаний и характеризуется техническими отношениями в производстве).

В задачах оптимизации производственных и социально-экономических процессов определение эффективных вариантов тесно связано с поиском оптимального управления в условиях неполноты информации, требования адаптируемости, учета экстремальности и т.п. Отсюда вытекают требования к экономико-математическим моделям, предназначенным для практического использования в задачах управления: адекватность, корректность, разрешимость, обзорность, эффективность. До сих пор практически используется многомерная линейная оптимизационная модель, базирующаяся на описании экономической системы как совокупности основных производственных способов, характеризующихся затра-

тами или производством тех или иных продуктов или ресурсов.

Современный подход при описании производственных процессов (бизнес-процессы). В настоящее время на российских предприятиях доминирует применение структурного подхода к организации и управлению финансово-хозяйственной деятельностью предприятия. Структурный подход основан на использовании различных типов организационной структуры предприятия, как правило, иерархической. Многие авторы отмечают недостатки структурного подхода к организации и управлению деятельностью предприятия:

- разбиение технологий выполнения работы на отдельные, как правило, не связанные между собой фрагменты, которые выполняются различными структурными элементами организационной структуры;

- отсутствие цельного описания технологий выполнения работы; отсутствие ответственности за конечный результат и контроль над технологией в целом.

Работами экономистов доказано, что эффективная деятельность предприятия, связанная с производством качественной продукции, осуществляется «не вдоль линейно-функциональной иерархии, а вдоль процессов (бизнес-процессов) – набора работ, преобразующих исходные ресурсы в конечные продукты и услуги»[6].