



**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Дальневосточный федеральный университет»

---

---

**ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА**

**Кафедра государственного и муниципального управления**

Маргиев Ибрагим Владимирович

**РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ПРИМОРСКОМ КРАЕ**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
по образовательной программе подготовки магистров  
по направлению 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
(магистерская программа «Региональное и муниципальное управление»)

г. Владивосток

2018

Автор работы \_\_\_\_\_  
(подпись)

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Руководитель ВКР

Шпак А.С., \_\_\_\_\_ к.т.н., доцент  
(должность, ученое звание)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(И. О. Фамилия)

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Назначен рецензент

Руководитель «Мастерстрой-ДВ»

М.Ю. Лобанов  
(Фамилия Имя Отчество)

Защищена в ГЭК с оценкой

\_\_\_\_\_  
Секретарь ГЭК (для ВКР)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(И.О. Фамилия)

« \_\_\_ » июня 2018 г.

«Допустить к защите»

Заведующий кафедрой к.и.н., профессор  
(ученое звание)

\_\_\_\_\_  
(подпись) Е.П. Володарская  
(И. О. Фамилия)

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1 Теоретические основы развития организационно-экономических механизмов реализации программ в сфере жилищного строительства	
1.1 Понятие и сущность организационно-экономических механизмов в системе управления процессом жилищного строительства.....	9
1.2 Теоретические подходы к формированию и развитию организационно-экономических механизмов в жилищном строительстве.....	17
1.3 Государственно-частное и муниципально-частное партнерство в жилищном строительстве: нормативно-правовой аспект.....	22
1.4 Формы и механизмы взаимодействия органов власти и строительных организаций при реализации программ жилищного строительства.....	33
2 Анализ результатов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае	
2.1 Анализ реализации программ в сфере жилищного строительства в Приморском крае.....	40
2.2 Анализ механизма реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае.....	50
2.3 Оценка социально-экономической эффективности реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае.....	70
3 Разработка предложений по развитию организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае	
3.1 Обоснование стратегических направлений реализации программ жилищного строительства.....	86
3.2 Совершенствование применения организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в Приморском крае на основе государственно-частного и муниципально-частного партнерства.....	94
3.3 Критерии социально-экономической эффективности при применении организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в Приморском крае.....	103
Заключение.....	111
Список использованных источников.....	114
Приложение А.....	123

## **Введение**

Перманентное проведение экономических и структурных реформ в нашей стране полностью изменило систему организации, управления и взаимодействия в строительной отрасли. В процессе перехода строительного комплекса на рыночные отношения в соответствии с федеральными законодательными актами центр тяжести по непосредственному управлению и экономическому взаимодействию власти и бизнеса в строительной отрасли переместился на региональный и муниципальный уровень.

С учетом реализации масштабных целевых программ социального строительства в нашей стране политика развития строительной отрасли направлена на формирование безопасной и комфортной среды проживания, обеспечения населения качественным и доступным жильем, развитие эффективных финансово-экономических, технических, организационных и правовых механизмов взаимодействия органов власти и бизнеса в рамках совершенствования программ жилищного строительства.

Актуальность выбранной темы исследования состоит в том, что поиск эффективных направлений совершенствования программ жилищного строительства для регионального уровня является важнейшим составным элементом развития экономики Приморского края по инновационному социально-ориентированному направлению. Данный процесс предполагает совершенствование и разработку новых организационно-экономических механизмов (далее ОЭМ), которые реализуются на основе соглашения между региональными и муниципальными органами власти, частными строительными компаниями, гражданами, инвесторами, коммерческими банками, организациями проектной и строительной сферы и др. на объектах, находящихся как в региональной, так и в частной собственности, как перспективные.

Главным препятствием для развития жилищного строительства в нашей стране является проблема подключения к коммунальной инфраструктуре, что

требует значительных инвестиций, в основном частных. Высокие риски, связанные с существующей системой тарифного регулирования, сдерживают привлечение в развитие коммунальной инфраструктуры частных инвестиций.

Совершенствование ОЭМ в сфере жилищного строительства в условиях ограниченности бюджета приобретает особую актуальность. Обоснование целесообразности использования различных ОЭМ и новые форматы жилищного строительства помогут привлечь частные инвестиции, а для частных строительных компаний это будет возможность войти на рынок, где традиционно доминирует государство.

Теоретической основой исследования стали труды видных ученых и специалистов в области государственной жилищной политики и ее реализации в РФ (С.А. Власов [24], Е.А. Добросердова и др. [27], Е.В. Нежникова [43]); в организационно-экономических механизмах управления (И.В. Жукова [29], А.А. Князькина [34], А.М. Крыгина [37], А.В. Новиков [44], О.И. Стогул [52], В.О. Федорович [54], К.С. Холодкова [55], Э.Т. Шафиева [56] и др.); в области государственно-частного и муниципально-частного партнерства (М.И. Бузулуцкий [20], В.Н. Гирич [25], Г.В. Горденко [26], Е.В. Иванкина и др. [31], И.В. Лобанов [38], Л.А. Солдатова [50], Е.А. Сотникова [51], О.А. Шилкина [57] и др.); проблем развития строительной отрасли и жилищного строительства (Н.А. Адамов и др. [19], О.В. Буреш [21], В.А. Заренков [30], В.А. Моисеев [41], И.В. Попова [47], В.Г. Щерба [65] и др.

Таким образом, совокупность вышеперечисленных проблем и имеющихся разработок, а также необходимость формирования в Приморском крае стратегических направлений развития программ жилищного строительства (далее ПЖС), адекватных современным рыночным требованиям, обусловили выбор темы выпускной квалификационной работы, позволили определить ее цель, исследовательские задачи, логику и структуру.

Научной гипотезой исследования является создания ОЭМ реализации ПЖС на региональном уровне в условиях ограниченности бюджета на основе соглашения между органами власти, частными компаниями и гражданами, что

позволит получить синергетический социально-экономический эффект с учетом решения вопроса доступности жилья для населения. Реализация такого подхода будет способствовать не только снижению бюджетных расходов ПЖС, но также повышению качества, безопасности и экологичности жилья, повышению производительности труда, прибыли строительных компаний и инвесторов.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка предложений по развитию организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае.

Для достижения цели следует решить следующие задачи:

- исследовать теоретические основы развития организационно-экономических механизмов реализации программ в сфере жилищного строительства;

- структурировать формы и механизмы взаимодействия органов власти и строительных организаций при реализации программ жилищного строительства;

- сделать анализ результатов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае;

- разработать предложения по развитию организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае;

- предложить методику оценки социально-экономической эффективности при применении ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае, включающая в себя систему целевых индикаторов, методы их расчета на основе системно-критериального подхода.

Объектом исследования является развитие организационно-экономического механизма реализации программ в сфере жилищного строительства на региональном уровне.

Предметом исследования является развитие предложений по реализации организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае.

Теоретическую и методологическую основу составили теоретические и методические разработки авторов, посвященные различные разработки государственной жилищной политики и ее реализации в виде государственных целевых программ, и научные гипотезы организационно-экономических механизмов управления, государственно-частному и муниципально-частному партнерству в сфере жилищного строительства. При написании магистерской диссертации были применены теоретические методы познания: анализ, классификация, моделирование, дедукция.

Методы исследования – анализ нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы жилищного строительства, реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства, ГЧП и МЧП, доступность, качество, безопасность и экологичность жилья, анализ работ зарубежных и отечественных авторов, сравнительный и обзорный анализ деятельности государственных органов и органов местного самоуправления в области жилищного строительства, SWOT-анализ.

Нормативно-правовой базой послужили: Конституция РФ, Федеральные законы, Законы Приморского края, государственные программы Приморского края, текущая и отчетная документация, а также нормативные акты Администрации г. Владивостока, учебники, научная литература отечественных и зарубежных авторов, опубликованные в профильных научных и профессиональных журналах и представленные в Интернет источниках, данные статистики.

Научная новизна выполненного исследования заключается в том, что сформулирована и обоснована проблема, суть которой состоит в теоретическом обосновании и практической разработке стратегических направлений развития ПЖС в Приморском крае, выработке комплексного подхода к созданию ОЭМ реализации ПЖС в соответствии с требованиями

стандартов по качеству, безопасности и экологичности, позволяющих обеспечить доступное жилье, а также повысить новое качество жизни населения. К числу наиболее значимых полученных научных результатов, отвечающим критериям новизны, следует отнести:

1. Раскрыта сущность понятия «организационно-экономический механизм» применительно к сфере реализации ПЖС;

2. Предложен ОЭМ и алгоритм реализации ПЖС в Приморском крае. Применение этого механизма в практике будет способствовать повышению эффективности реализации ПЖС, доступности, качества, безопасности и экологичности жилья.

4. Разработана авторская методика социально-экономической эффективности при применении ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае, включающая в себя систему целевых индикаторов, методы их расчета на основе системно-критериального подхода.

Практическая значимость результатов исследования состоит в разработке принципов ОЭМ, таблиц, обеспечивших разработку стратегических направлений реализации ПЖС на региональном уровне на основе партнерских отношений между субъектами рынка жилищного строительства в целях улучшения жилищных условий населения.

Результаты исследования были опробированы на XXIV Международной научно-практической конференции «Современные тенденции развития науки и технологии» 31.03.2017 г. Белгород, на IV евразийской научно-практической конференции с международным участием «Современные тенденции, перспективы развития экономики и проблемы управления в странах АТР» г. Владивосток, 23-24 ноября 2017 г. По теме исследования опубликовано четыре статьи, две из которых из перечня ВАК [60, 64].

Работа состоит из введения, трех основных глав, заключения, списка использованных источников. Содержит 122 страницы машинописного текста, 26 таблиц, 29 рисунков и 1 приложение. Библиография включает 66 наименований.



# **1 Теоретические основы развития организационно-экономических механизмов реализации программ в сфере жилищного строительства**

## **1.1 Понятие и сущность организационно-экономических механизмов в системе управления процессом жилищного строительства**

При исследовании процессов в системе государственного и муниципального управления научная категория «организационно-экономический механизм» (далее ОЭМ) используется применительно к конкретной сфере деятельности. Есть мнение, что данный термин «в научной экономической литературе был введен в оборот советскими учеными во второй половине 60-х годов XX века. Его широкое распространение и активное применение до настоящего времени во многом объясняется неограниченными возможностями описания взаимодействия производственных, экономических и социальных процессов, а также возможностью построения моделей управления, применяемых на практике» [34].

Исходя из структурно-лингвистического и этимологического анализа О.И. Стогул сделан вывод, «что организационно-экономический механизм включает в себя не только формы, методы, виды и функции управления, но и аппарат управления. К нему, в отличие от экономического механизма, относятся люди и организационный фактор, которые выполняют функцию управления» [51, с. 48].

Пытаясь определить сущность понятия «организационно-экономический механизм», исследователи включают в его состав совокупность способов воздействия на объекты управления. Данная категория для отражения сущности управления различными процессами применительно к конкретной сфере деятельности в системе государственного и муниципального управления, в отличие от наиболее часто используемого понятия «хозяйственный механизм», позволяет сделать вывод о том, что «организационно-экономический механизм» в той или иной мере является

составной частью механизма более высокого уровня – государственного (регионального). Однако существует и противоположное мнения исследователей, которые считают, что термин «хозяйственный механизм» в процессе эволюции управленческой мысли преобразовался в понятие организационно-экономический механизм [55].

Проведенный анализ научных источников позволяет обобщить различные подходы к понятию и содержанию категории «организационно-экономический механизм», используемые учеными, которые можно применить к системе государственного и муниципального управления вообще и программам жилищного строительства в частности (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Подходы к понятию и содержанию категории «организационно-экономический механизм»

<b>№ п/п</b>	<b>Авторы</b>	<b>Содержание понятия</b>	<b>Особенности</b>
1	Жукова И.В. [29].	Совокупность экономических, административных, правовых, организационных методов воздействия на объект управления	Совокупность методов воздействия
2	Кравцова Т.А. [55].	Составная (наиболее активная) часть системы управления, обеспечивающая воздействие на факторы, от состояния которых зависит результат деятельности	Составная часть системы
3	Мильнер Б.З. и др. [55].	Совокупность элементов организации процесса принятия решения; системы распределения и обеспечения ресурсами; основные способы воздействия на объект управления, которые, в соответствии с принятым разделением, включают различные методы управления, например, административно-организационные и экономические	Совокупность элементов
4	Новиков А.В. [44].	Система функционирования механизмов управления, совокупность элементов (инструментов, методов, способов, правил и процедур) управления, которые могут стать механизмами управления после того, как у малого предприятия появятся соответствующие производственные, организационные и прочие структуры	Система, совокупность элементов
5	Райзенберг Б.А. и др. [49].	Совокупность организационных структур и конкретных форм и методов управления, а также правовых форм, с помощью которых реализуются в действующие конкретных условиях экономические законы, процесс воспроизводства	Совокупность структур
6	Федорович В.О. [54].	Разноуровневая иерархической система основных взаимосвязанных между собой элементов и их типовых групп – субъектов, объектов, принципов, методов, инструментов и прочих, а также способов их	Совокупность элементов иерархической системы

Окончание таблицы 1.1

№ п/п	Авторы	Содержание понятия	Особенности
		взаимодействия, включая интеграцию и дезинтеграцию в ходе и под влиянием которых гармонизируются экономические отношения (интересы) государства, собственников, кредиторов и персонала	
7	Шафиева Э.Т. [56].	Механизм взаимосвязи и взаимодействия организационной структуры управления и организации процессов принятия решений с методами, приемами и правилами хозяйствования, направленный на его наиболее эффективное функционирование и развитие в целом	Механизм взаимосвязи и взаимодействия
8	Шпак А.С. и др. [59].	Форма процесса повышения эффективности взаимодействия администрации муниципального образования со спортивными федерациями в сфере физической культуры и спорта при реализации совместных проектов	Форма процесса взаимодействия

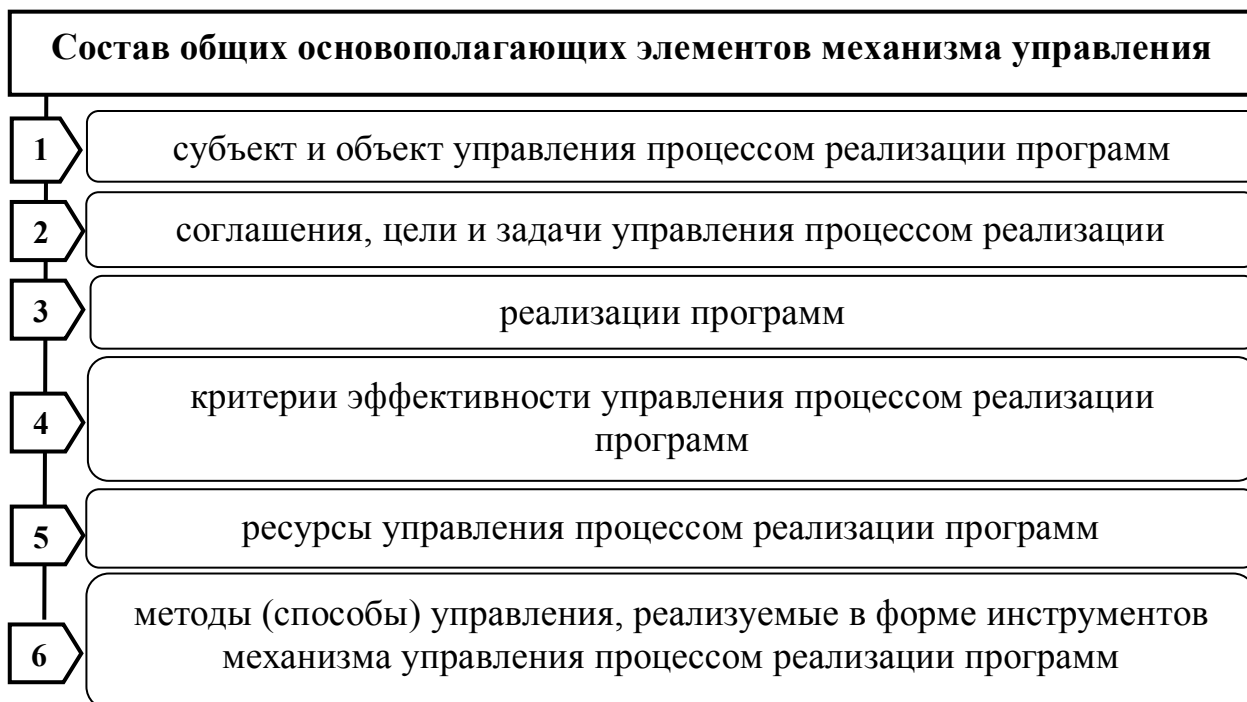
Источник: составлено автором

С учетом выявленных особенностей можно представить категорию «организационно-экономический механизм» как составную часть организационно-экономической системы, состоящей из взаимосвязанных и взаимозависимых элементов – организационно, экономически, технически, технологически, а иногда и социально связанных между собой как подуровень иерархической системы. Причем, итоговый результат деятельности каждого элемента иерархической системы более низкого уровня служит исходным ресурсом для элемента системы более высокого уровня.

Применяя термин ОЭМ к объекту нашего исследования – реализации программ жилищного строительства, определим цели работы такого механизма: во-первых, его применение должно обеспечить достижение определенных показателей состояния системы (объем и структура инвестиционных ресурсов); во-вторых, оно должно обеспечить устойчивое развитие сферы жилищного строительства, его многовариантность, тем самым способствуя увеличению производственно-технического и экономического потенциала строительного комплекса.

С учетом современных представлений об элементах механизма иерархической системы управления процессом реализации программ

жилищного строительства можно представить, как набор общих, но в тоже время основополагающих элементов, представленных на рисунке 1.1.



Источник: разработка автора

Рисунок 1.1 – Состав общих основополагающих элементов механизма системы управления процессом реализации программ жилищного строительства

Программы жилищного строительства (далее ПЖС) – инструмент регулирования на государственном, региональном и муниципальном уровне, обеспечивающий достижение перспективных целей и задач путем использования имеющихся ресурсов.

Содержание любой ПЖС связано с определением главной стратегической цели, подцелей в их иерархической взаимосвязи, этапов достижения цели, комплекса увязанных между собой мер по достижению целей (организационных, социально-экономических, инновационно-инвестиционных, технологических и др.), определением субъектов, участвующих в реализации ПЖС, механизма реализации, включая источники финансирования, методы стимулирования, ответственности, взаимодействия и др.

В современных условиях ухудшения экономического связей, ужесточения санкций против Российской Федерации, интенсивного развития информационных и ресурсосберегающих технологий иерархичные организационно-экономические системы в своем развитии должны, прежде всего ориентироваться, на систему своих первоочередных целей. При этом необходимо в полном объеме учитывать все, имеющиеся в наличии и доступные для этого ресурсы, а также соответствие принятых критериев эффективности конечному результату при соблюдении паритетных интересов сторон, участвующих в процессе реализации ПЖС на региональном уровне.

Исходя из требований выбора общего объекта управления, которым в нашем случае является процесс реализации ПЖС на региональном уровне, то в качестве субъектов будут выступать: государственные и муниципальные законодательные и исполнительные органы власти, инвестиционные институты (банки, различные фонды, кредитные кооперативы, частные инвесторы), строительные компании, бизнес-структуры и граждане (население), имеющие разнонаправленные интересы, то одной из характеристик ОЭМ реализации ПЖС на региональном уровне должно стать удовлетворяющее всех участников сочетание целей, задач и интересов всех субъектов, задействованных в данном процессе (рисунок 1.2).

Анализируя декомпозицию целей можно утверждать, что интересы участников процесса реализации ПЖС на региональном уровне имеют разнонаправленный характер, однако нельзя не отметить наличие и общего вектора целей в отношении улучшения жилищных условий граждан и финансово-экономических результатов строительных компаний, инвестиционных институтов и органов власти. Для федеральных органов власти эта цель связана с увеличением годового объема ввода жилья в 2025 году до 120 млн. м<sup>2</sup>, снижением отношения средней стоимости квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> к среднему годовому денежному доходу семьи из 3 человек до 2,3 и повышение производительности труда в строительстве на 25% по отношению к уровню 2017 года [8].



Источник: составлено автором

Рисунок 1.2 – Декомпозиция системы целей субъектов при реализации программ жилищного строительства на региональном уровне

Для субъекта РФ, на примере Приморского края, эта цель связана с обеспечением населения благоустроенным жильем, в том числе эконом-класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, требованиям безопасности и экологичности [15]. Для органов местного самоуправления, на примере администрации г. Владивостока, эта цель связана с обеспечением жителей г. Владивостока доступным жильем, в том числе эконом-класса [18].

Главной целью инвестиционных институтов всегда является поиск наиболее эффективных мест и способов вложения капитала. Современной тенденцией можно считать привлекательность рынка жилищного строительства и формирование конкурентной среды для рынка инвестиций. В условиях экономической нестабильности основной задачей инвесторов является снижение рисков для инвестиций. С целью создания организационно-экономического механизма следует предусмотреть инструменты активизации инвестиционной деятельности, обеспечивающие страхование рисков и повышающие интерес инвесторов к участию в финансировании ПЖС.

Для самих строительных компаний, как субъектов предпринимательства, основной целью является улучшение состояния производственной и материально-технической базы (основных фондов), что обеспечивает все сопутствующие интересы: конкурентоспособность, технологичность, необходимость переориентации финансирования с бюджетного на инвестиционное, включая, в первую очередь, привлечение средств населения, возможность преодоления высоких административных барьеров, дефицита земельных участков, неразвитость транспортной и инженерной инфраструктур, а также дефицит квалифицированных инженерных и рабочих кадров. Достижение этой цели является гарантией стабильных и достойных финансовых результатов строительных компаний и, как следствие, удовлетворительное финансовое состояния. Такое финансовое состояние является основным условием привлекательности для инвесторов, а также для привлечения квалифицированных кадров. Стабильно работающие строительные компании, как правило, участвуют в формировании и поддержке социальной инфраструктуры, способствуют устойчивому развитию территорий, что является важнейшей задачей органов власти.

Для граждан основной целью реализации ПЖС на региональном уровне является обеспечение их доступным благоустроенным жильем на среднероссийском уровне, в том числе эконом-класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, требованиям безопасности и экологичности. Исходя из этого перед органами власти стоят задачи: стимулирование и развитие жилищного строительства; создание условий для повышения доступности приобретения жилья гражданами на территории Приморского края.

Стимулирование органами власти условий привлечения дополнительных объемов внебюджетных источников финансирования ПЖС, в первую очередь средств населения края, позволяет ставить перед государством требования по обеспечению прозрачного движения денежных средств населения в жилищном строительстве, а также привлекать средства

населения в строительство социальных объектов, объектов дорожной и транспортной инфраструктуры.

Главной целью инвестиционных институтов всегда является поиск наиболее эффективных мест и способов вложения капитала. Современной тенденцией можно считать привлекательность рынка жилищного строительства и формирование конкурентной среды для рынка инвестиций. В условиях экономической нестабильности основной задачей инвесторов является снижение рисков для инвестиций. С целью создания ОЭМ следует предусмотреть инструменты активизации инвестиционной деятельности, обеспечивающие страхование рисков и повышающие интерес инвесторов к участию в финансировании программ жилищного строительства.

Представленные выше цели субъектов доказывают, что для удовлетворения всех интересов субъектов реализации ПЖС на региональном уровне, следует разработать ОЭМ их взаимовыгодной деятельности в таком формате, который обеспечит достаточное и работоспособное соединение всех блоков, инструментов и рычагов. Другими словами, необходимо сформировать такой механизм, который обеспечил бы стабильное и эффективное развитие ПЖС в условиях нестабильной социально-экономической ситуации в регионе с учетом совпадения разнонаправленных социально-экономических интересов органов власти, инвестиционных институтов, строительных компаний и населения.

При этом эффективность работы ОЭМ должна определяться основным критерием, которым является его главная цель – рост количества и качества объемов жилищного строительства, снижение средней стоимости квартиры и повышение производительности труда в жилищном строительстве, что позволит обеспечить эффективность инвестируемых ресурсов и снизить риски по инвестициям для потенциальных инвесторов, наращивать производственный потенциал и улучшить финансовые результаты строительных компаний, улучшить жилищные условия и повысить качество и комфортности жилья для граждан.



## **1.2 Теоретические подходы к формированию и развитию организационно-экономических механизмов в жилищном строительстве**

Развитие ОЭМ реализации ПЖС на региональном уровне представляется важной и актуальной проблемой, особенно в условиях перманентного проведения экономических и структурных реформ в нашей стране вообще, и в строительной отрасли, в частности.

Исследование основных тенденций жилищной экономики в городах Российской Федерации, выполненных Н.Б. Косаревой, Т.Д. Полиди и А.С. Пузановым, позволило авторам утверждать о том, что «динамика реальной жилищной обеспеченности населения не столь однозначна и требует проведения дополнительных исследований ... Уровень обеспеченности жильем пока еще остается недостаточным по сравнению со многими другими западными странами. Чтобы выйти на показатель 35 м<sup>2</sup> общей площади жилья на человека, России требуется увеличить объем жилищного фонда в 1,5 раза, а если принять во внимание необходимость замещения аварийного и ветхого жилищного фонда, реконструкции или замены морально устаревшего и недостаточно благоустроенного жилищного фонда, то потребность в новом жилищном строительстве составит около 75% от существующих объемов жилищного фонда» [36].

Главным препятствием для развития жилищного строительства в нашей стране является проблема подключения к коммунальной инфраструктуре, что требует значительных инвестиций, в основном частных. Высокие риски, связанные с существующей системой тарифного регулирования, сдерживают привлечение в развитие коммунальной инфраструктуры частных инвестиций.

Затраты на создание коммунальной инфраструктуры в соответствии с концепцией законодательства, должны нести сетевые организации, покрывая свои затраты, в основном, за счет прибыли от реализации потребителям коммунальных услуг и лишь частично – за счет оплаты застройщиками за технологическое присоединение (подключение) к сетям. Этот подход соответствует принципу распределения крупных инвестиционных затрат во

времени. Исходя из того, что сфера утверждения тарифов регулируется государственными структурами, то такие тарифы имеют различные ограничения с целью сдерживания роста платежей за коммунальные услуги для населения, что в свою очередь не позволяет сетевым компаниям планировать инвестиционный процесс и финансировать затраты на создание такой инфраструктуры, которая бы полностью соответствовала требованиям нового жилищного строительства.

С учетом данного обстоятельства в практике жилищного строительства реализуется подход, связанный с финансированием подобных затрат за счет застройщика, а в конечном счете – за счет покупателей нового жилья. И как итог, вопросы присоединения к коммунальной инфраструктуре решаются в форме в основном неформальных переговоров между коммунальной организацией и застройщиком, что очевидно сдерживает развитие объемов, сроков и качества нового жилья.

Обоснование целесообразности использования таких ОЭМ как долевое участие, ипотечное кредитование, жилищно-строительные кооперативы, жилищно-накопительные кооперативы, строительно-сберегательные кассы, муниципальные жилищные облигационные займы, жилищный лизинг, размещение резервов страховых компаний в жилищное строительство и закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости представлено в исследованиях В.А. Моисеева и К.Ю. Прокопьева. По мнению авторов «одним из основных механизмов финансирования жилищного строительства в России в настоящее время является долевое участие» [41].

Возможность создания новой структуры регионального ипотечного рынка – государственной инвестиционной жилищной корпорации, с указанием ее стратегических целей и механизма взаимодействия с субъектами ипотечного рынка представлено в работе И.В. Поповой и Е.В. Чикиной. Государственная инвестиционная жилищная корпорация – коммерческая организация, действующая на перспективных направлениях развития жилищного рынка; оператор части механизмов и инструментов региональной

жилищной политики; застройщик демонстрационных (пилотных) проектов [46]. Согласно проведенному исследованию, авторами сделан «вывод государственная инвестиционная жилищная корпорация создает условия для устойчивого развития жилищной сферы, стабилизации и обеспечения темпов роста жилищного строительства, его дифференциации по качеству и местоположению в соответствии с платежеспособным спросом конечных потребителей, повышению качества и эффективности строительного производства. Создает новый механизм инвестиционного процесса в жилищном строительстве с эффективным использованием инвестиционных возможностей.

Практически всеми, представленными выше авторами, признается явная направленность таких организационно-экономических механизмов на максимизацию привлечения частных инвестиций при минимизации участия в них государства.

По мнению других авторов важнейшей задачей деятельности органов региональной власти в сфере повышения доступности жилья является развитие ипотечного кредитования населения и безусловное предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. В условиях финансовой нестабильности решение жилищных проблем требует не только совершенствования нормативно-законодательной базы, но и разработки типовых проектов строительства домов для малоимущего населения [21].

Одной из форм поддержки ПЖС на региональном уровне может быть предоставление гражданам имущественного кредита. Региональный государственный заказчик-застройщик за счет государственных ресурсов осуществляет строительство жилья, которое предоставляется гражданам по результатам конкурсного отбора. При этом в роли заказчика выступает жилищно-строительный кооператив, состоящий из граждан, желающих участвовать в программе жилищного строительства. Строительная компания при такой форме участия выполняет чисто подрядную функцию. Стороны

взаимодействуют на основе договора строительного подряда, что дает возможность избежать всем проблем, возникающих при использовании «серых» схем. Жилищно-строительный кооператив, выступает заказчиком от имени и в интересах пайщиков [27].

Немаловажное значение в развитии ОЭМ реализации ПЖС на региональном придается инновационному фактору, который сводится к необходимости поиска более совершенных схем финансирования жилищного строительства [62]. Еще одним инновационным фактором является модель программно-целевой организации и управления объектами жилой эконедвижимости при реализации региональных программ строительства экожилия в рамках функционирования организационно-производственного консорциума. Данная модель позволяет сформировать механизм реализации региональной программы в форме инвестиционно-строительного экоустойчивого проекта, который позволяет согласовывать интересы каждого участника [37].

Анализ государственной жилищной политики, проводимой в ДВФО, выполненный С.А. Власовым, показал, что основным инструментом ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае стало ипотечное жилищное кредитование. Ипотека имеет разный характер, наряду с коммерческой существует социальная ипотека. Автор отмечает: «Опыт проведения жилищной политики свидетельствует, что она нуждается в корректировке. Для того, чтобы обеспечить жильем нуждающихся, нужно сочетание рыночных механизмов и мер социального характера. Следует предоставлять жилье на условиях социального найма (аренды) людям со средними и низкими доходами. Необходимо также развивать ведомственное жилищное строительство» [24].

Обобщая результаты исследования ОЭМ при реализации ПЖС можно сгруппировать их в двенадцать видовых групп (таблица 1.2).

В Российской Федерации более двадцать лет долевое финансирование являлось главным способом финансирования жилищного строительства и

Таблица 1.2 – Виды организационно-экономический механизмов при реализации программ жилищного строительства

№ п/п	Вид	Формы реализации
1	Долевое участие	долевое финансирования жилищного строительства (до 31.12.2017)
		проектное финансирования жилищного строительства (с 01.01.2018)
2	Кредитование	ипотечное
		имущественное
3	Кооператив	жилищно-строительный
		жилищно-накопительный
4	Касса	строительно-сберегательная
5	Займы	муниципальные жилищные облигационные
6	Лизинг	жилищный
7	Резервы	размещение резервов страховых компаний в жилищное строительство
8	Паевой фонд	закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
9	Инвестиционная жилищная корпорации	государственная
		региональная
10	Организационно-производственный консорциум	строительства экологического жилья
11	Социальный найм	аренда жилья населению со средними и низкими доходами
12	Ведомственное строительство	целевое ведомственное строительство

Источник: авторская разработка

проблем с этим связанных тоже немало. По данным Минстроя, на 1 июля 2017 года в России насчитывалось более 46 тысяч обманутых дольщиков. Но есть и другие цифры - 122 тысячи [32]. Разница почти в три раза, скорее всего, обусловлена тем, кого посчитали обманутыми. Тех, кто не получил оплаченные квартиры в срок, или тех, кто безвозвратно потерял деньги. В любом случае проблема существует давно и требует своего решения.

Принципиальная разница между долевым финансированием и проектным финансированием жилищного строительства заключается в распределении рисков между банком, застройщиком и будущим

собственником. Будущий собственник жилья финансирует строительство, начиная с первого этапа. Застройщик имеет дешевое фондирование на всех этапах строительства, не платит проценты банку и как результат может продавать квартиры дешевле.

Переход от долевого финансирования к проектному закреплен поправками к федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которые вступают в силу с 01.07.2018 года [7].

### **1.3 Государственно-частное и муниципально-частное партнерство в жилищном строительстве: нормативно-правовой аспект**

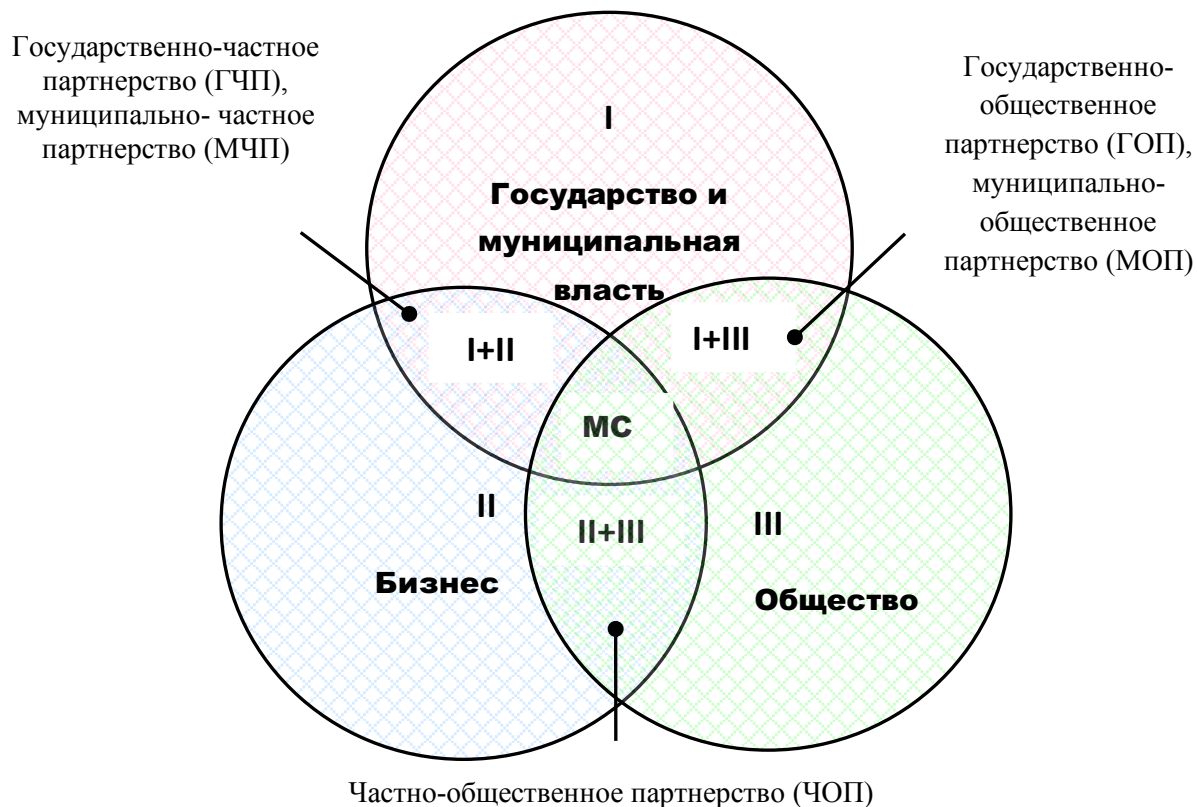
Развитие сферы жилищного строительства постоянно находится под контролем и регулированием органов государственного и муниципального управления. Одним из современных инструментов такого регулирования, выравнивания и даже развития экономической деятельности является частно-государственное партнерство (далее ГЧП).

ГЧП в мировой практике рассматривается, во-первых, как система отношений в контрактной форме, во-вторых, с позиций конкретных проектов, реализуемых различными государственными органами и бизнесом совместно или только частными компаниями на объектах государственной или муниципальной собственности [26].

Объединение усилий государственного (муниципального) и частного секторов экономики на основе соглашений о ГЧП в Российской Федерации нашло и находит отражение в правовой и экономической научной литературе с начала 2000-х годов и по настоящее время.

Как представлено в работе А.И. Киричека и А.С. Шпака в России сформировались три сектора, характерные для любого демократического общества: I - государственный и муниципальный; II – коммерческий или бизнес и III - некоммерческий сектор или общественных организаций [32, с.17-

25]. Интерпретируя для нашего объекта исследования, предложенную авторами схему «межсекторного взаимодействия», проиллюстрируем место ГЧП в общей системе взаимодействия секторов (рисунок 1.3).



Источник: разработка автора на основе [32, с.24].

Рисунок 1.3 – Место ГЧП и МЧП в общей системе взаимодействия секторов

Исследования автора вопросов ГЧП как направления развития строительной отрасли региона [58] и выполненная оценка проблем развития строительной отрасли Приморского края в форме проектов ГЧП [63] показали, что самой сильной стороной является формирование на территории Приморского края особых экономических зон, самой слабой стороной является недостаточный объем жилищного строительства в Приморском крае, благоприятной возможностью является развитие малого и среднего предпринимательства на территории Приморского края и возможной угрозой является несоблюдение прав и законных интересов частного партнера.

Практическое использование возможных форм ГЧП выступает важной мерой по созданию благоприятных условий для развития жилищного строительства на региональном уровне.

По мнению Л.А. Солдатовой и И.Ф. Гареева, преимуществом применения ГЧП в жилищном строительстве должно выступать повышение качественных характеристик жилья, максимальное использование компетенций застройщика (опыт, инновационные технологии, новые материалы), учет возможностей длительной эксплуатации инфраструктурных объектов. Следует отметить то, что при подготовке предложений по разработке проекта территориальных жилищных программ необходимо учитывать значимость проблемы для региона, а также возможность ее решения с применением ГЧП [50, с.111].

Целесообразность применения инструментария ГЧП на региональном рынке жилой недвижимости в сочетании с разработкой и реализацией комплексной программы развития сельских территорий региона обоснована в работе [51]. По мнению авторов, ГЧП представляется более эффективным инструментом потому, что государство, принимая участие в проектах в рамках данного региона, «дает сигнал» о своем «интересе» к развитию региона. Это, в свою очередь, привлекает бизнес и трудовые ресурсы и уже само по себе может послужить дополнительным фактором ускорения социально-экономического развития территории.

Анализ и обоснование возможности ГЧП как механизма повышения обеспеченности доступным и комфортабельным жильем населения в Российской Федерации представлен в работе [20]. Автором отмечается, что «механизм ГЧП вполне работоспособен в сфере жилищного строительства как в частном секторе, так и при реализации государственных ведомственных проектов и уже на практике демонстрирует примеры своей эффективности. По нашему мнению, проекты комплексного освоения территорий, обеспеченные объектами социальной и инженерной инфраструктуры в сочетании с существенными объемами предложения жилья, могут стать основой для решения задачи по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан в



обозримой перспективе».

Первоначально в нормативно-правовом отношении ГЧП было оформлено на уровне субъектов Российской Федерации, и только с принятием Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» оно получило импульс развития как на федеральном, так и на региональном уровне [3].

Данный федеральный закон дает определение ГЧП и МЧП, как юридически оформленному на определенный срок и основанному на объединении ресурсов, распределении рисков, сотрудничестве публичного партнера, с одной стороны, и частного партнера, с другой стороны, которое осуществляется на основании соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления доступности товаров, работ, услуг и повышения их качества [3, гл. 1, ст.3].

Основными законами Российской Федерации, которые регулируют ГЧП и МЧП, являются такие законы как:

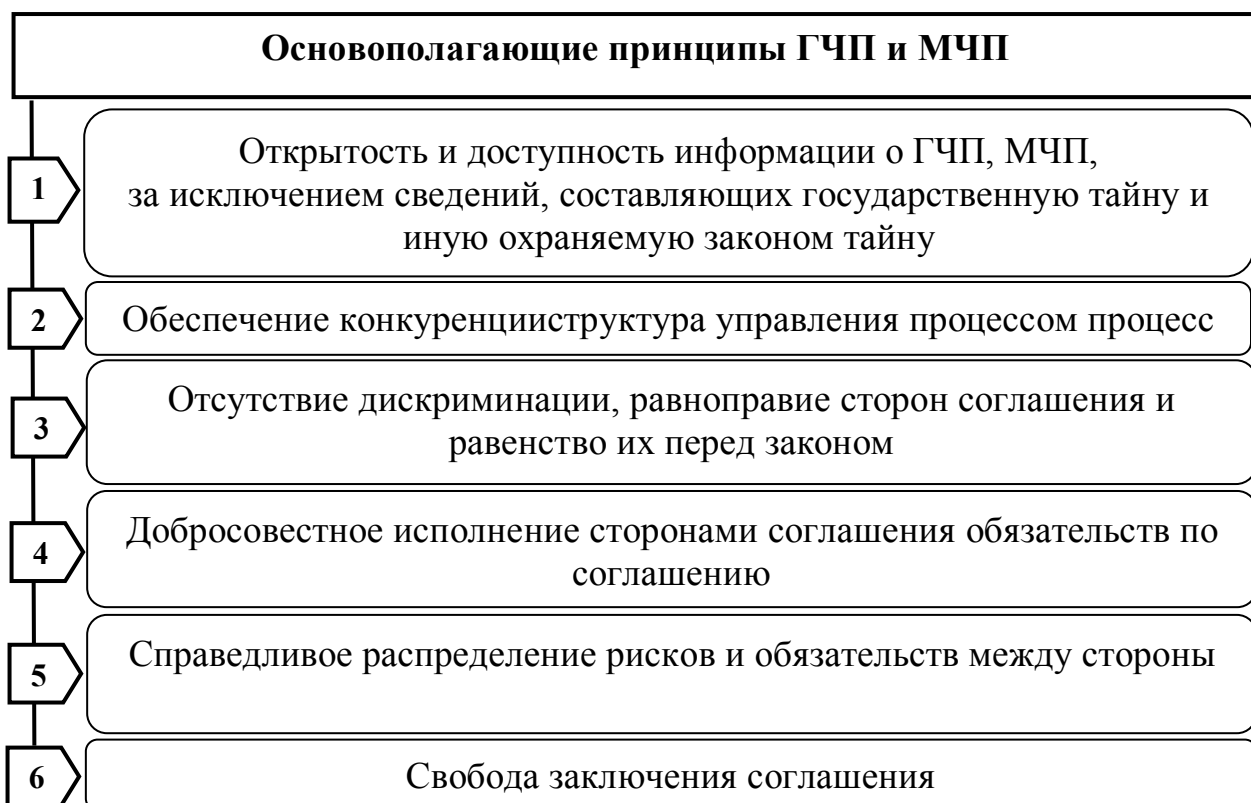
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Бюджетный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях»;
- Федеральный закон от 30.12.1995 №225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»;
- Федеральный закон от 29.04.2008 №57-ФЗ «О порядке осуществления

иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обороны страны и безопасности государства»;

- Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- иные федеральные законы, затрагивающие вопросы ГЧП и МЧП.

На рисунке 1.4 указаны основополагающие принципы ГЧП и МЧП.



Источник: разработка автора по данным источника [3]

Рисунок 1.4 – Основополагающие принципы ГЧП и МЧП

По мнению О.А. Шилкиной, на региональном уровне исследователи выделяет такие признаки ГЧП и МЧП как:

- взаимовыгодное сотрудничество органа государственной власти или местного самоуправления с частным партнером, которое закреплено юридически;

- наличие сложной системы финансовых, имущественных, организационно-управленческих, научно-инновационных, образовательно-компетентностных ресурсов;

- первоочередность публичных интересов государства и общества;
- предметом контракта ГЧП и МЧП является долгосрочный проект с высокой социальной значимостью;
- высокие сроки реализации проектов - долгосрочное партнерство;
- разделение рисков между органом государственной власти или местным самоуправлением и частным партнером [57].

На рисунке 1.5 представлены объекты ГЧП и МЧП, представленные в законе от 13.07.2015 № 224-ФЗ.



Источник: Разработка автора по данным источника [3]

Рисунок 1.5 – Объекты ГЧП и МЧП в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Отсутствие жилищного строительства в сфере действия Федерального закона свидетельствует о том, что административно-правовой барьер на пути движения частных инвестиций в жилищное строительство, это фактическое игнорирование проблем обеспечения населения страны доступным и комфортным жильем в обозримые сроки, которое затрагивает как население задействованное, так и частный сектор, и органы государственной и муниципальной власти. В этой связи недостаток организационно-экономических механизмов в сфере жилищного строительства на фоне снижения государственного и муниципального фондов жилья в регионах.

Между тем механизм ГЧП и МЧП вполне работоспособен в сфере жилищного строительства как в частном секторе, так и при реализации государственных и муниципальных проектов.

По мнению М.И. Бузулуцкого, проекты комплексного освоения территорий, обеспеченные объектами социальной и инженерной инфраструктуры в сочетании с существенными объемами предложения жилья, могут стать основой для решения задачи по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан в обозримой перспективе [20].

Внедрение ГЧП и МЧП в жилищное строительство позволит привлечь частный бизнес для более эффективного и качественного исполнения поставленных задач.

Среди преимуществ ГЧП и МЧП в жилищном строительстве называют такие преимущества как:

1. Финансовые:
  - рост ресурсно-финансового обеспечения проектов;
  - оптимизация расходов;
  - экономия бюджетных средств;
  - привлечение дополнительных инвестиций;
  - увеличение коммерческой ценности активов государства и муниципальных образований;
2. Возможность увеличения качества предоставляемых услуг;

3. Оптимизация соотношения цены и качества;
4. Использование элементов бизнес-подхода для стабилизации проектов ГЧП и МЧП в жилищном строительстве;
5. Внедрение инновационных проектов;
6. Разделение рисков проекта между заказчиком и исполнителем.

Механизмы ГЧП, которые используются в мировой практике представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Механизмы государственно-частного партнерства

<b>Тип</b>	<b>Расшифровка</b>	<b>Описание</b>
ВОТ	Build, Operate, Transfer – строй, эксплуатируй, передай	Используется преимущественно в концессионных соглашениях. Объект создается за счет концессионера, который после окончания строительства получает право эксплуатации на определенный срок. По истечении этого срока объект возвращается в собственность государству.
ВООТ	Build, Own, Operate, Transfer – строй, владей, эксплуатируй, передай	Частный сектор приобретает право не только эксплуатации объекта, но и владение им в течении срока, по окончании которого объект передается государству.
ВТО	Build, Transfer, Operate – строй, передай, эксплуатируй	Предполагает передачу объекта в государственную собственность сразу по окончании строительства. После передачи частный партнер получает право эксплуатации объектом.
ВОО	Build, Own, Operate – строй, владей, эксплуатируй	Сооруженный объект по истечении срока соглашения не передается государству, а остается в распоряжении инвестора.
ВОМТ	Build, Operate, Maintain, Transfer – строй, эксплуатируй, обслуживай, передай	Здесь акцент делается на ответственности частной стороны за обслуживание и плановый ремонт созданных им объектов.
ДВООТ	Design, Build, Own, Operate, Transfer – проектируй, строй, владей, эксплуатируй, передай	Частный партнер несет ответственность не только за строительство объекта, но и его проектирование.
ДВФО	Design, Build, Finance, Operate – проектируй, строй, финансируй, эксплуатируй	Другое название механизма – контракт жизненного цикла. Частный партнер обязуется финансировать строительство, осуществлять обслуживание и эксплуатацию объекта договора на период всего жизненного цикла, а публичный партнер возмещает издержки регулярными платежами.

Источник: составлено автором по данным источника [25]

Из таблицы 3 видно, что выделяется 7 типов ГЧП, которые можно разделить по типу владения: эксплуатация объекта в течение определенного срока, эксплуатация и владение в течение определенного срока, эксплуатация и владения до конца жизненного цикла объекта. Стоит отметить, что тип BOOT (Build, Own, Operate, Transfer – строй, владей, эксплуатируй, передай) невозможен в России, т.к. предполагает полную приватизацию объекта.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, одним из принципов деятельности является «...обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории» [2]. Для этого Градостроительным кодексом РФ предусматривается разработка ряда программ комплексного развития, а именно: систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и социальной инфраструктуры на уровне муниципального района или городского округа. Но, это отдельные программы различных аспектов или отраслей комплексного развития существующего муниципального района или городского округа, тогда как обобщающей их комплексной программы Градостроительным кодексом не предусмотрено.

Первоначально нет общего видения градостроительного освоения территории, в особенности еще не застроенной. Такое видение может дать комплексная организация жилищной и иной застройки территории, направленная на «...формирование полноценной жилой среды, обеспеченной всеми видами современного культурно-бытового обслуживания (включая транспортное), отвечающего санитарно-гигиеническим, социально-функциональным и архитектурно-эстетическим требованиям» [35].

Каждая из схем реализации проекта ГЧП и МЧП имеет свои плюсы и минусы с точки зрения потребителя жилья – населения страны. Плюсы обеих схем состоят в том, что потребитель приобретает качественное жилье, гарантированно построенное в установленный срок; их минусы – в первом случае оно будет менее доступно, чем могло бы быть во втором (публичный собственник вычитет из цены продажи стоимость земли, затрат на создание

коммунальной инфраструктуры, кроме того, возможна бесплатная приватизация, например, если это служебное жилье), во втором случае оно будет распределено по договору социального найма и не подлежит бесплатной приватизации, или его передадут в аренду без права приватизации.

В настоящее время официальная статистика учтенных в реестре проектов, осуществляемых в рамках ГЧП и МЧП на территории Российской Федерации в социальной сфере, исчисляется многими десятками, куда включают и концессионные соглашения [28]. Однако среди них нет ни одного проектов в области жилищного строительства. Статистика свидетельствует о том, что механизм привлечения инвестиций на основе ГЧП и МЧП в данной области не работает и не используется. Здесь функционируют другие широко рекламируемые механизмы, среди которых Минстрой России отдает предпочтение долевному строительству и ипотечному кредитованию, в не малой степени себя дискредитировавших в виде «обманутых дольщиков» и «неподъемных» ипотечных кредитов.

Новым важным импульсом развития ГЧП и МЧП стало учреждение постановления Правительства Российской Федерации от 15.10.2016 №1050 «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации» [6]. Хотя в нём конкретно партнерство в форме ГЧП и МЧП не упоминается, но оно органически вписывается в установленный законом проектный механизм в формате определенных Правительством Российской Федерации приоритетных направлений такой деятельности. Из 11 приоритетных направлений 4 непосредственно связаны с жилищным строительством, а именно:

- 1) ипотека и арендное жилье;
- 2) ЖКХ и городская среда;
- 3) моногорода;
- 4) безопасные и качественные дороги.

Определенные надежды на использование механизма ГЧП и МЧП при реализации названных приоритетных проектов вселяет видение Минстроем

России подходов по реализации проекта «Ипотека и арендное жилье». Информация, представленная в этой связи на сайте Минстроя России, указывает на то, что «...обеспечение высоких темпов строительства качественного, комфортного и доступного жилья» будет осуществляться « ... в том числе за счет вовлечения в жилищное строительство неэффективно используемых федеральных, региональных и муниципальных земель в городах, включая промышленные зоны, а также финансирования строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территории» [31]. Здесь важно указание на землю и финансирование, объектов инфраструктуры, стоимость которых не будет входить в цену для покупателя, что облегчит доступность жилья, а также на комплексное освоение территории, что будет способствовать повышению комфортности проживания.

С учетом установленного Правительством РФ механизма собственной проектной деятельности, а по существу и деятельности всей системы органов государственной исполнительной власти, включая субъекты РФ и органы местного самоуправления, в проектах на комплексное освоение территории требуется инициирование соответствующего проекта законодательно уполномоченным лицом, на основании проработки которого может быть принято решение о разработке и реализации соответствующего проекта. Таким образом в основе проекта комплексного освоения территории будет не соглашение о ГЧП и МЧП, а решение уполномоченного органа на разработку и реализацию такого проекта.

К тому же собственно соглашение требует решения органа государственной власти или органа местного самоуправления. Это было бы бюрократическим усложнением исполнения соглашения о ГЧП или МЧП, но вместе с тем придало бы ему приоритетный характер и гарантию реализации, а также дополнительные источники финансирования, так как, согласно Федеральному закону о партнерстве, таким источником могут быть только субсидии из бюджетов бюджетной системы России, а источники



финансирования приоритетных проектов предполагают большее разнообразие.

#### **1.4 Формы и механизмы взаимодействия органов власти и строительных организаций при реализации программ жилищного строительства**

Взаимодействие органов власти и строительными организациями в сфере жилищного строительства наряду с мерами совещательного, координационного, консультативного и контрольного характера, предполагает их сотрудничество при осуществлении социально значимых функций, закрепленных Конституцией Российской Федерации [1]. Закрепление правовых основ сотрудничества органов публичной власти обеспечит повышение эффективности их деятельности при решении вопросов, связанных с поощрением строительства, созданием условий для осуществления права на жилище, предоставлением малоимущим, иным указанным в законе категориям граждан, жилья бесплатно либо за доступную плату [57, с. 44].

Механизм взаимодействия органов исполнительной власти (ОИВ) со строительными организациями в сфере жилищного строительства включает в себя элементы, представленные на рисунке 1.6.

Разрешение противоречия между принципом самостоятельности органов местного самоуправления от органов государственной власти и частями 2,3 статьи 40 Конституции РФ [1, ст.40], закрепившими социальные функции в сфере жилищного строительства за органами публичной власти всех уровней, возможно путем отнесения данной сферы к числу предметов сотрудничества субъектов строительной отрасли и муниципальных образований.

Данная мера позволит органам местного самоуправления объединять ресурсы и осуществлять согласованные действия при осуществлении сотрудничества по следующим направлениям:



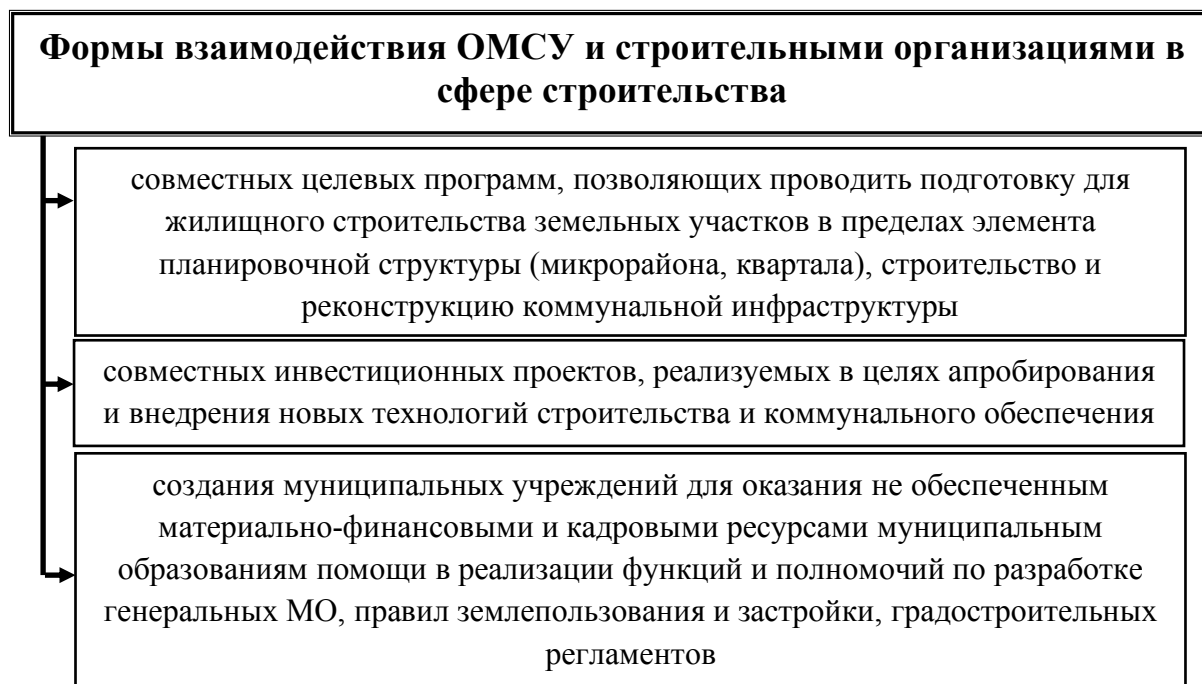
Источник: составлено автором по материалам [19, с. 4].

Рисунок 1.6 – Элементы механизма взаимодействия органов местного самоуправления с организациями в сфере строительства

- территориальное планирование;
- подготовка земельных участков для строительства жилых домов с заранее определенными параметрами;
- совершенствование порядка и сокращение сроков принятия решений в сфере строительства;
- выполнение социальных обязательств публичной власти по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- оказание органам местного самоуправления содействия в реализации полномочий и функций, требующих значительного ресурсного и кадрового потенциала;
- внедрение новых строительных технологий;
- поддержка предприятий строительной отрасли, оказывающих влияние

на производительность жилищно-строительного комплекса (производство строительных материалов, жилищно-коммунальный комплекс).

Взаимодействие органов местного самоуправления и строительными организациями в сфере жилищного строительства целесообразно осуществлять в формах, представленных на рисунке 1.7.



Источник: авторская разработка

Рисунок 1.7 – Формы взаимодействия органов местного самоуправления и строительными организациями в сфере жилищного строительства

Под регламентом взаимодействия предлагается понимать муниципальный нормативный договор, устанавливающий условия, сроки, порядок и последовательность осуществления органами местного самоуправления административных процедур при принятии решений, требующих получения согласований и совершения юридически значимых действий двумя и более строительными организациями.

Термин «строительство» в отечественной практике имеет различный смысл. Строительство в инженерном смысле понимается как процесс возведения зданий и сооружений или как строительско-монтажное

производство, технологические особенности которого при возведении (реконструкции) любого типа объекта требуют применения строительных материалов (дерева, цемента, кирпича, металла, стекла и др.) [38].

В экономическом смысле «строительство» традиционно понимается как отрасль материального производства, основной задачей которой является создание, обновление и расширение основного капитала, увеличение при расширенном воспроизводстве мощностей отраслей экономики страны.

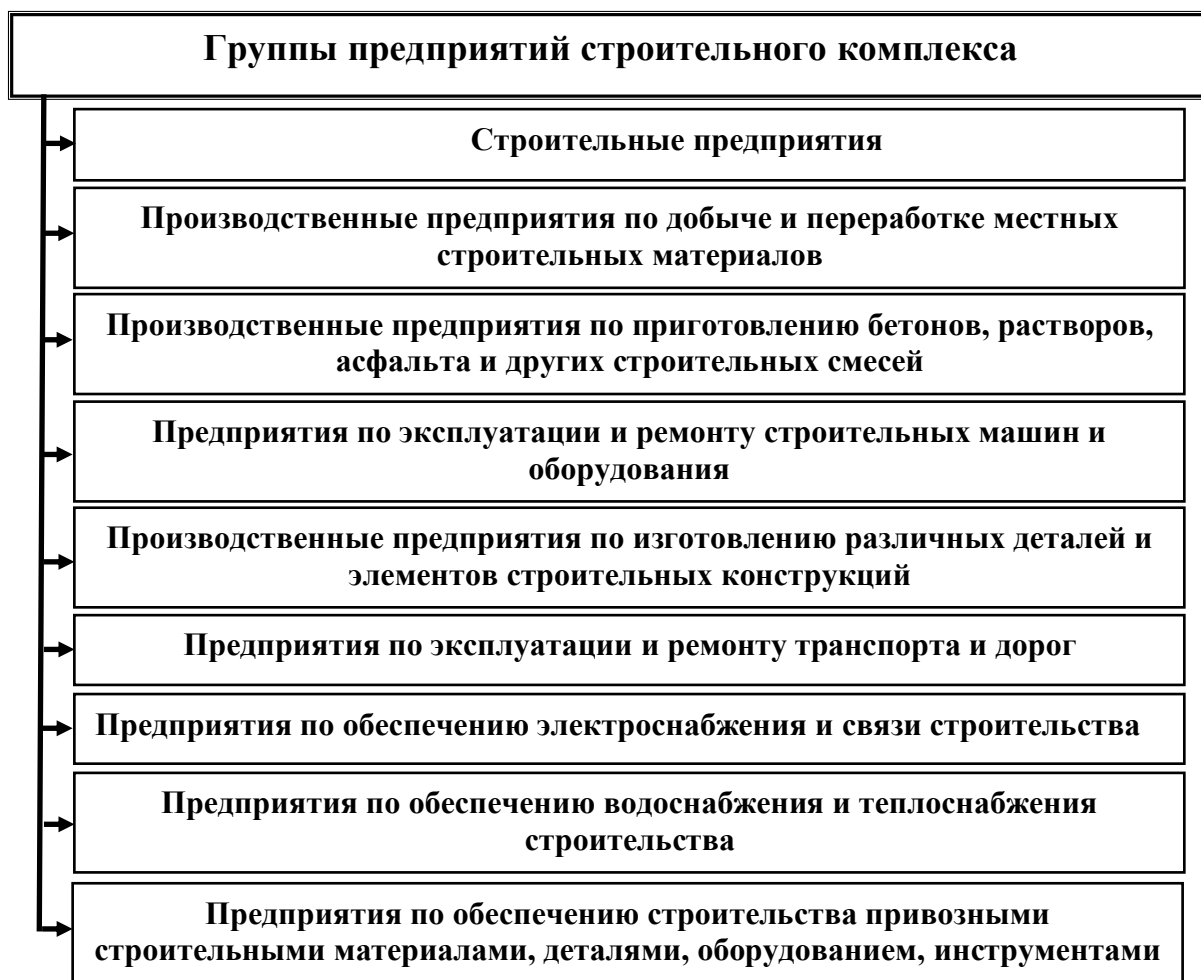
Иными словами, строительство – это один из процессов обслуживания воспроизводства.

Строительство наряду с промышленностью, сельским хозяйством, транспортом и связью представляет собой одну из важнейших отраслей экономики любой страны. Конечные результаты этой отрасли непосредственно влияют на состояние любой другой отрасли, что определяет важную роль строительства в экономической системе во всем мире.

Продукцией отрасли строительства являются законченные строительством, и, сданные в эксплуатацию заводы и фабрики, железнодорожные и автомобильные дороги, электростанции, ирригационные и судоходные каналы, порты, жилые дома и другие объекты, образующие основные фонды народного хозяйства страны.

Как отрасль материального производства – строительство включает проектно-изыскательские и монтажные организации, производство строительных материалов и транспорт, в совокупности, экономически представляющие строительный комплекс. Согласно Российской архитектурно-строительной энциклопедии строительный комплекс определяется как «совокупность отраслей, производств и организаций, характеризующуюся тесными устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата» [30].

В строительном комплексе выделяют следующие группы предприятий, представленные на рисунке 1.8.



Источники: авторская разработка

Рисунок 1.8 – Группы предприятий строительного комплекса

Отличают характеристики, присущие процессу строительного производства и самой строительной продукции. Строительное производство обладает целым рядом отличительных свойств, а именно:

- материало- и энергоемкость процесса производства;
- сочетание неподвижности продукта и подвижности средств производства;
- необходимость временных перерывов, продиктованных технологиями строительного процесса.

Основными отличительными чертами продукции строительства являются:

- ее неподвижность и статическая закреплённость, из чего следует невозможность ее потребления вне места производства;

- большие габариты;
- долговременный характер использования;
- не повторяемость (индивидуальный характер) и другие.

Давая характеристику строительству как виду деятельности, более полным и правильным будет следующее определение: строительство как вид деятельности включает в себя специфические работы, проводимые специализированными подразделениями по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, а также работы в недрах земли и на ее поверхности, связанные с созданием основных фондов, связанные с объектами строительства, а также работы по ремонту зданий и сооружений [66].

Таким образом, производственная система включает совокупность действий строительных и монтажных предприятий различной степени специализации, в состав которой входят также вспомогательные и обслуживающие хозяйства. В производственной системе все предприятия находятся в определенных взаимоотношениях-связях.

Сохранение имеющейся организационно-правовой и финансовой системы строительного рынка жилья – это тупик, из которого нет реального выхода. Главным позитивным моментом, который даёт нам сегодня возможность сделать выбор и сформировать возможности для посткризисного развития сферы жилищного строительства через поддержку предприятий строительной отрасли различных форм собственности начиная с муниципального уровня.

Органы власти принимают меры по восстановлению и развитию ПЖС на новых рыночных принципах. Они ориентированы на институциональные преобразования как самого объекта строительной деятельности – земельного участка и сооружаемого объекта недвижимости, так и на стимулирование основного потребителя строительной продукции – частного инвестора и застройщика. Предполагается адаптация действующих строительных норм и правил к требованиям прогрессивных форм и технологий жилищного строительства, упрощение процедур получения

разрешения на строительство и экспертизы проектной документации, завершение перехода к обязательной конкурсной системе отбора поставщиков строительных материалов и строительных организаций для жилищного строительства, финансируемого с привлечением бюджетных средств.

В современных условиях ОЭМ в системе управления процессом жилищного строительства представляет собой интеграцию организационного и экономического механизмов, включающих в себя организационно-экономические методы, рычаги, инструменты воздействия на управляемый объект. Следовательно, для исследования сущности ОЭМ управления процессом жилищного строительства целесообразно, на наш взгляд, разграничить его составляющие в виде организационного и экономического механизмов.

При таком подходе, центральным элементом организационного механизма управления процессом жилищного строительства является структура управления, с помощью которой сочетаются различные стороны деятельности участников (техническая, экономическая, производственная, социальная), регламентируются внешние партнерские и внутренние производственные связи за счет чего и достигается устойчивая система служебных взаимоотношений между структурными подразделениями и работниками аппарата управления. Таким образом, от структуры управления в значительной мере зависит действенность организационного механизма управления процессом жилищного строительства.

Экономический механизм состоит из механизма партнерского управления в системе рыночных отношений, с учетом экономического воздействия со стороны органов государственной или муниципальной власти. В отличие от организационного механизма, регулирующего организационные отношения между участниками процесса реализации программ жилищного строительства, экономический механизм реализует систему экономических отношений в процессе управления процессом жилищного строительства.

## 2 Анализ результатов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае

### 2.1 Анализ реализации программ в сфере жилищного строительства в Приморском крае

Строительство наряду с промышленностью, сельским хозяйством, транспортом и связью представляет собой одну из важнейших отраслей экономики Приморского края. Конечные результаты этой отрасли непосредственно влияют на состояние любой другой отрасли, что определяет важную роль строительства в экономической системе края. Анализ основных экономических показателей по виду деятельности «Строительство» представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Основные экономические показатели по виду деятельности «Строительство»

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Объем подрядных работ – всего (млн. руб.)	86178	62686	54270	62960	66937
в % к предыдущему году	66,2	72,4	86,3	95,3	103,7
Средняя численность занятых в строительстве (тыс. человек)	72,9	64,8	61,5	61,9	61,6
в % к предыдущему году	98,3	88,8	94,9	100,7	99,4
Удельный вес занятых в строительстве в общей численности занятых в крае (%)	7,4	6,6	6,3	6,4	6,2
Основные фонды в строительстве (млн. руб.)	19049	25225	27591	24489	17036
Удельный вес в общем объеме по краю (%)	0,7	1,0	1,1	0,9	0,6
Степень износа основных фондов в строительстве на конец года (%)	66	67	74	58	65
Сальдированный финансовый результат в строительстве (млн. руб.)	-754	725	-2440	188	497
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций (%)	80,2	79,0	77,9	77,8	77,9
Уровень рентабельности в строительстве /по края (%)	2,4/4,1	5,3/4,3	3,6/4,8	3,4/6,4	3,6/6,2

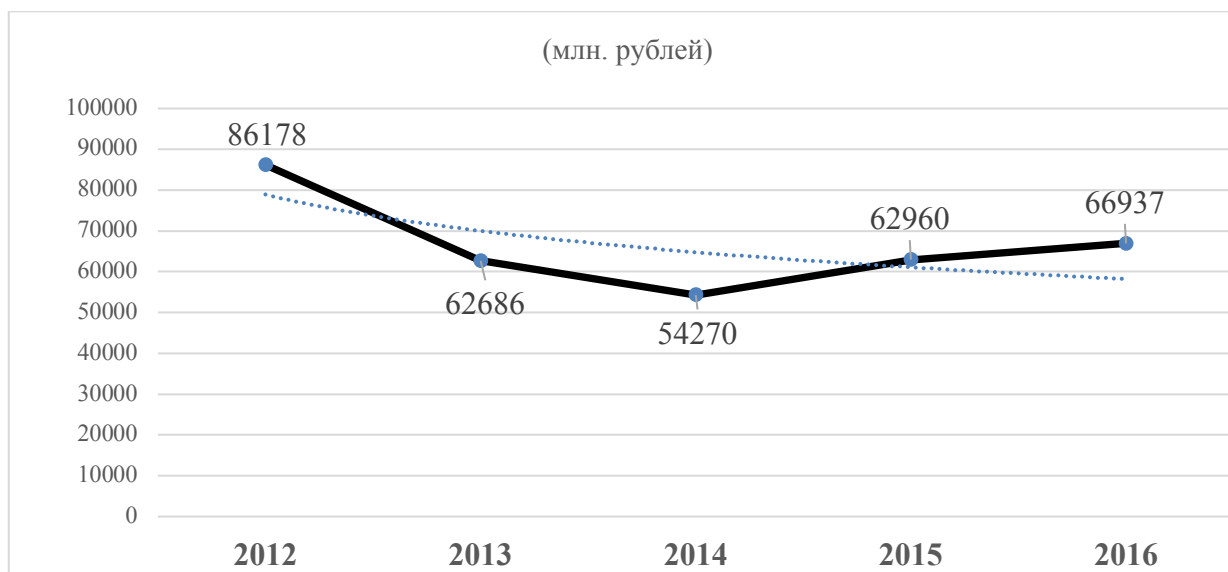
Источник: составлено автором по данным [53, с. 9]

Стоимостные показатели по строительству приведены в фактически действовавших ценах, индексы физического объема работ рассчитаны в



сопоставимых ценах.

Объем работ по виду деятельности «Строительство», под которыми понимают строительные работы, выполненные организациями собственными силами на основании договоров и (или) контрактов, заключаемым с заказчиками, после спада в 2013 году последние годы имеет не значительный рост, хотя общая тенденция сохраняется как отрицательная (рисунок 2.1).



Источник: составлено автором по данным [53, с. 9]

Рисунок 2.1 – Объем работ по виду деятельности «Строительство»

Средняя численность занятых в строительстве после спада в 2013 году последние годы стабилизировалась на уровне 62%, но отстает от ранее достигнутого значения более чем на 10%. Такое же положение дел с удельным весом занятых в строительстве в общей численности занятых в приморском крае, которое в последние годы не превышает отметку в 6,5%.

В статистическом регистре хозяйствующих субъектов на 1 декабря 2016 года по виду экономической деятельности «Строительство», заявленному основным при государственной регистрации, учтено 6076 организаций, что составляет 99,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По данным Приморских саморегулируемых организаций на территории Приморского края осуществляют деятельность 592 строительные организации [46, с.11].

По состоянию на 01.12.2016 года в строительном комплексе края было занято 25 515 человек, что составляет 88,7% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. По статистическим данным, число действующих организаций по виду деятельности «производство прочих неметаллических минеральных продуктов» составило 441 предприятие. На предприятиях строительной индустрии и промышленности строительных материалов в ноябре 2016 года было занято 3,144 тыс. человек, что составило 89,3 % по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

Основные фонды – производственные активы, подлежащие использованию неоднократно или постоянно в течение длительного времени, но не менее одного года. Основные фонды в строительстве за 2012-2016 годы имеют тенденцию к снижению с 19049 млн. рублей до 17036 млн. рублей или на 2013 млн. рублей, что на 2017 год составило 10,6%. Сокращается и удельный вес основных фондов в строительстве в общем объеме Приморского края. Степень износа основных фондов в строительстве на начало 2017 года составляет 65%.

Сальдированный финансовый результат в строительстве за последние пять лет имеет отрицательный баланс в сумме 1802 млн. рублей. При этом удельный вес убыточных организаций в общем числе строительных организаций составляет не менее 22%. К строительным организациям относятся все общестроительные и специализированные организации, включая ремонтно-строительные организации, управления механизации (тресты) и домостроительные комбинаты, буровые организации и другие организации.

Данные по вводу в действие жилых домов в Приморском крае за 2012-2016 годы представлены в таблице 2.2. Жилым домом будем считать индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с проживанием в таком здании.

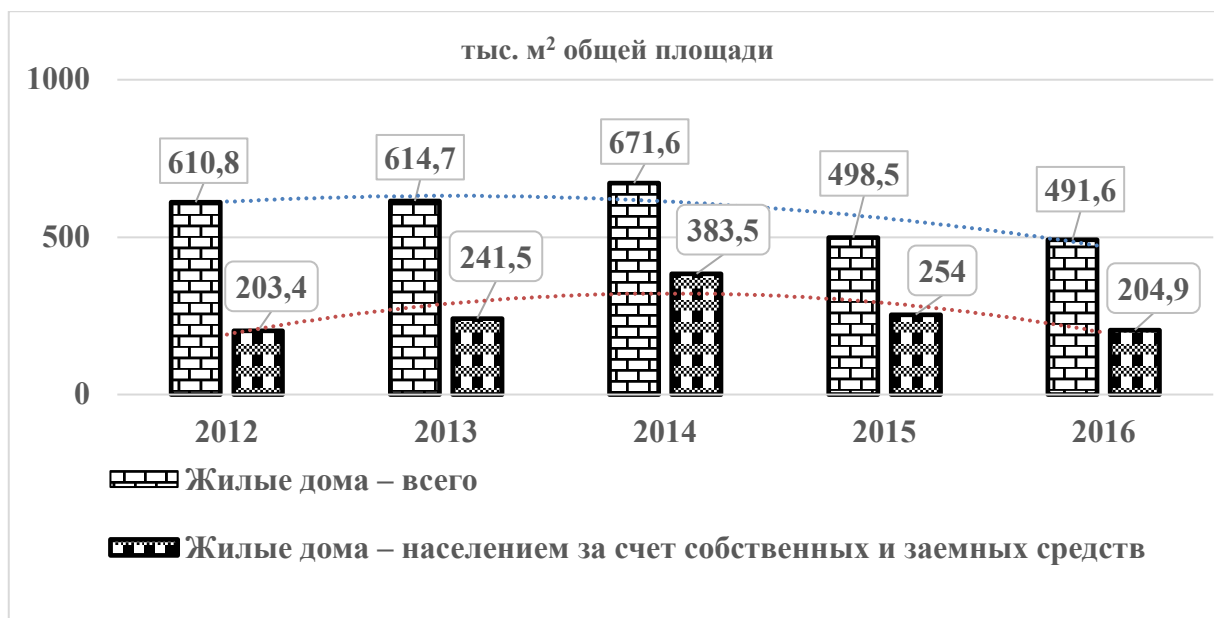
Таблица 2.2 – Ввод в действие жилых домов в Приморском крае

тыс. м<sup>2</sup> общей площади

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Жилые дома – всего	610,8	614,7	671,6	498,5	491,6
Жилые дома – населением за счет собственных и заемных средств	203,4	241,5	383,5	254,0	204,9
Федеральная форма собственности	173,0	147,7	21,5	12,8	2,7
Собственность субъекта РФ	15,9	12,7	0,0	12,6	3,8
Муниципальная форма собственности	1,8	3,6	3,2	1,8	1,8
Частная форма собственности	381,8	427,2	611,9	444,6	423,5
Смешанная российская форма собственности	14,8	0,0	7,8	0,0	15,8
Совместная российская и иностранная форма собственности	0,0	23,5	18,4	0,0	0,0
Иностранная форма собственности	23,5	0,0	8,8	26,7	35,0

Источник: составлено автором по данным [53, с. 27-29]

Ввод в действие жилых домов в Приморском крае за последние пять в общем имеет устойчивую тенденцию к снижению (рисунок 2.2).



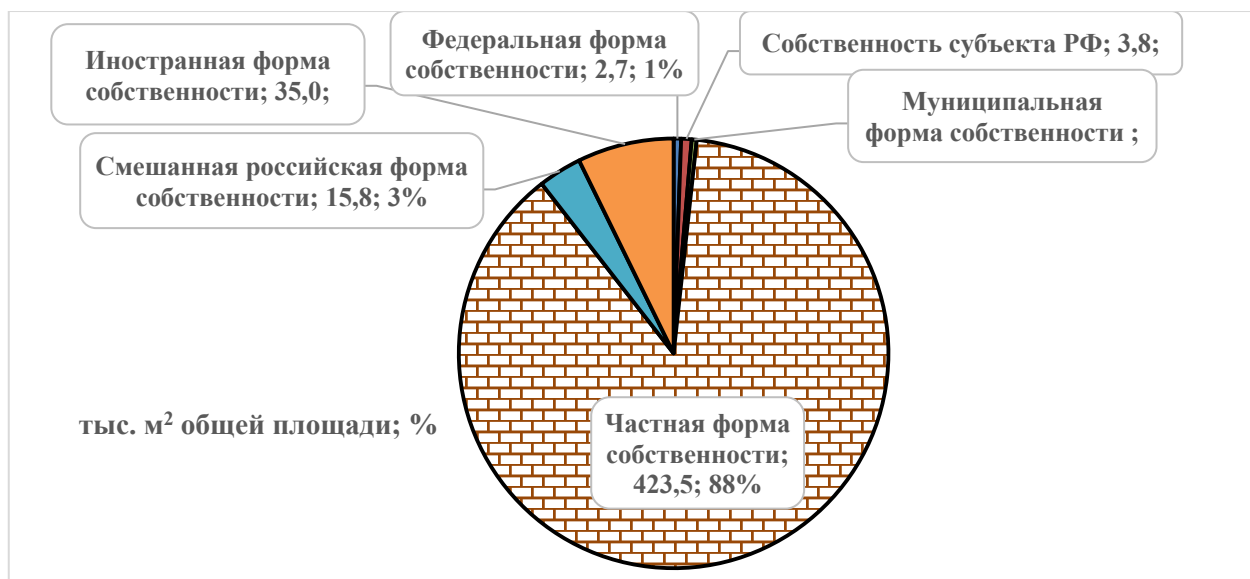
Источник: составлено автором по данным [53, с. 27]

Рисунок 2.2 – Ввод в действие жилых домов в Приморском крае

При этом ввод в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств имеет тенденцию к снижению только после 2014 года. Если проанализировать удельный вес населения в общем вводе жилых домов на

территории Приморского края, то с 2012 года при значении 33,3 % к 2014 году он вырос до 57,1%. С 2015 года при значении 51,0% удельный вес населения в общем вводе жилых домов снизился к 2016 году до 41,7%.

Анализируя структуру ввода в действие жилых домов в Приморском крае по формам собственности в 2016 году можно констатировать, что 88% приходится на частную собственность (рисунок 2.3).



Источник: составлено автором по данным [53, с. 29]

Рисунок 2.3 – Структура ввода в действие жилых домов в Приморском крае по формам собственности в 2016 году

Суммарно ввод в действие жилых домов в Приморском крае государственных и муниципальных форм собственности составляет 2%, что не позволяет им существенно влиять на совершенствование жилищной политики в крае. Такое положение дел в решении жилищной проблемы во многом связаны с государственной жилищной политикой, которая не учитывает особенностей Дальневосточного федерального округа (далее ДВФО), как региона со сложными социально-экономическими и демографическими условиями.

Если сравнить состояние процесса ввода в действие жилых домов в Российской Федерации на 1000 человек с аналогичными показателями в

субъектах Дальневосточного федерального округа, то в основном тенденция не в пользу субъектов РФ в ДВФО (таблица 2.3). А положение Приморского края на 2016 составило 46,6 % от всероссийского показателя и 72 % от уровня в ДВФО. Из всех субъектов ДВФО стабильностью и положительной динамикой ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения остаются Республика Саха (Якутия) и Сахалинская область.

Таблица 2.3 – Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения по Российской Федерации и субъектам ДВФО

м<sup>2</sup> общей площади

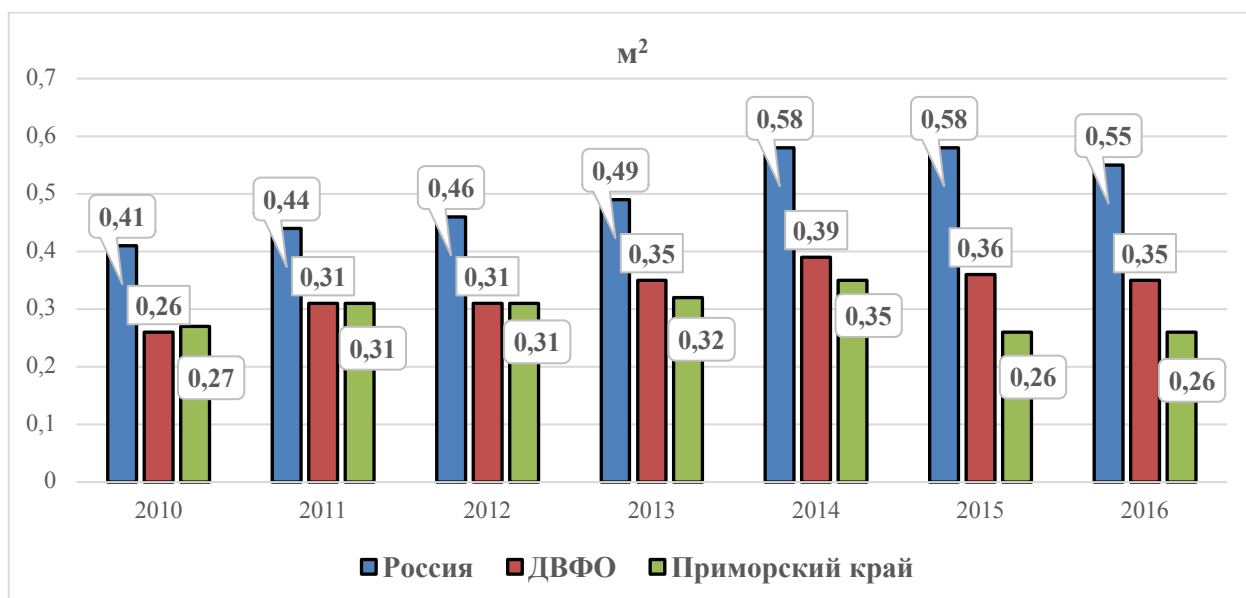
Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Российская Федерация	459	491	576	583	547
Дальневосточный федеральный округ	318	348	393	358	354
из него:					
Республика Саха (Якутия)	373	437	496	570	645
Камчатский край	226	258	275	228	238
Приморский край	313	316	347	258	255
Хабаровский край	256	242	331	337	275
Амурская область	387	447	424	323	275
Магаданская область	130	101	87	141	36
Сахалинская область	435	592	622	640	685
Еврейская автономная область	312	368	614	356	460
Чукотский автономный округ	24	8	36	44	50

Источник: составлено автором по данным [53, с. 30]

Недостаточный уровень ввода в действие жилых домов наглядно демонстрирует динамика ввода общей площади жилья на душу населения, представленная на диаграмме рисунка 2.4.

До 1992 г. основным средством решения жилищной проблемы по всей стране, включая Дальний Восток, являлось государственное жилищное строительство. С началом радикальных социально-экономических реформ, государство перестало строить и бесплатно распределять жилье, фактически самоустранилось от решения этой важной социальной проблемы. Это было

вызвано тем, что в начале 1990-х гг. в обществе возобладала точка зрения, что в социальной сфере, как и в экономике, должны действовать рыночные механизмы. Согласно этой концепции, было принято считать, что обеспечение жильем – это забота самих нуждающихся граждан.



Источник: составлено автором по данным [53, с. 30]

Рисунок 2.4 – Динамика ввода общей площади жилья на душу населения

Многие, включая либерально настроенных экономистов, государственных чиновников, рассчитывали на «чудодейственную руку» рынка, который заставит предпринимателей, учитывая высокий спрос на жилье, заняться строительным бизнесом, что автоматически приведет к росту жилищного строительства и предложениям на рынке жилья. Однако этого не произошло. Наоборот, объемы жилищного строительства резко сократились по всей Российской Федерации, включая Дальний Восток в целом и Приморский край, в частности [24, с.62]. В тоже время спрос на жилье, несмотря на сокращение населения, не уменьшился, он намного превышал предложения, что привело к росту цен на жилье. При этом уровень доходов населения был низким, что сделало проблему улучшения жилищных условий для большинства жителей края крайне затруднительной. Лишь узкая часть населения края имела доходы, позволяющие воспользоваться новыми рыночными условиями и улучшить свои жилищные условия, приобрести

новое жилье без государственного участия. Фактически в 1990-е гг. сложилась жилищная модель, которая была направлена на удовлетворение запросов узкого круга лиц, так называемых «новых русских».

Подобная ситуация была характерна для всей Российской Федерации. Спустя некоторое время, после начала рыночных реформ, в правительственных кругах пришло понимание того, что гражданам России нужна помощь со стороны государства в решении жилищных проблем.

Определим долю ввода жилья Приморского края в структуре субъектов ДВФО по общему показателю и населением (таблица 2.4).

Таблица 2.4 – Ввод жилья Приморским краем в структуре субъектов ДВФО по общему показателю и населением

тыс. м<sup>2</sup> общей площади

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Дальневосточный федеральный округ	1991,2	2173,3	2443,5	2222,7	2177,0
Приморский край – всего	610,8	614,7	671,6	498,5	491,6
Доля края в ДВФО, %	30,7	28,3	27,5	22,4	22,6
Приморский край – населением за счет собственных и заемных средств	203,4	241,5	383,5	254,0	204,9
Доля населения в ДВФО, %	10,2	11,1	15,7	11,4	9,4

Источник: составлено автором по данным [53, с. 36]

Доля ввода жилья Приморского края в структуре субъектов ДВФО по общему показателю за 2012-2016 годы постоянно сокращается и за указанный период сократилась на 8,1 %.

Доля ввода жилья населением Приморского края в структуре субъектов ДВФО за период с 2012 по 2014 год имела устойчивую тенденцию к росту на 1,2 %, а с 2015 по 2016 годы опустилась ниже показателя 2012 года на 0,8 %. Структура ввода в действие жилых домов по Приморскому краю в процентах к итогу с 2010 по 2016 годы представлена на рисунке 2.5.

Далее проанализируем ситуацию с вводом в действие жилых домов на 1000 человек населения в муниципальных образованиях Приморского края.



Источник: составлено автором по данным [53, с. 37]

Рисунок 2.5 – Структура ввода в действие жилых домов по Приморскому краю в процентах к итогу с 2010 по 2016 годы

Для объективности результатов разделим их на городские округа (таблица 2.5) и муниципальные районы (таблица 2.6).

Таблица 2.5 – Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения в городских округах Приморского края

Городской округ	м <sup>2</sup> общей площади					Место, занимаемое в крае
	2012	2013	2014	2015	2016	
Арсеньев	87	113	220	201	155	10
Артем	275	5994	778	415	485	3
Большой Камень	0	0	0	214	155	11
Владивосток	589	563	387	212	326	4
Дальнегорск	28	23	110	21	9	33
Дальнереченск	66	309	158	209	76	21
Лесозаводск	121	62	120	126	35	29
Находка	454	272	323	272	156	9
Партизанск	123	60	102	33	26	32
Спасск-Дальний	31	49	82	51	54	24
Уссурийск	322	320	695	783	551	2
Фокино	0	0	0	61	129	15

Источник: составлено автором по данным [53, с. 34]

Как видно из таблицы 2.5, большинство из городских округов не являются лидерами по вводу в действие жилых домов на 1000 человек населения. В краевую тройку лидеров вошли г. Уссурийск и г. Артем.

Как видно из таблицы 2.6, лидером по вводу в действие жилых домов на 1000 человек населения среди муниципальных образований Приморского края



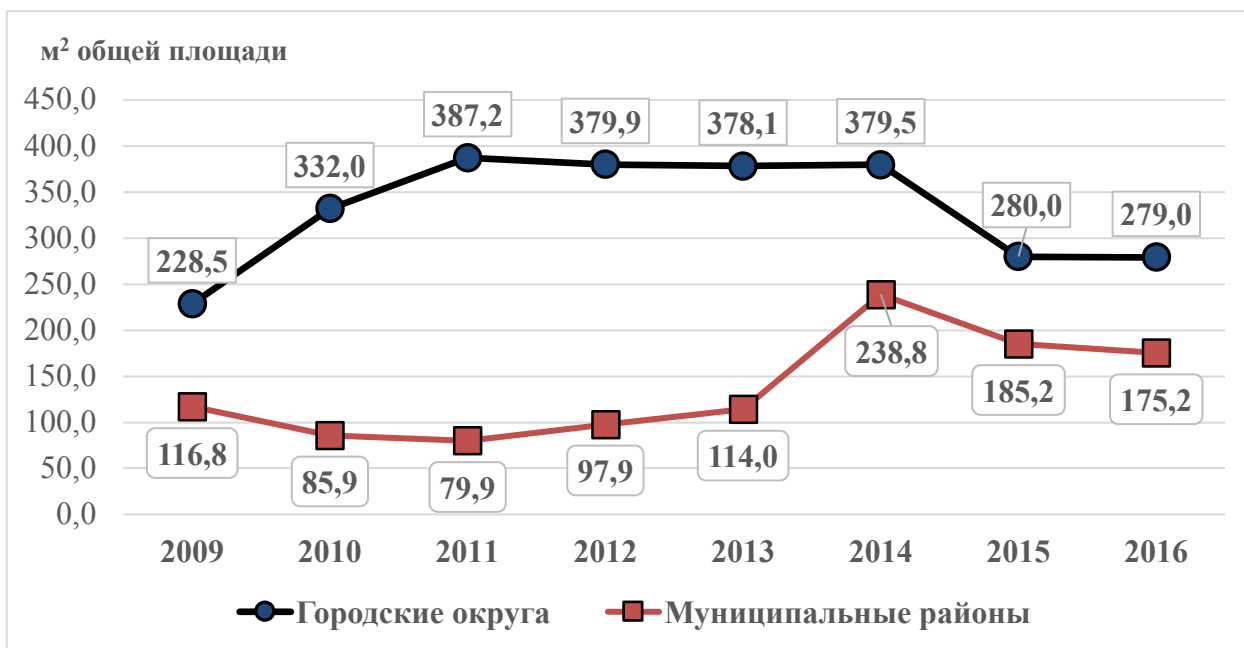
Таблица 2.6 – Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения в муниципальных районах Приморского края

Муниципальный район	м <sup>2</sup> общей площади					Место, занимаемое в крае
	2012	2013	2014	2015	2016	
Анучинский	113	310	90	105	77	20
Дальнереченский	28	52	4	0	0	34
Кавалеровский	48	31	37	30	43	27
Кировский	25	17	165	101	98	17
Красноармейский	41	93	83	164	50	25
Лазовский	142	71	125	112	84	18
Михайловский	35	152	174	124	148	12
Надеждинский	224	224	906	481	576	1
Октябрьский	80	56	141	97	130	13
Ольгинский	88	120	101	93	30	31
Партизанский	321	190	578	372	293	5
Пограничный	61	205	217	160	57	22
Пожарский	111	67	50	58	41	28
Спасский	110	69	124	128	105	16
Тернейский	36	63	89	75	84	19
Ханкайский	28	59	22	82	178	8
Хасанский	137	222	282	491	184	7
Хорольский	23	13	519	25	30	30
Черниговский	9	79	101	116	45	26
Чугуевский	57	102	95	65	130	14
Шкотовский	15	76	147	183	57	23
Яковлевский	51	61	37	98	273	6

Источник: составлено автором по данным [53, с. 34]

является Надеждинский муниципальный район.

Если рассмотреть общую динамику ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения в городских округах и муниципальных районах Приморского края за последние восемь лет, то показатели муниципальных районов значительно отстают от городских округов (рисунок 2.6). Хотя последние два года наметилась тенденция к сокращению в уровне таких показателей за счет снижения ввода в действие жилых домов в городских округах.



Источник: составлено автором по данным [53, с. 28]

Рисунок 2.6 – Динамика ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения в городских округах и муниципальных районах Приморского края

## 2.2 Анализ механизма реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае

В настоящее время в Приморском крае в сфере жилищного строительства реализуются государственные программы федерального, регионального и муниципального уровня.

Приоритеты и цели государственной политики в жилищной сфере определены Указом Президента РФ от 07.05.2012 №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [5], а также Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 №1662-р [9].

На территории Приморского края проекты жилищного строительства по программе «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным

жилем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 №323 [10], реализуются через органы местного самоуправления муниципальных образований Приморского края, которые уполномочены на формирование и утверждение списков граждан и ОАО «Приморское ипотечное агентство». Порядок информационного обеспечения приобретения жилья экономического класса гражданами, включенными в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на территории Приморского края регламентирован постановлением Администрации Приморского края от 27.10.2014 №437-па [16].

Стратегическая цель государственной политики в жилищной сфере на период до 2020 года – создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

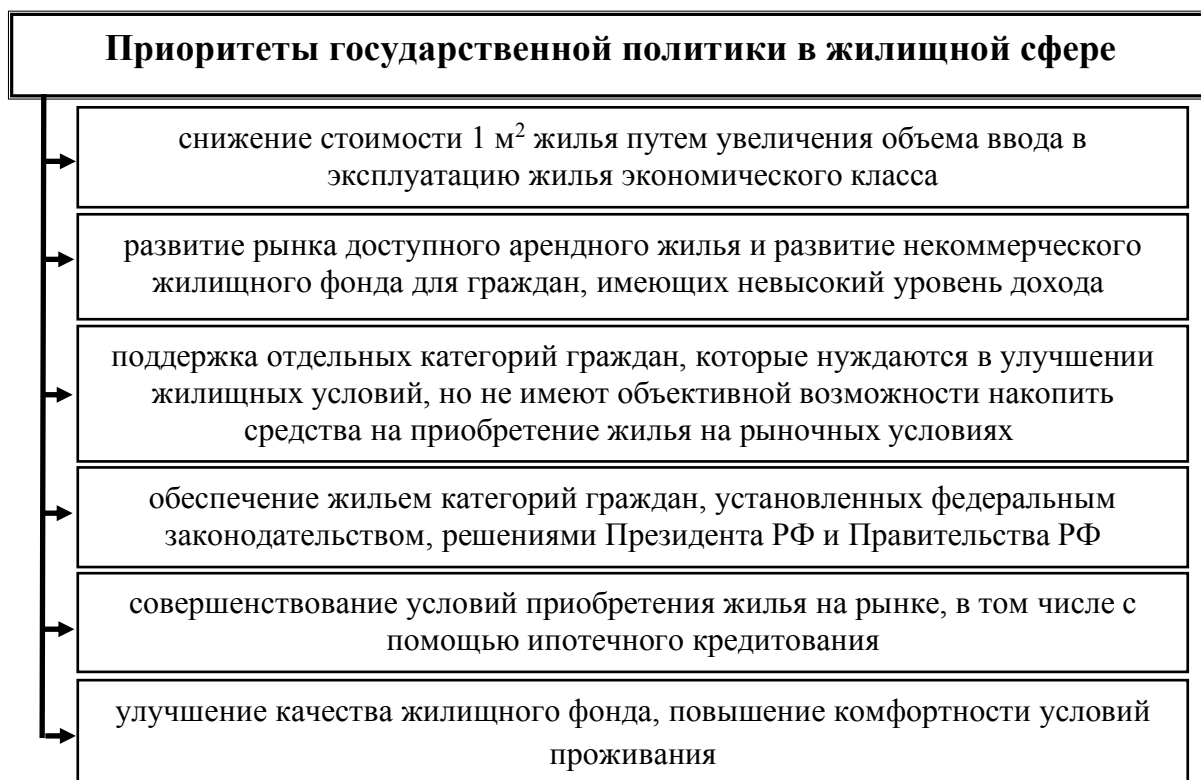
Приоритеты государственной политики соответствуют следующим направлениям реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»:

- стимулирование развития жилищного строительства;
- поддержка платежеспособного спроса на жилье молодых семей, молодых ученых и семей, имеющих трех и более детей, а также ипотечного жилищного кредитования;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Приоритеты государственной политики в жилищной сфере, направленные на достижение указанной стратегической цели представлены на рисунке 2.7.

Государственная политика в сфере поддержки массового жилищного строительства реализуется путем:

- повышения эффективности мер градорегулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками;



Источник: составлено автором по данным [10]

Рисунок 2.7 – Приоритеты государственной политики в жилищной сфере

- развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктуры;
- развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций;
- реализации мер технической политики и политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий.

Государственная политика в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства и обеспечения таких земельных участков инженерной и социальной инфраструктурами направлена на поддержку формирования ГЧП и МЧП, обеспечивающего строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями увеличения объемов жилищного строительства.

В сводный по Приморскому краю реестр граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по реализуемой на территории Приморского края программе «Жилье для

российской семьи» включено 4868 заявителей, из них:

- г. Владивосток – 4225 заявителей,
- г. Уссурийск – 430 заявитель,
- г. Находка – 213 заявителей [46].

Заключено 959 договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов:

- г. Уссурийск – 166 договоров;
- г. Владивосток – 793 договоров.

В рамках Программы в 2016 году выдано гражданам на приобретение жилья экономического класса ипотечных кредитов (займов) на сумму 357 млн. рублей. В настоящее время Программа реализуется в г. Владивостоке по трем проектам:

По проекту жилищного строительства, реализуемого на земельном участке, расположенном в районе «Снеговая Падь, микрорайон Д» в г. Владивостоке. Общий объем ввода жилья по проекту 141,8 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе жилья эконом-класса – 70,917 тыс. м<sup>2</sup>.

По проекту жилищного строительства в районе ул. Нейбута, 135 (район Зеленого угла) в г. Владивостоке. Планируется ввести в эксплуатацию 35,0 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе жилья эконом-класса -11,5 тыс. м<sup>2</sup>.

По проекту жилищного строительства «Жилая застройка в районе ул. 50 лет Октября, 1 (пос. Трудовое) г. Владивостока. Квартал №1. Жилые дома. 1 этап - №2,3,4». Общий объем ввода жилья по проекту - 64,5 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе жилья эконом-класса – 27,381 тыс. м<sup>2</sup>.

На территории Уссурийского городского округа в рамках Программы продолжается строительство микрорайона «Радужный». В 2016 году по данному проекту введено в эксплуатацию 10 тыс. м<sup>2</sup> жилья экономического класса. За счет средств бюджетов Приморского края и Уссурийского городского округа построены сети водоснабжения и водоотведения к микрорайону комплексной застройки жильем эконом класса (микрорайон

«Радужный»). Стоимость строительства указанных инженерных сетей составила 69199,2 тыс. рублей.

В рамках взаимодействия между Фондом «РЖС» и администрацией Приморского края в соответствии с федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [4] на территории Приморского края реализуется 12 проектов жилищно-строительных кооперативов. Общее количество граждан, вступивших в члены кооперативов Приморского края, составляет 1 211 человек. Общая площадь земельных участков, предназначенных для передачи кооперативам, составляет более 56 га.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на первичном рынке жилья в крае в 2016 года составила 70864 рубля [46]. Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья в Приморском крае представлена в таблице 2.7.

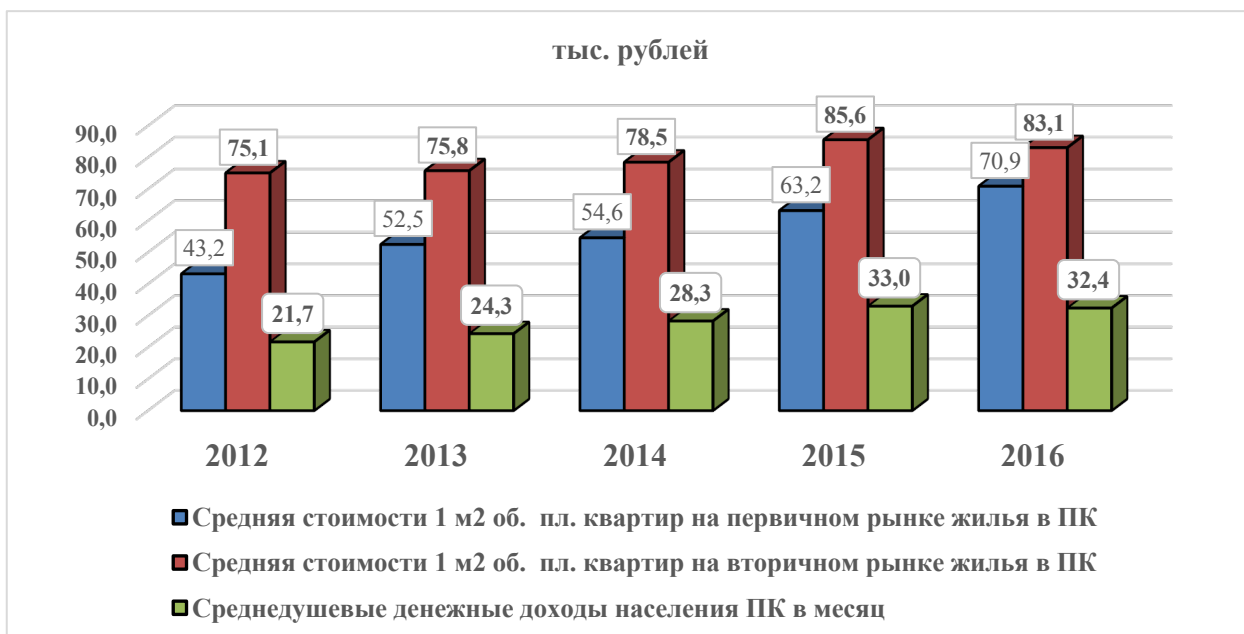
Таблица 2.7 – Средняя стоимости одного м<sup>2</sup> общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья в Приморском крае

Показатель	тыс. рублей				
	2012	2013	2014	2015	2016
Первичный рынок жилья					
Все квартиры	43,2	52,5	54,6	63,2	70,9
Вторичный рынок жилья					
Все квартиры	75,1	75,8	78,5	85,6	83,1

Источник: составлено автором по данным [53, с. 39]

Если сопоставить стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья в крае, со среднедушевыми денежными доходами населения Приморского края в месяц (рисунок 2.8), то увидим, что приобретение жилья в Приморском крае для значительного числа жителей является не разрешимой проблемой.

08 июня 2016 года на основании Распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края №175-ри от 27.05.2016 АО



Источник: составлено автором по данным [53, с. 39; 48, с. 80]

Рисунок 2.8 – Характеристика уровня жизни и средней стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья в Приморском крае

«Приморское ипотечное агентство» было переименовано в АО «Корпорация развития жилищного строительства» и расширило свою деятельность.

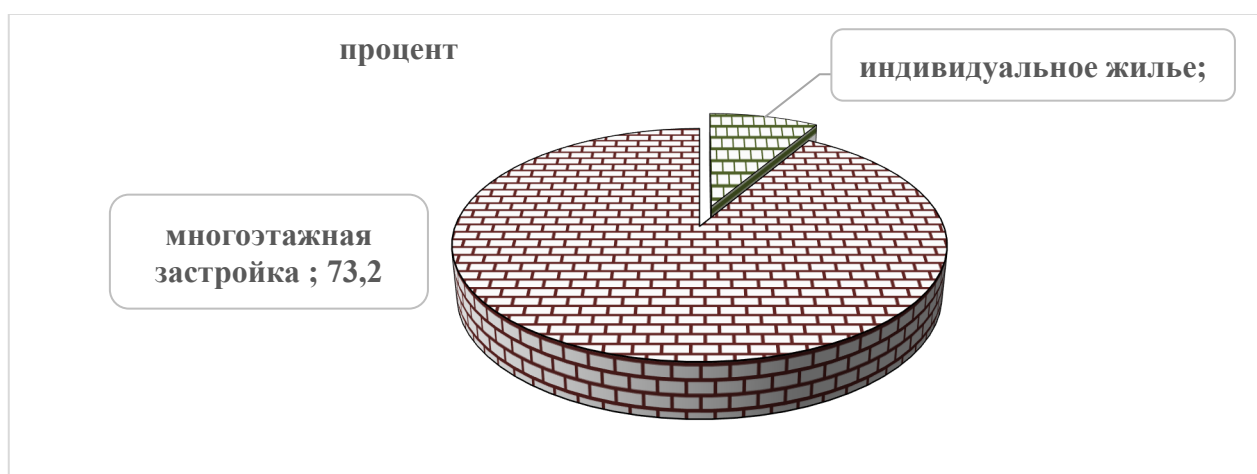
Акционерное общество создано в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края №221-ри от 30.04.2013. Учредителем и единственным акционером АО «Корпорация развития жилищного строительства» является Приморский край.

Жилищная проблема в Приморском крае является одной из наиболее актуальных социальных проблем и имеет две стороны:

- недостаточные объемы жилищного строительства;
- наличие большого количества ветхого и аварийного жилищного фонда.

По типу застройки: 6,8% составляет индивидуальное жилье, 93,2% многоквартирная застройка (рисунок 2.9). Это свидетельствует о существенном преобладании многоквартирного жилья, и, соответственно, плотности застройки. 76,6% от общего объема жилья приходится на жилищный фонд в городских поселениях, 23,4% - на жилищный фонд в сельской местности, что

свидетельствует о значительной урбанизации населения в Приморском крае.



Источник: составлено автором по данным [15]

Рисунок 2.9 – Структура типа застройки жилья в Приморском крае

Динамика числа построенных квартир и их средний размер представлены в таблице 2.8.

Таблица 2.8 - Число построенных квартир и их средний размер

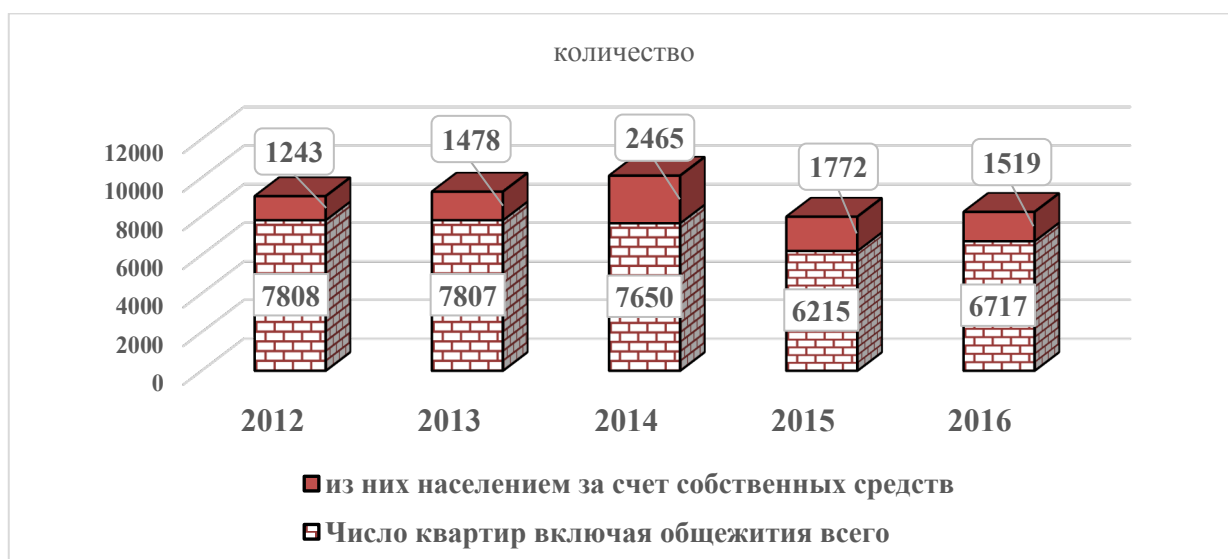
Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Всего</b>					
Число квартир включая общежития	7808	7807	7650	6215	6717
Средний размер квартир, м <sup>2</sup> общей пл.	78	79	88	81	73
в том числе по видам квартир в % от общего ввода без квартир в общежитиях					
однокомнатных	37	37	37	41	48
двухкомнатных	31	30	30	28	27
трехкомнатных	20	25	21	19	16
четырёхкомнатных и более	12	8	12	12	9
<b>из них населением за счет собственных средств</b>					
Число квартир	1243	1478	2465	1772	1519
Средний размер квартир, м <sup>2</sup> общей пл.	164	163	156	143	135
Доля в краевом числе квартир, %	15,9	18,9	32,2	28,5	22,6
в том числе по видам квартир в % от общего ввода					
однокомнатных	11	9	13	12	12
двухкомнатных	17	22	21	19	19
трехкомнатных	27	33	33	32	32
четырёхкомнатных и более	45	36	33	37	37

Источник: составлено автором по данным [53, с. 32]

Динамика числа построенных квартир и их средний размер свидетельствуют о снижении как общего количества построенных квартир с 7808 м<sup>2</sup> в 2012 году до 6717 м<sup>2</sup> в 2016 году, что составило 14,0%, а также



снижение среднего размера квартир с 78 м<sup>2</sup> в 2012 году до 73 м<sup>2</sup> в 2016 году, что составило 6,4%. Анализируя данные таблицы 2.8, необходимо отметить, что при снижении числа построенных квартир всего включая общежития (рисунок 2.10) доля квартир, построенных населением за счет собственных средств, имеет тенденцию к повышению и за 2012-2016 годы выросла на 6,7%.

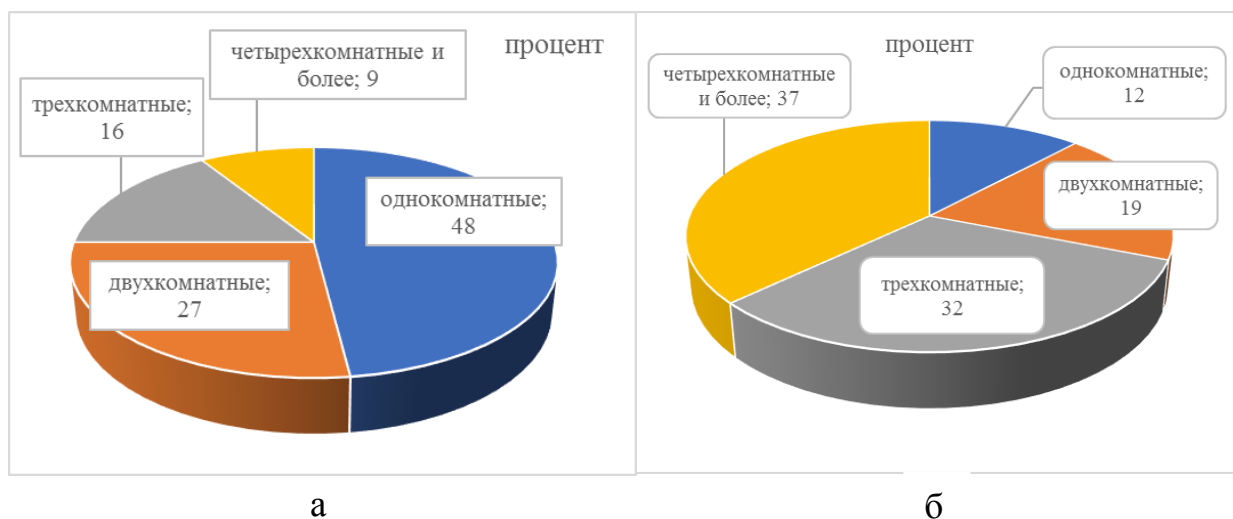


Источник: составлено автором по данным [53, с. 32]

Рисунок 2.10 – Динамика числа построенных квартир в Приморском крае

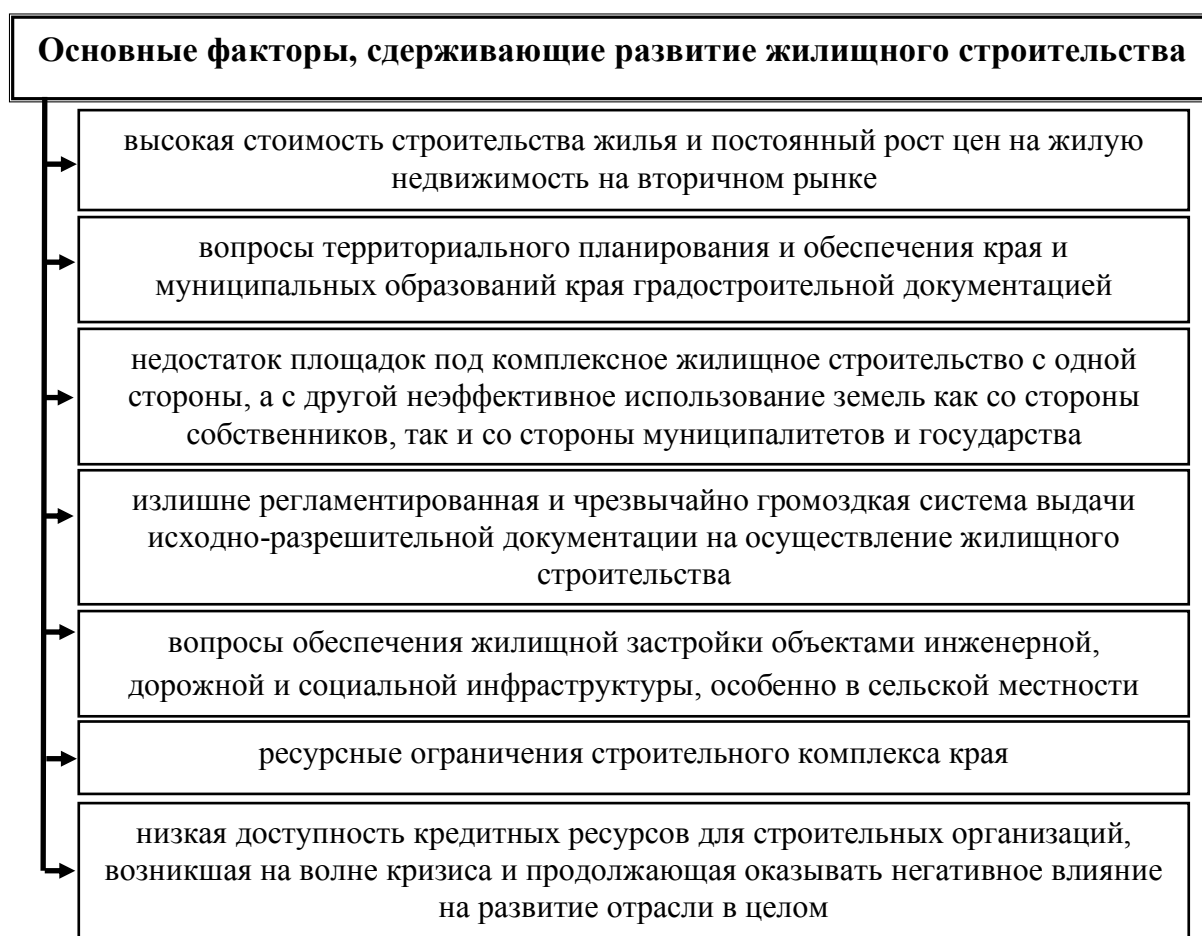
Если рассматривать структуру построенных квартир по количеству комнат, то в общем объеме 48% приходится на однокомнатные (рисунок 2.11а), а в квартирах, построенных населением за счет собственных средств, преобладают четырехкомнатные и более (рисунок 2.11б).

Основные факторы, сдерживающие развитие жилищного строительства в Приморском крае представлены на рисунке 2.12. Для решения указанных проблем и в целях улучшения ситуации на рынке жилищного строительства применяется единый комплекс мероприятий, направленных на развитие коммунальной инфраструктуры и создание условий для дальнейшего повышения доступности жилья для населения, путем массового строительства жилья эконом-класса, обеспечивающего ценовую доступность и отвечающего современным требованиям, безопасности, энергоэффективности и экологичности.



Источник: составлено автором по данным [53, с. 32]

Рисунок 2.11 – Структура построенных квартир по количеству комнат в Приморском крае в 2016 году



Источник: составлено автором по данным [15]

Рисунок 2.12 – Основные факторы, сдерживающие развитие жилищного строительства в Приморском крае

Формы поддержки, предусмотренные государственной программой Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края на 2013-2017 годы», предоставляются муниципальным образованиям Приморского края на условиях, представленных на рисунке 2.13.



Источник: составлено автором по данным [15]

Рисунок 2.13 – Условия предоставления поддержки муниципальным образованиям Приморского края для развития программ жилищного строительства

В целях обеспечения доступности ипотечного кредитования для

населения, увеличения и разнообразия предлагаемых населению кредитных продуктов будут сформированы условия для создания и развития ипотечной накопительной системы. Предусматривается организация работы с банками, кредитными организациями в целях развития ипотечной накопительной системы и накопления гражданами денежных средств на накопительных счетах для дальнейшего улучшения жилищных условий.

Каждый структурный элемент государственной программы направлен на решение группы взаимосвязанных задач государственной программы. Решение всего комплекса задач государственной программы обеспечивает достижение поставленной цели государственной программы.

В соответствии с целевой направленностью государственной программы в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края предусматривается реализация выделяются следующие подпрограммы, а также отдельные мероприятия, которые не могут быть включены в подпрограммы и объёмы финансирования (таблица 2.9).

Механизм реализации государственной программы направлен на эффективное планирование хода исполнения основных мероприятий, координацию действий участников государственной программы, обеспечение контроля исполнения программных мероприятий, проведение мониторинга состояния работ по выполнению государственной программы, выработку решений при возникновении отклонения хода работ от плана мероприятий государственной программы.

Управление государственной программой осуществляется ответственными исполнителями государственной программы - департаментом градостроительства Приморского края и департаментом по ЖКХ и топливным ресурсам Приморского края. Объёмы финансовых средств, предусмотренных на реализацию мероприятий государственной программы, подлежат ежегодному уточнению при формировании краевого бюджета на очередной

финансовый год на основе анализа полученных результатов с учетом возможностей краевого бюджета.

Таблица 2.9 – Подпрограммы государственной программы в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края

Наименование подпрограммы	Цель подпрограммы	Объем финансирования мероприятий подпрограммы, млн. рублей
«Обеспечение жильем отдельных категорий граждан Приморского края» на 2013 - 2017 годы	Обеспечение благоустроенным жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством и законом Приморского края	2013 год - 54,50; 2014 год - 42,12. За счет средств бюджета ПК
«Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013 - 2017 годы	Обеспечение населения благоустроенным жильем в том числе эконом-класса, отвечающего стандартам ценовой доступности, требованиям безопасности и экологичности	2013 год - 153,76; 2014 год - 112,15; 2015 год - 176,54; 2016 год - 156,95; 2017 год - 191,30. За счет средств бюджета ПК
«Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013 - 2017 годы	Предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям Приморского края, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий	2013 год - 49,06; 2014 год - 108,41; 2015 год - 118,46; 2016 год - 118,46; 2017 год - 123,19. За счет средств бюджета ПК

Источник: составлено автором по данным [15]

Реализация мероприятий подпрограмм осуществляется посредством размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о размещении заказов для государственных и муниципальных нужд.

Механизм реализации подпрограммы направлен на эффективное

планирование хода исполнения основных мероприятий, координацию действий участников подпрограммы, обеспечение контроля исполнения программных мероприятий, проведение мониторинга состояния работ по выполнению подпрограммы, выработку решений при возникновении отклонения хода работ от плана мероприятий подпрограммы.

Строительство жилых помещений осуществляется департаментом градостроительства Приморского края с последующей их передачей в департамент земельных и имущественных отношений Приморского края с целью включения соответственно в состав специализированного жилищного фонда Приморского края и жилищного фонда Приморского края коммерческого использования.

Жилищная проблема во Владивостокском городском округе (далее ВГО) является одной из наиболее актуальных социальных проблем и имеет две стороны:

- недостаточные объемы жилищного строительства;
- наличие большого количества многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу [18].

В период 2010-2013 годы администрацией г. Владивостока были приняты различные муниципальные программы по основным направлениям решения жилищной проблемы в ВГО (таблице 2.10).

Последняя муниципальная программа «Обеспечение доступным жильем жителей города Владивостока» на 2014-2019 годы разработана с учетом основных направлений социально-экономического развития г. Владивостока, определенного Стратегией и стратегическим планом развития г. Владивостока до 2020 года, утвержденными решением Думы города Владивостока от 08.07.2011 №728 [17], предусматривающими реализацию демографической политики и стимулирование миграционного притока на территорию ВГО, и нацелена на создание условий по обеспечению жителей г. Владивостока доступным жильем.

Таблица 2.10 – Муниципальные программы Владивостокского ГО по основным направлениям решения жилищной проблемы

№ п/п	Название муниципальной программы	Дата принятия
1	Об утверждении муниципальной долгосрочной целевой программы «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан г. Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий» на 2010-2015 годы»	29.09.2010 №1146
2	Об утверждении долгосрочной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в городе Владивостоке» на 2012 - 2015 годы»	16.08.2012 № 946
3	Об утверждении долгосрочной целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Владивостокского городского округа» на 2012-2015 годы»	07.03.2012 №886
4	Об утверждении долгосрочной целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Владивостокского городского округа» на 2013-2015 годы»	21.01.2013 №136
5	Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным жильем жителей города Владивостока» на 2014-2019 годы	20.09.2013 №2707

Составлено автором по данным источника [18]

Анализируя основные показатели деятельности строительных организаций по вводу в действие жилых домов во ВГО, представленные в таблице 2.11, напрашивается вывод об общей тенденции снижения показателей.

Таблица 2.11 – Основные показатели деятельности строительных организаций по вводу в действие жилых домов во Владивостокском ГО

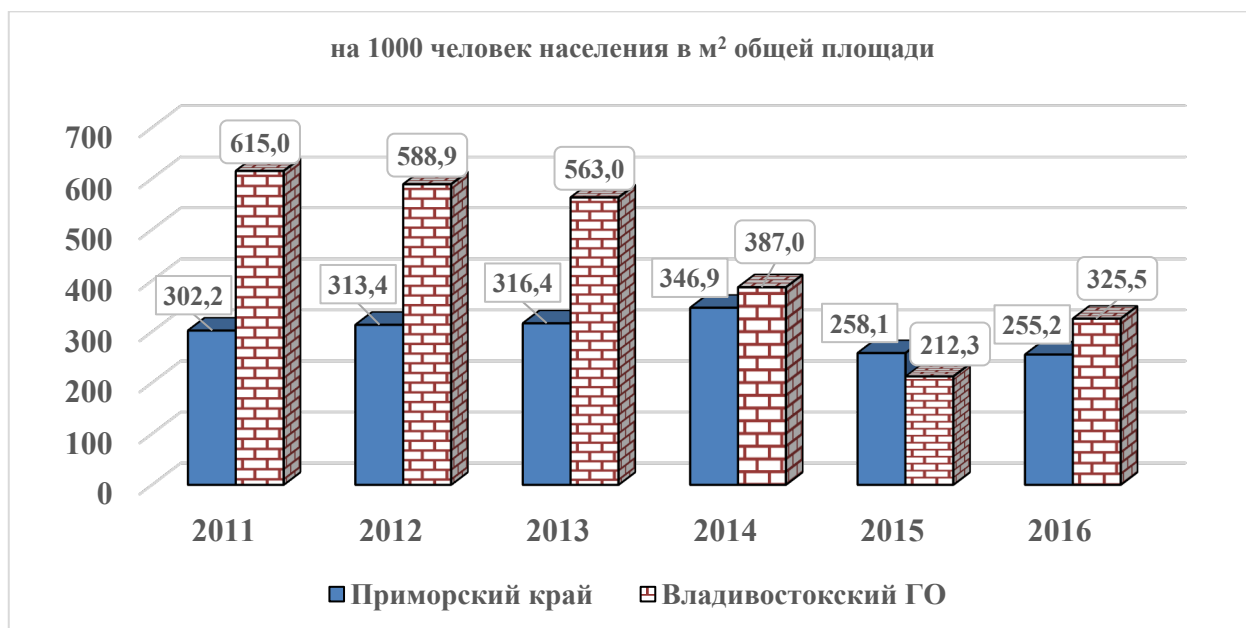
Показатель	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Число действующих организаций	53	59	58	53	25	22
Среднесписочная численность работающих, чел.	14060	11941	8655	6925	5959	4321
Жилые дома, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	380,9	367,6	353,5	244,1	134,2	206,2
из них индивидуальное жилищное строительство, тыс. м <sup>2</sup>	73,6	71,9	97,2	114,8	50,3	43,6
индивидуальное жилищное строительство, % от общей площади	19,3	19,6	27,5	47,0	37,4	21,1

Составлено автором по данным источника [23, с.77]

Анализируя данные таблицы 2.11 видим неблагоприятную тенденцию

сокращения количества действующих строительных организаций и как факт – сокращение общей площади жилых домов. Общая площадь домов определяется как сумма площадей и подсобных помещений квартир, а также площадей лоджий, балконов, веранд и др. Индивидуальное жилищное строительство, имевшее рост до 2014 года, в 2016 году вернулось на уровень 2010 года.

Сравнительный анализ ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения в м<sup>2</sup> общей площади Приморского края и ВГО, представленный на рисунке 2.14, показывает, что если в 2011 году ввод в действие жилых домов превышал краевой показатель более чем в два раза (203 %), то в 2015 году снизился до 82 %, а в 2016 году опять превысил (128 %).



Составлено автором по данным источника [18, с.78]

Рисунок 2.14 – Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения

Приток федеральных средств в 2011-2012 годах, связанный с проведением саммита АТЭС-2012 года и реализация программ по обеспечению военнослужащих, молодых семей, переселению из ветхого и аварийного жилья ускорили процесс жилищного строительства во ВГО и позволили приступить к массовым проектам по строительству новых жилых микрорайонов. Однако, в период экономического кризиса объемы



строительства в 2014-2015 годах снизились (таблица 2.12). Данные 2016 года внушают оптимизм по возрастанию объемов ввода в действие жилых домов в г. Владивостоке.

Таблица 2.12 - Ввод в действие жилых домов по формам собственности во Владивостокском ГО

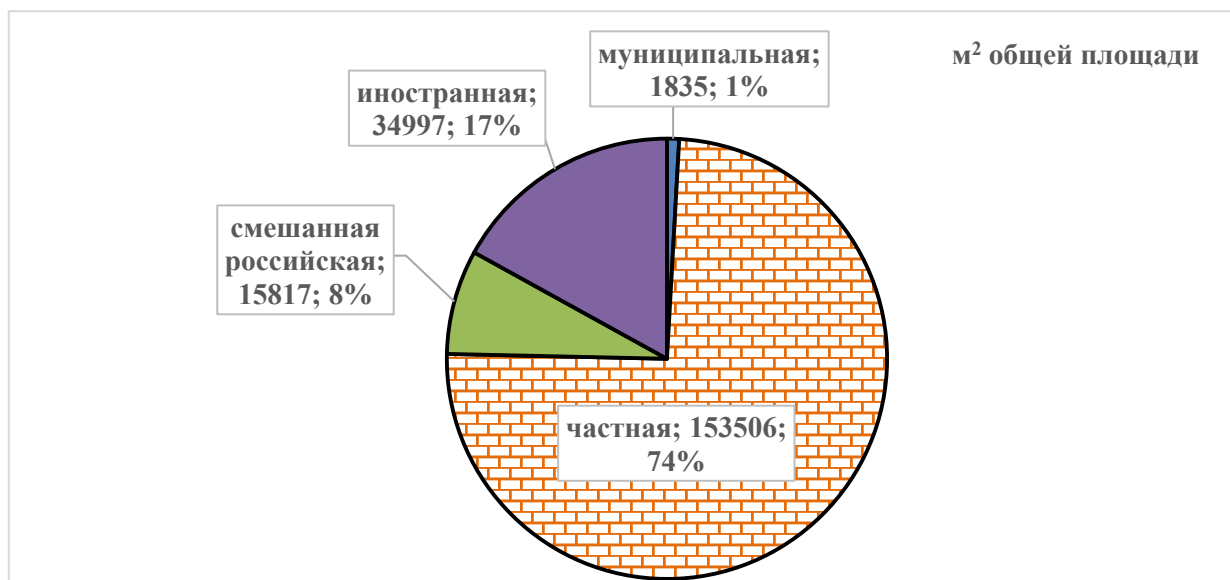
Показатель	м <sup>2</sup> общей площади					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всего	380890	367626	353510	244073	134222	206155
в том числе по формам собственности:						
государственная	231707	171407	157475	12820	13125	0
муниципальная	0	0	2734	3158	1847	1835
частная	95752	157900	169772	193542	92539	153506
смешанная российская	13931	14790	0	7786	0	15817
совместная российская и иностранная	17571	23529	23529	18451	0	0
иностранная	21929	0	0	8316	26711	34997

Составлено автором по данным источника [18, с.78]

В структуре застройщиков жилищного строительства во ВГО наибольший удельный вес по вводу в действие жилых домов на протяжении ряда лет занимают организации частной формы собственности. Если в 2011 году доля строительных организаций частной формы собственности составляла 25,1 %, то к 2016 году достигла значения 74,5 %.

Структура застройщиков жилищного строительства во ВГО в 2016 году представлена на рисунке 2.15. Из представленных данных видно полное отсутствие застройщиков государственной и совместной российской и иностранной форм собственности. Доля муниципальной формы собственности составляет только 1 %.

Динамика числа построенных во ВГО квартир и их средний размер (таблица 2.13) свидетельствуют о снижении как общего количества построенных квартир с 4942 м<sup>2</sup> в 2012 году до 2916 м<sup>2</sup> в 2016 году, что составило 59,0%, а также снижение среднего размера квартир с 74,4 м<sup>2</sup> в 2012 году до 70,7 м<sup>2</sup> в 2016 году, что составило 5,0 %.



Составлено автором

Рисунок 2.15 – Структура застройщиков жилищного строительства во ВГО

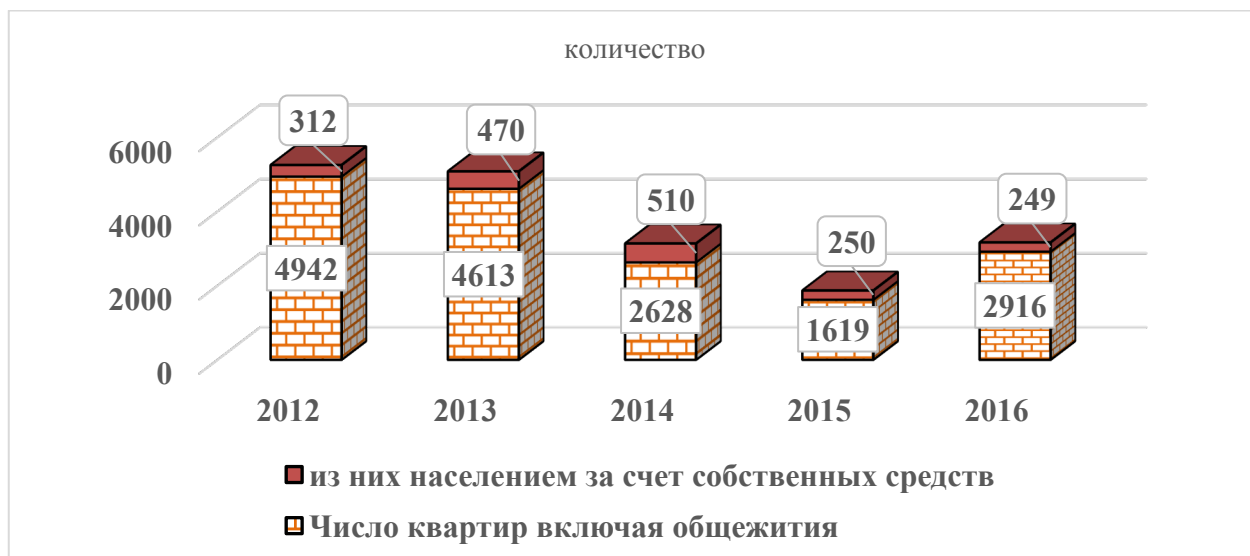
Таблица 2.13 – Число построенных во ВГО квартир и их средний размер

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Всего</b>					
Число квартир включая общежития	4942	4613	2628	1619	2916
Средний размер квартир, м <sup>2</sup> общей пл.	74,4	76,6	92,9	82,9	70,7
в том числе по видам квартир в % от общего ввода без квартир в общежитиях					
однокомнатных	1536	1773	1005	750	1467
двухкомнатных	1046	1317	824	389	902
трехкомнатных	610	1254	572	298	435
четырёхкомнатных и более	391	252	227	126	112
<b>из них населением за счет собственных средств</b>					
Число квартир	312	470	510	250	249
Средний размер квартир, м <sup>2</sup> общей пл.	230,3	206,9	225,0	201,2	175,1
Доля во ВГО числе квартир, %	6,3	10,2	19,4	15,4	8,5

Составлено автором по данным источника [18, с.78]

Анализируя данные таблицы 2.12, необходимо отметить, что при снижении числа построенных квартир всего включая общежития (рисунок 2.16) доля квартир, построенных населением за счет собственных средств,

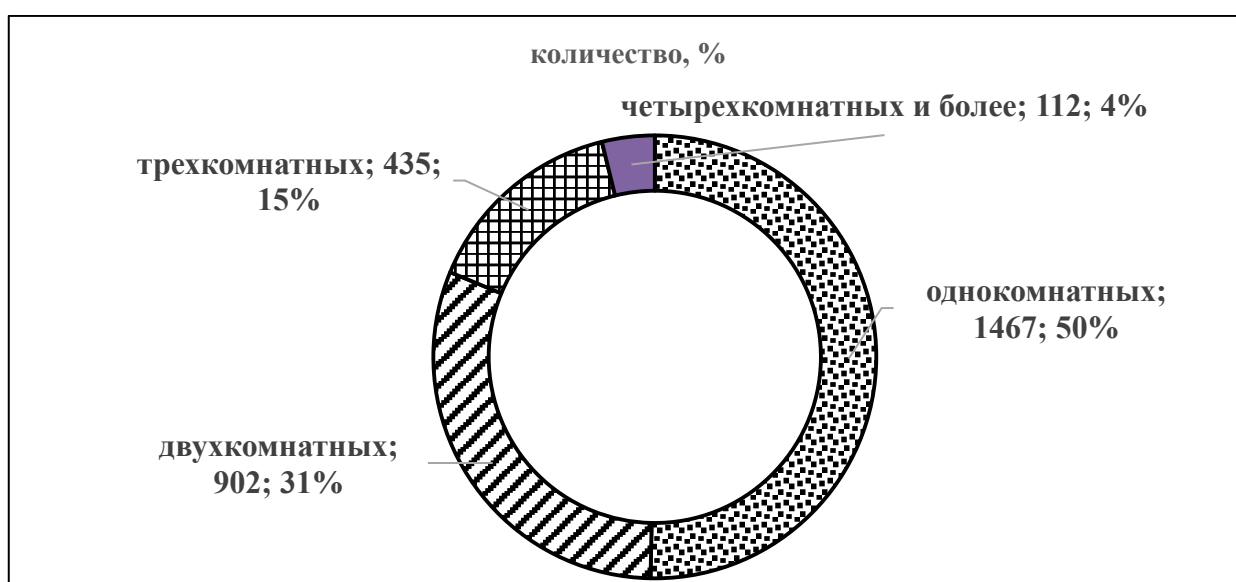
имела тенденцию к повышению и за 2012-2015 годы выросла на 9,1%. В настоящее время эта доля сократилась до 8,5 %.



Источник: составлено автором по данным [53, с. 32]

Рисунок 2.16 – Динамика числа построенных квартир во ВГО

Если рассматривать структуру построенных в г. Владивостоке квартир по количеству комнат, то 2016 году в общем объеме 48% приходится на однокомнатные (рисунок 2.17),



Источник: составлено автором по данным [53, с. 32]

Рисунок 2.17 – Структура построенных во ВГО квартир по количеству комнат в 2016 году

В целях улучшения ситуации на рынке жилищного строительства необходимо использование программно-целевого метода, предусматривающего единый комплекс мероприятий, направленных на создание условий для дальнейшего повышения доступности жилья для населения ВГО, в том числе путем:

- строительства муниципального жилья экономического класса, обеспечивающего ценовую доступность и отвечающего современным требованиям, безопасности, энергоэффективности и экологичности, в том числе малоэтажного жилья;

- предоставления социальных выплат молодым семьям на покупку жилья либо на уплату первоначального взноса при получении ипотечных кредитов или займов;

- строительства социальной инфраструктуры в районах комплексной жилой застройки, предусматривающей строительство жилья, эконом-класса с целью стимулирования развития жилищного строительства частными застройщиками-инвесторами на территории ВГО;

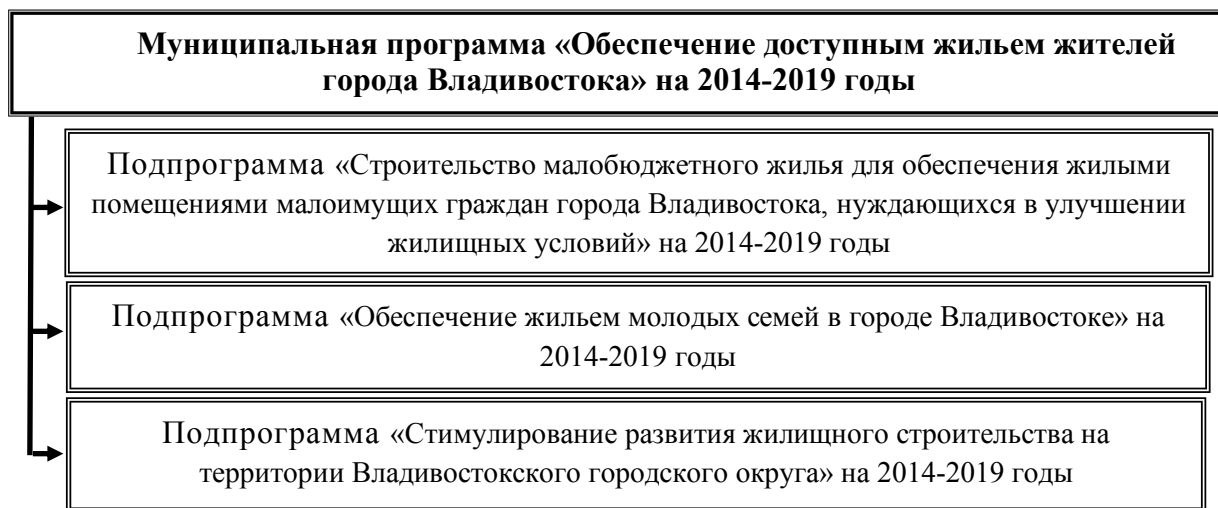
- обеспечения земельных участков, предоставляемых на бесплатной основе гражданам, имеющим трех и более детей, под строительство индивидуальных жилых домов, инженерной инфраструктурой для снижения затрат на строительство жилых домов и улучшения жилищных условий указанной категории граждан.

Целью муниципальной программы является обеспечение жителей ВГО доступным жильем, в том числе эконом-класса, каждый структурный элемент муниципальной программы направлен на решение группы взаимосвязанных задач и обеспечивает достижение поставленной цели программы.

С учетом выбранного объекта исследования рассмотрим ход реализации подпрограмм, непосредственно связанных со строительством во ВГО (рисунок 2.18).

На реализацию подпрограммы «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан города

Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий» на 2014-2019 годы в 2016 году было запланировано 31761,40 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2017 они не освоены [42].



Составлено автором

Рисунок 2.18 – Подпрограммы муниципальной программы «Обеспечение доступным жильем жителей города Владивостока» на 2014-2019 годы

Расходы на реализацию подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей в городе Владивостоке» на 2014-2019 годы, по состоянию на 01.01.2017 составил 557941847,30 рублей, из них:

- за счет субсидий из вышестоящих бюджетов в сумме 95356668,78 рублей;
- за счет средств бюджета ВГО в сумме 43777407,42 рублей;
- за счет иных внебюджетных составил 418807771,10 рублей.

Данные семьи привлекли внебюджетные средства в размере 418807771,10 рублей – за счет собственных средств и средств кредитных организаций. В том числе претенденты 2015 года, реализовавшие свое право на социальную выплату в 2016 году, использовали внебюджетные средства в размере 169 795 076,40 руб., претенденты 2015 года – 249012694,70 рублей соответственно. Увеличение привлекаемых внебюджетных средств молодыми семьями связано с ростом цен на жилые помещения по ВГО.

В 2016 году предоставлена социальная выплаты на приобретение жилья 48 молодым семьям-претендентам, которые не смогли реализовать свое право в 2015 году и 109 молодым семьям-претендентам 2016 года.

Неисполнение расходной части обусловлено тем, что прирост молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях при администрации города Владивостока, превышает фактическое количество семей, улучшивших свои жилищные условия в результате получения социальной выплаты. Так, на 01.01.2017 в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоит 924 молодых семьи, фактически за 2016 год получили выплаты 157 молодых семей.

Расходы на реализацию подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Владивостокского городского округа» на 2014-2019 годы в 2016 году по состоянию на 01.01.2017 составил 45150574,55 рублей, из них:

- за счет субсидии из вышестоящего бюджета в сумме 30136800,00 рублей;

- за счет средств бюджета ВГО в сумме 15 013 774,45 рублей.

В 2016 году выполнены работы по проектированию и строительству дорожной инфраструктуры к земельным участкам, предоставленным на бесплатной основе гражданам, имеющим трех и более детей. Остаток неосвоенных средств бюджета ВГО и краевого бюджета образовался по причине неполного выполнения работ по объекту «Дорожная инфраструктура (подъездные автомобильные дороги) к земельным участкам, предоставленным на бесплатной основе гражданам, имеющим трех и более детей.

### **2.3 Оценка социально-экономической эффективности реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае**

Оценку социально-экономической эффективности государственных подпрограмм Приморского края «Обеспечение доступным жильем и

качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013-2017 годы», выполним в соответствии с постановлением Правительства РФ от 02.08.2010 №588 «Об утверждении порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации» [11] на основе системы показателей социально-экономической эффективности и целевых индикаторов государственной программы, достижение которых необходимо для выполнения поставленной Президентом РФ задачи - обеспечить к 2020 году увеличение объемов ввода жилья до уровня не менее 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в год в расчете на каждого гражданина Российской Федерации.

Методика оценки эффективности реализации подпрограммы представляет собой алгоритм оценки фактической эффективности в процессе и по итогам реализации подпрограммы и основана на оценке ее результативности с учетом объема ресурсов, направленных на ее реализацию, не парированных рисков и достигнутых результатов, оказывающих влияние на изменение соответствующей сферы жилищного строительства Приморского края [15].

Методика оценки эффективности реализации подпрограммы учитывает необходимость проведения оценок:

1. Степени достижения целей и решения задач подпрограмм и государственной программы в целом.
2. Степени соответствия реализованных мероприятий и фактических расходов запланированному уровню затрат и эффективности использования средств краевого бюджета.
3. Степени реализации мероприятий (достижения ожидаемых непосредственных результатов их реализации).

Эффективность реализации подпрограммы оценивается как степень достижения запланированных результатов при условии соблюдения обоснованного объема расходов. При этом степень реализации мероприятий (достижения ожидаемых непосредственных результатов их реализации)

оценивается комплексно в рамках оценки задач, на решение которых они направлены.

В методике оценки эффективности реализации подпрограммы использованы следующие индексы и обозначения:

$i$  - год реализации государственной программы, на который рассчитывается ее эффективность;

$x$  - промежуточный год реализации государственной программы;

$k$  - номера индикаторов реализации государственной подпрограммы;

$a$  - фактическое значение показателя или индикатора;

$b$  - плановое значение показателя или индикатора;

$\varphi$  - фактический объем финансирования;

$\Phi$  - плановый объем финансирования.

Для соблюдения корректности при проведении расчетов эффективности необходимо учитывать несколько особых случаев, касающихся фактических и запланированных объемов финансирования:

- если по подпрограмме не было запланировано финансирование и средства не выделялись, то отношение  $\varphi$  к  $\Phi$  принимается равным «1»;

- если по подпрограмме не было запланировано финансирование, но при этом финансирование было выделено, то  $\Phi$  присваивается значение  $\varphi$ ;

- если по подпрограмме было запланировано финансирование, но средства не выделялись, то значение эффективности в этом случае принимается равным 0%.

Текущая эффективность реализации государственной программы ( $E$ ) для  $i$ -го года реализации государственной программы оценивается формуле 2.1:

$$E_i = \frac{\sum_{k=1}^K \frac{a_i^k}{b_i^k}}{K} \cdot 100\%, \text{ где :} \quad (2.1)$$

$a_i^k$  - фактическое наблюдаемое значение  $k$ -го индикатора реализации подпрограммы в  $i$ -й год реализации государственной программы;



$b_i^k$  - целевое утвержденное значение  $k$ -го индикатора реализации подпрограммы в  $i$ -й год реализации государственной программы;

$K$  - число индикаторов реализации подпрограммы.

Конечная эффективность реализации подпрограммы ( $E$ ) для  $i$ -го года реализации государственной программы оценивается по формуле 2.2:

$$E_i = \frac{\sum_{k=1}^K \frac{a_i^k}{b_{2017}^k}}{K} \cdot 100\%, \text{ где :} \quad (2.2)$$

$a_i^k$  - фактическое наблюдаемое значение  $k$ -го индикатора реализации подпрограммы в  $i$ -й год реализации государственной программы;

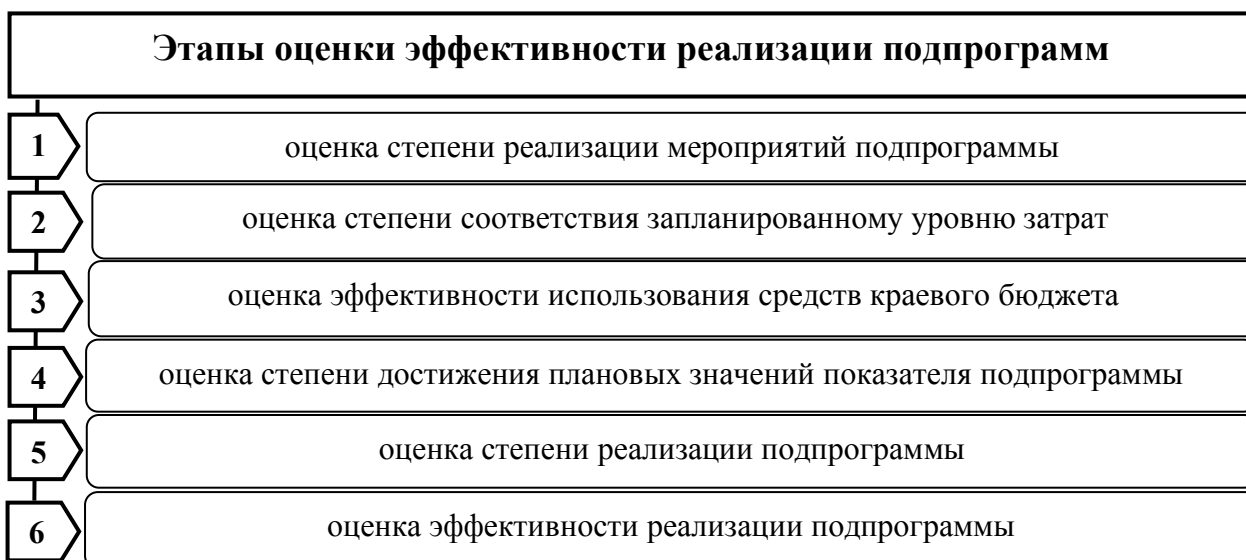
$b_{2017}^k$  - целевое утвержденное значение  $k$ -го индикатора реализации подпрограммы в 2017 году;

$K$  - число индикаторов реализации государственной программы.

Из формул 2.1 и 2.2 следует, что эффективность реализации подпрограммы выражается в % и может принимать значения от 0% при отсутствии фактических результатов, до 100% при полном достижении всех запланированных результатов в запланированное время. Также эффективность реализации подпрограммы может принимать значения выше 100% в случае достижения запланированных результатов ранее запланированного срока, либо превышения запланированных результатов к заданному сроку.

В соответствии с постановлением Администрации Приморского края от 30.12.2014 №566-па «Об утверждении Порядка принятия решений о разработке государственных программ Приморского края, формирования, реализации и проведения оценки эффективности реализации государственных программ Приморского края». Оценка эффективности реализации подпрограмм включает в себя этапы, представленные на рисунке 2.19.

Подпрограмма 1. «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан



Источник: составлено автором по данным [46]

Рисунок 2.19 – Этапы оценки эффективности реализации подпрограмм в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края

Приморского края» на 2013-2020 годы.

Ответственный исполнитель подпрограммы – департамент градостроительства Приморского края.

Обеспечение жильем отдельных категорий граждан в Приморском крае осуществляется в соответствии с требованиями: федерального закона от 12.01.1995 №5-ФЗ «О ветеранах»; федерального закона от 24.01.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» и- закона Приморского края от 30.12.2009 №547-КЗ «О обеспечении граждан служебными жилыми помещениями из специализированного жилищного фонда Приморского края».

Подпрограмма реализуется посредством строительства жилых помещений. Средства краевого бюджета в 2016 году не предусмотрены.

В 2016 году заключено 36 договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Приморского края, оплата за которые поступает в доход краевого бюджета. За 2016 года в доход краевого

бюджета зачислено 3725,7 тыс. руб., что составляет 460% первоначального планового задания (810,0 тыс. руб.). Плановое задание по данному виду доходов в течение 2016 года увеличивалось дважды: законом Приморского края от 25.07.2016 №878-КЗ до 3100,0 тыс. руб. и законом Приморского края от 15.12.2016 №49-КЗ до 3466,0 тыс. руб. Увеличенное плановое задание в объеме дохода 3466,0 тыс. руб. выполнено на 107,5 %.

Подпрограмма 2. «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013-2020 годы.

Значения показателей государственной программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами ЖКХ населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы» представлены в таблице 2.14. Коэффициент доступности жилья определяется делением средней цены стандартной квартиры на среднегодовой доход семьи.

Таблица 2.14 – Значения показателей государственной программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами ЖКХ населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы»

Показатель (индикатор) (наименование)	Ед. измерения	Значение показателя		
		2015	2016	
		факт	план	факт
Годовой объем ввода жилья	тыс. м <sup>2</sup>	510,1	630	491,6
Из них:				
Годовой объем ввода жилья эконом-класса	тыс. м <sup>2</sup>	239,174	403,2	245,55
Доля ввода жилья эконом-класса в общем объеме ввода жилья	тыс. м <sup>2</sup>	46,9	64	49,9
Годовой объем ввода малоэтажного жилья	тыс. м <sup>2</sup>	258,8	409,5	204,9
Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья	%	50,7	65	41,6
Годовой объем ввода многоэтажного жилья	тыс. м <sup>2</sup>	251,304	220,5	286,7
Доля ввода многоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья	%	49,3	35	58,4
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя края	м <sup>2</sup>	22,3	22,3	22,4
Количество квартир, предоставленных малоимущим гражданам	ед.	0	343	0
Коэффициент доступности жилья	лет	3,9	3,7	3,7

Источник: составлено автором по данным [15]

Ответственный исполнитель подпрограммы – департамент градостроительства Приморского края. Соисполнители государственной программы: департамент земельных и имущественных отношений Приморского края; департамент по ЖКХ и топливным ресурсам Приморского края; департамент образования и науки Приморского края.

Снижение темпов роста объемов ввода жилья обусловлено увеличением себестоимости строительства, кроме того, дефицитом площадок под жилую застройку, увеличением себестоимости девелоперских проектов и сложностью процедур получения разрешения на строительство. Снижение объемов ввода жилья обусловлено частично недостатком финансовых ресурсов у застройщиков и у населения. Значения показателей подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013-2020 годы представлены в таблице 2.15.

При расчете значения показателя «число ипотечных кредитов, предоставленных гражданам», применяются данные о количестве предоставленных ипотечных (жилищных) кредитах в рублях кредитными организациями на территории Приморского края. Источник данных: официальный сайт Центрального банка Российской Федерации, раздел «Статистика/отдельные показатели по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам».

Вовлечение в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, не осуществлялось по причине дефицита площадок под жилую застройку. Количество обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных гражданам, имеющим трех и более детей, от общего числа земельных участков, предоставленных указанной категории граждан, не выполнен по причине низкой активности муниципальных образований при подаче заявок на субсидирование.

В 2014 году завершена разработка и утверждено 100% документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Приморского края.

Таблица 2.15 – Значения показателей подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013-2020 годы

Показатель (индикатор) (наименование)	Ед. измерения	Значение показателя		
		2015	2016	
		факт	план	факт
Число ипотечных кредитов, предоставленных гражданам	ед.	6145	7550	8951
Вовлечение в оборот земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена	га	11,514	550	635,9
Вовлечение в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности	га	0	340	0
Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на душу населения	м <sup>2</sup>	0,6	2,2	3,2
Количество обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных гражданам, имеющим трех и более детей, от общего числа земельных участков, предоставленных указанной категории граждан	шт.	54	460	256
Доля муниципальных образований Приморского края с утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования от общего количества муниципалитетов	%	100	100	100
Получение разрешений на строительство	дни	10	10	10
Количество разработанных проектов изменений документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований, вошедших во Владивостокскую агломерацию	ед.	х	12	1

Источник: составлено автором по данным [46]

Подпрограмма 3. «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013-2020 годы.

Ответственные исполнители: департамент градостроительства Приморского края и департамент по делам молодежи Приморского края.

Подпрограмма предусматривает предоставление субсидий из краевого бюджета бюджетам муниципальных образований Приморского края

на социальные выплаты молодым семьям для приобретения жилого помещения или создания объекта индивидуального жилищного строительства.

Субсидии предоставляются муниципальным образованиям Приморского края при условиях:

а) принятия муниципальной программы, предусматривающей расходные обязательства муниципального образования по предоставлению социальной выплаты молодым семьям;

б) принятия муниципального правового акта о бюджете муниципального образования на очередной финансовый год, предусматривающего бюджетные ассигнования на реализацию расходных обязательств по предоставлению социальных выплат молодым семьям;

в) снижения (отсутствия) кредиторской задолженности муниципального образования по оплате труда и начислениям на оплату труда работников муниципальных учреждений, а также кредиторской задолженности по оплате коммунальных услуг муниципальными учреждениями.

В 2016 году в реализации Подпрограммы приняли участие 24 муниципальных образования Приморского края, которые соответствовали требуемым условиям. Значения показателей подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013-2020 годы представлены в таблице 2.16.

Таблица 2.16 – Значения показателей подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013-2020 годы

Показатель (индикатор) (наименование)	Ед. измерения	Значение показателя		
		2015	2016	
		факт	план	факт
Число молодых семей, получивших поддержку в рамках подпрограммы	ед.	196	313	284
Общая площадь жилых помещений, приобретенная участниками подпрограммы	тыс. м <sup>2</sup>	10,18	16,90	15,34

Источник: составлено автором по данным [46]

На реализацию Подпрограммы в 2016 году из краевого бюджета выделено 134766,77 тыс. рублей, из них: 124186,77 тыс. рублей на предоставление субсидий бюджетам муниципальных образований Приморского края на социальные выплаты молодым семьям для приобретения (строительства) жилья эконом-класса (далее – Субсидия), 10 520,00 тыс. рублей на предоставление дополнительных социальных выплат молодым семьям участникам Подпрограммы для приобретения (строительства) жилья эконом-класса при рождении (усыновлении) ребенка (далее – Дополнительная социальная выплата) и 60,00 тыс. рублей для изготовления и передачи бланков свидетельств о праве на получение социальной выплаты для приобретения или строительство индивидуального жилого дома для молодых семей – участников Подпрограммы (далее – Свидетельство).

В 2016 году на реализацию мероприятий Подпрограммы из бюджета Приморского края израсходовано 122 610,40 тыс. рублей, из них: 116 491,61 тыс. рублей – Субсидии муниципальным образованиям края, 6 065,99 тыс. рублей – Дополнительная социальная выплата молодым семьям и 52,80 тыс. рублей – осуществление изготовления Свидетельств.

По итогам реализации Подпрограммы в 2016 году из 313 молодых семей – претендентов на получение социальных выплат в 2016 году 309 семей получили Свидетельства, 3 семьи из Уссурийского городского округа не смогли предоставить требуемые для получения Свидетельства документы и были исключены из участников Подпрограммы, 1 Свидетельство не было вручено молодой семье администрацией Находкинского городского округа, в связи с заменой 6 семей, в составе 19 человек, на 5 семей, аналогичным составом.

Из 309 семей 284 семьи смогли реализовать Свидетельства и улучшить жилищные условия в 2016 году, 25 семей не заключили договоры на приобретение (строительство) жилья эконом-класса, в связи с чем не представили документы на социальные выплаты. Также, 76 молодых семей

смогли улучшить жилищные условия в 2016 году, завершая участие в реализации Подпрограммы 2015 года.

По состоянию на 31.12.2016 года 59 молодых семей, участников Подпрограммы, представили в адрес департамента по делам молодежи Приморского края заявления на получение дополнительной социальной выплаты для приобретения (строительства) жилья эконом-класса при рождении (усыновлении) ребенка. Экономия бюджетных средств по данной статье расходов сложилась в связи с тем, что рождаемость детей в 2016 году в молодых семьях была меньше расчетных показателей на 43 семьи.

Также, экономия бюджетных средств в размере 7,2 тыс. рублей, выделенных из краевого бюджета в 2016 году на осуществление изготовления 330 Свидетельств, сложилась в связи с уменьшением цены на изготовление одного Свидетельства на 21 рубль 81 копейку (плановый показатель – 181 рубль 81 копейка, фактический показатель – 160 рублей 00 копеек).

Оценка степени реализации мероприятий подпрограмм, степени соответствия запланированному уровню затрат, эффективности использования средств краевого бюджета, степени достижения плановых значений показателей, степени реализации подпрограмм и эффективности реализации подпрограмм в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края приведена в таблице 2.17.

В соответствии с произведенными расчетами, эффективность реализации трех подпрограмм государственной программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами ЖКХ населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы» в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края в 2016 году признается:

- по подпрограмме «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан Приморского края» – низкой;



- по подпрограмме «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013-2017 годы – средней;
- по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013-2020 годы – средней.

Таблица 2.17 – Расчет показателей оценки эффективности подпрограмм в сфере стимулирования и развития жилищного строительства на территории Приморского края

Оценка	Подпрограммы		
	1. «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан Приморского края»	2. «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013-2017 годы	3. «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013-2020 годы
степени реализации мероприятий $CP_M = M_0/M$	0,5	0,78	0,91
степени соответствия запланированному уровню затрат подпрограмм по формуле $CC_{n/n} = Z_{n/n}^{\phi} / Z_{n/n}^n$	1,0	0,93	0,92
эффективности использования средств краевого бюджета $\mathcal{E}_{uc} = CP_M / CC_{n/n}$	0,5	0,84	0,99
степени достижения плановых значений показателей $CДП_{n/n} = \sum_{i=1}^N CДП_i / N$ ,	0,5	0,78	0,91
степени реализации подпрограмм $CP_{n/n} = \sum_{i=1}^N CДП_i / N$ ,	0,5	0,78	0,91
эффективности реализации подпрограмм $\mathcal{E}P_{n/n} = CP_{n/n} \times \mathcal{E}_{uc}$	0,25	0,66	0,90
<b>Коэффициент значимости подпрограмм</b> $ki = Z\phi(n/n) / Zn(zn)$	0,00	0,04	0,01

Источник: составлено автором по данным [46]

Оценка социально-экономической эффективности реализации муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае рассмотрим на примере ВГО. Автором проведено исследование итогов реализации и оценка эффективности муниципальных подпрограмм жилищного строительства в г. Владивостоке [39].

На реализацию подпрограммы «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан города Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий» на 2014-2019 годы в 2016 году было запланировано 31761,40 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2017 они не освоены [42].

Расходы на реализацию подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей в городе Владивостоке» на 2014-2019 годы, по состоянию на 01.01.2017 составил 557941847,30 рублей, из них:

- за счет субсидий из вышестоящих бюджетов в сумме 95356668,78 рублей;

- за счет средств бюджета ВГО в сумме 43777407,42 рублей;

- за счет иных внебюджетных составил 418807771,10 рублей.

Данные семьи привлекли внебюджетные средства в размере 418807771,10 рублей – за счет собственных средств и средств кредитных организаций. В том числе претенденты 2015 года, реализовавшие свое право на социальную выплату в 2016 году, использовали внебюджетные средства в размере 169 795 076,40 руб., претенденты 2015 года – 249012694,70 рублей соответственно. Увеличение привлекаемых внебюджетных средств молодыми семьями связано с ростом цен на жилые помещения по ВГО.

В 2016 году предоставлена социальная выплаты на приобретение жилья 48 молодым семьям-претендентам, которые не смогли реализовать свое право в 2015 году и 109 молодым семьям-претендентам 2016 года.

Неисполнение расходной части обусловлено тем, что прирост молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях при администрации города Владивостока, превышает фактическое количество семей, улучшивших свои жилищные условия в результате получения социальной выплаты. Так, на 01.01.2017 в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоит 924 молодых семьи, фактически за 2016 год получили выплаты 157 молодых семей.

Расходы на реализацию подпрограммы «Стимулирование развития

жилищного строительства на территории Владивостокского городского округа» на 2014-2019 годы в 2016 году по состоянию на 01.01.2017 составил 45150574,55 рублей, из них: за счет субсидии из вышестоящего бюджета в сумме 30136800,00 рублей; за счет средств бюджета ВГО в сумме 15 013 774,45 рублей.

В 2016 году выполнены работы по проектированию и строительству дорожной инфраструктуры к земельным участкам, предоставленным на бесплатной основе гражданам, имеющим трех и более детей. Остаток неосвоенных средств бюджета ВГО и краевого бюджета образовался по причине неполного выполнения работ по объекту «Дорожная инфраструктура (подъездные автомобильные дороги) к земельным участкам, предоставленным на бесплатной основе гражданам, имеющим трех и более детей».

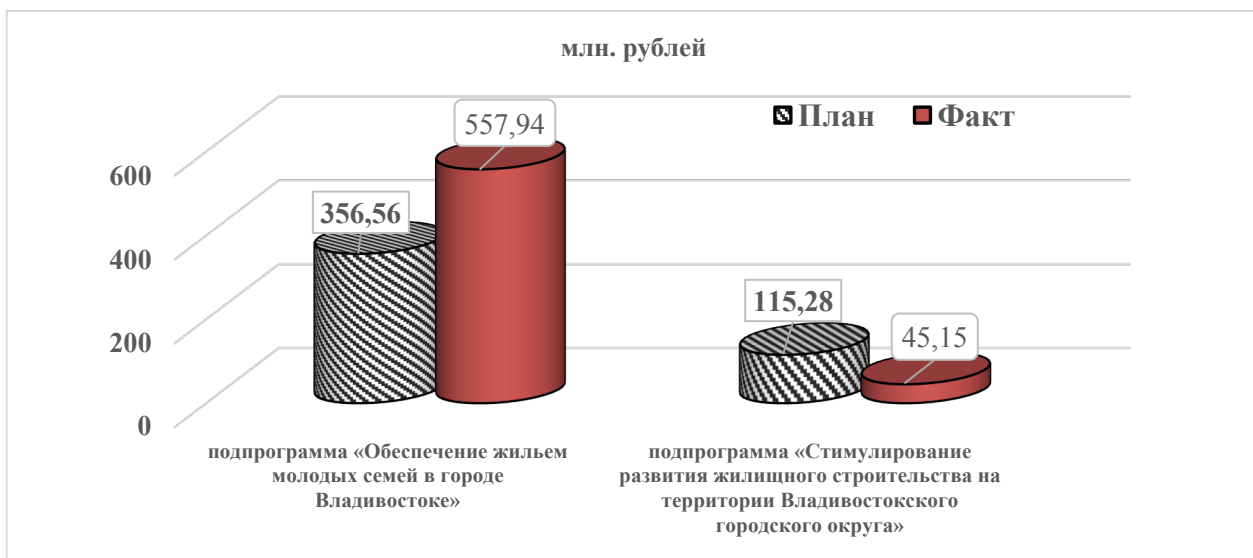
Анализируя плановые бюджетные ассигнования и показатели фактического расхода в 2016 году (рисунок 2.20), приходим к выводу, что подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей в городе Владивостоке» на 2014-2019 годы выполнена на 156,48 %, а подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Владивостокского городского округа» на 2014 - 2019 годы только на 40,00 %.

Расчет среднего значения достижения целей муниципальной программы по критерию превышения фактического значения целевого индикатора над плановым значением целевого индикатора равно:

$$I_{ц} = (156,48 + 40,00) / 2 = 98,24 \%$$

Т.к.  $I_{ц} > 80 \%$ , то цель реализации муниципальной программы выполняется.

Если в расчет включить не выполнение подпрограммы «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан города Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий», то  $I_{ц} = 65,49 > 80 \%$ , то цель реализации муниципальной программы не выполняется.



Источник: составлено автором по данным [42]

Рисунок 2.20 – Плановые и фактические расходы на реализацию подпрограмм муниципальной программы «Обеспечение доступным жильем жителей города Владивостока» в 2016 году

Расчет степени эффективности использования бюджетных средств на реализацию подпрограмм муниципальной программы:

$$\mathcal{E}_6 = (603,09 / 471,84) \times 100\% = 144,33\%.$$

С позиции эффективности использования бюджетных средств на реализацию подпрограмм муниципальной программы цель реализации муниципальной программы выполняется.

Если в расчет включить не выполнение подпрограммы «Строительство малобюджетного жилья для обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан города Владивостока, нуждающихся в улучшении жилищных условий», то  $\mathcal{E}_6 = 119,75 > 100\%$ , то цель реализации муниципальной программы выполняется.

Основными причинами, сдерживающими рост объемов ввода жилья в эксплуатацию, являются ограниченные возможности бюджета ВГО по финансированию жилищного строительства.

Основными факторами, сдерживающими развитие жилищного строительства во ВГО, в настоящее время остаются:

- высокая стоимость строительства жилья и постоянный рост цен на жилую недвижимость на вторичном рынке;

- вопросы территориального планирования и обеспечения ВГО градостроительной документацией;

- недостаток площадок под комплексное жилищное строительство;

- вопросы обеспечения жилищной застройки объектами инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры. Необходимо развитие новых механизмов привлечения средств частных застройщиков для создания инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры;

- ресурсные ограничения строительного комплекса. Развитие строительного комплекса ограничивается: изношенностью производственных мощностей (50-70%); низкой конкурентоспособностью отечественных строительных материалов, используемых при строительстве жилья; недостаточным уровнем внедрения современных технологий строительства и производства строительных материалов;

- низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций, возникшая в результате экономического кризиса и продолжающая оказывать негативное влияние на развитие строительной отрасли в целом.

Решение данных проблем позволит значительно повысить уровень ввода жилья в эксплуатацию и обеспечивать жилыми помещениями граждан, проживающих на территории ВГО, в том числе малоимущих признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий.

### **3 Разработка предложений по развитию организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае**

#### **3.1 Обоснование стратегических направлений реализации программ жилищного строительства**

В предыдущих разделах выпускной квалификационной работы было обосновано, что современная сфера жилищного строительства в Приморском крае, как и его экономика, находится перед целым рядом системных вызовов.

Во-первых, имеет место существенное возрастание стоимости строительства жилья при сохранении морально и физически устаревших технологий и проектов.

Во-вторых, развитие научно-технического прогресса ломает традиционные представления граждан о качестве и комфортности жилья и требует существенной корректировки современного курса государственной жилищной политики.

В-третьих, несмотря на уже принятые меры органами государственной, региональной и муниципальной власти за 25 лет реформ в сфере жилищного строительства, острота жилищной проблемы в России не снизилась, а значительно возросла. Кроме того, в настоящее время весьма существенно изменился стратегический вектор жилищной политики нашего государства – вопрос его финансового участия в решении жилищной проблемы нуждающихся граждан практически снят с повестки дня [43, с.224].

В аналитической части выпускной квалификационной работы было обосновано, что основной причиной, сдерживающей рост объемов ввода жилья в Приморском крае, являются с одной стороны, ограниченные возможности бюджетов всех уровней по финансированию жилищного строительства, а с другой стороны, низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций, возникшая в результате экономического кризиса.

В соответствии с произведенными расчетами, эффективность реализации трех подпрограмм государственной программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами ЖКХ населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы» в сфере стимулирования и развития жилищного строительства, а также создания условий для повышения доступности покупки жилья гражданами на территории Приморского края и оценкой социально-экономической эффективности реализации муниципальных программ жилищного строительства на примере ВГО автором сделан вывод о необходимости разработки предложений по развитию организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае.

Как было представлено в первой части исследования, организационно-экономический механизм реализации программ жилищного строительства в самом общем виде может быть представлен как формулировка цели, описание порядка взаимодействия между экономическими субъектами, а также результатов, к которым приведет этот набор действий.

С учетом сделанного в п.1.3 вывода, что внедрение ГЧП и МЧП в жилищное строительство позволит привлечь частный бизнес для более эффективного и качественного исполнения поставленных задач, определим стратегические направления применения ГЧП по отношению к строительной отрасли Приморского края в целом и применения МЧП к программам жилищного строительства, с использованием технологий SWOT-анализа [63]. За основу проведения SWOT-анализа применения ГЧП в строительной отрасли Приморского края, которая рассматривается как объект управления, была взята методика, представленная в работах [61, 62].

Применение ГЧП как формы экономического взаимодействия власти и бизнеса получает широкое распространение в субъектах Российской Федерации. ГЧП позволяет заключать соглашения в таком варианте сотрудничества, который приносит взаимную выгоду и региональным органам власти, и частному бизнесу [63].

Поиск эффективных направлений взаимодействия в форме проектов ГЧП для строительной отрасли регионального уровня является важнейшим составным элементом развития экономики Приморского края по инновационному социально-ориентированному направлению. Данный процесс предполагает рассматривать проекты ГЧП, реализуемые на основе соглашения между региональными органами власти и частными строительными компаниями на объектах, находящихся как в региональной, так и в частной собственности, как перспективные.

На первом этапе с использованием экспертной оценки были определены факторы внешней среды и внутренней среды, с разбивкой по сторонам SWOT-анализа, оказывающие влияние на реализацию проектов ГЧП в строительной отрасли Приморского края (далее СО ПК). Для определения ранга фактора использовались шкалы качественной и количественной оценки фактора в условных единицах - в баллах. Для дальнейшего проведения анализа, с целью оптимизации расчетов, в матрицу были взяты с каждой стороны по три фактора, которые получили наибольший рейтинговый балл (таблица 3.1). В качестве экспертов для проведения анализа были привлечены руководители четырех строительных компаний, поскольку они имеют представление и обладают необходимой информацией об объекте исследования, преподаватели ДВФУ, а также магистранты первого и второго курса ДВФУ.

Из данных таблицы 3.1 видно, что самой сильной стороной является формирование на территории Приморского края особых экономических зон, самой слабой стороной является недостаточный объем жилищного строительства в Приморском крае, благоприятной возможностью является развитие малого и среднего предпринимательства на территории Приморского края и возможной угрозой является несоблюдение прав и законных интересов частного партнера. Далее была определена количественная оценка сильных и слабых сторон реализации проектов ГЧП в СО ПК, угроз и возможностей внешней среды с использованием пяти бальной шкалы оценок, сформулированы мероприятия, необходимые для решения возникших



проблем для каждой комбинации сильных и слабых сторон с угрозами и возможностями в виде SWOT-матрицы.

Таблица 3.1 – Матрица SWOT-анализа реализации проектов ГЧП в СО ПК

<b>1. Сильные стороны</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>	<b>2. Слабые стороны</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>
1.1 Наличие нормативных документов по обеспечению стабильных условий развития проектов ГЧП в РФ и ПК	27	2	2.1 Недостаточные объемы жилищного строительства в Приморском крае	25	1
1.2 Формирование на территории Приморского края особых экономических зон	28	1	2.2 Высокие цены на строительные материалы	21	3
1.3 Работающий механизм государственных централизованных инвестиций в развитие экономики Приморского края	26	3	2.3 Устаревшая материально-техническая и технологическая база строительной отрасли Приморского края	24	2
<b>3. Благоприятные возможности</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>	<b>4. Возможные угрозы</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>
3.1 Создание дополнительных условий привлечения в экономику Приморского края частных инвестиций на принципах ГЧП	19	3	4.1 Несоблюдение прав и законных интересов частного партнера	25	1
3.2 Инновационное, техническое и технологическое развитие строительной отрасли на территории Приморского края	20	2	4.2 Кардинальное изменение государственной политики в сфере ГЧП на территории Приморского края	23	2
3.3 Развитие малого и среднего предпринимательства на территории Приморского края	22	1	4.3 Слишком малый внутренний строительный рынок Приморского края	22	3

Источник: разработка автора

Таким образом, было получено проблемное поле для реализации проектов ГЧП в СО ПК. Расшифровка мероприятий представлена в таблице 3.2. Количественная оценка проблем реализации проектов ГЧП в СО ПК складывается как сумма экспертных оценок комбинаций сильных и слабых сторон с угрозами и возможностями, перекрывааемых сформулированным проблемным полем. Из данных таблицы 3.2 видно, что в результате SWOT-анализа, после обработки данных количественной оценки проблем реализации проектов ГЧП в СО ПК на первом месте идет мероприятие по формированию функциональных зон строительства для размещения перспективных инвестиционных проектов ГЧП, далее мероприятие, связанное с проведением аналитического обследования государственных процедур и бизнес-процессов, связанных с реализацией проектов ГЧП, и на третьем месте мероприятия по

оказанию инвестиционного, маркетингового и юридического консалтинга для реализации проекта в формате ГЧП.

Таблица 3.2 - Количественная оценка проблем реализации проектов ГЧП в СО ПК

Наименование фактора	Расчет	Оценка	Рейтинг
Обеспечить условия для создания эффективного информационного взаимодействия участников соглашения о ГЧП	5+4	9	4
Оказание инвестиционного, маркетингового и юридического консалтинга для реализации проекта в формате ГЧП	5+5	10	3
Формирование плана инвестиционных объектов строительства и объектах инфраструктуры	4+3	7	6 - 9
Формирование функциональных зон строительства для размещения перспективных инвестиционных проектов ГЧП	3+5+5	13	1
Проведение аналитического обследования государственных процедур и бизнес-процессов, связанных с реализацией проектов ГЧП	4+5+2	11	2
Осуществление консультирования инициаторов проектов в формате ГЧП в рамках регламента «одного окна»	3+1	4	15 - 17
Правовая экспертиза соглашений или договоров в формате ГЧП с субъектами инвестиционной деятельности	5	5	11 - 14
Мониторинг изменений законодательства, в том числе касающегося инвестиционного законодательства и законодательства о ГЧП	5	5	11 - 14
Повышение инвестиционной привлекательности Приморского края в формате внедрения лучших практик Национального рейтинга	4+3	7	6 - 9
Проведение семинаров для бизнеса о новых экономических режимах, действующих в Приморском крае и о мерах поддержки бизнеса в проектах ГЧП	3+3	6	10
Проведение специализированной международной выставки «Строительство»	2	2	19
Проведение «Круглого стола» по вопросам повышения компетенции инвесторов в вопросах правовой защиты при реализации проектов ГЧП	3+2	5	11 - 14
Подготовка презентаций инвестиционных возможностей Приморского края в сфере строительства в рамках бизнес-миссий при участии делегаций или представителей Приморского края в международных встречах, переговорах, выставках, семинарах, конгрессах и т.п.	1+4	5	11 - 14
Размещение информации о положительных практиках, достигнутых командами при реализации проектов ГЧП на территории Приморского края	2+2	4	15 - 17
Проведение опросов частных инвесторов и выявления предложений, направленных на создания благоприятной инвестиционной среды для успешной реализации проектов ГЧП в Приморском крае	2+5	7	6 - 9
Создание условий для развития конкуренции на рынке строительства Приморского края путем разработки и утверждения административного регламента предоставления государственной услуги по выдаче разрешений на строительство в пределах полномочий	2+5	7	6 - 9
Модернизация мощностей и материально-технической инфраструктуры строительного комплекса, организация выпуска высококачественных строительных материалов и конструкций	3+5	8	5
Привлечение внешних инвесторов в строительную индустрию, масштабное строительство в сфере коммерческой недвижимости и необходимость ввода большого количества жилья	3	3	18
Увеличение объемов строительства жилья, доступного для широких слоев населения, со стоимостью квадратного метра на уровне средних показателей по Российской Федерации	4+4	4	15 - 17

Источник: составлено автором

Полученные результаты исследования могут быть использованы структурными подразделениями администрации Приморского края при разработке подпрограммы по развитию проектов ГЧП в строительной отрасли Приморского края на ближайший стратегический (плановый) период в виде

практических мер по совершенствованию системы управления проектами ГЧП Приморского края и формирования рыночных механизмов функционирования строительной отрасли, а также создания условий для привлечения инвестиций, направленных на совершенствование финансирования и ценообразования в строительной отрасли края, для реализации общественно значимых проектов в экономической, социальной и инновационной сферах с использованием средств краевого бюджета.

Определим применения МЧП для реализации программ жилищного строительства на примере ВГО. Выбор такого направления исследования связан с тем, что в настоящее время роль администрации Приморского края в вопросах реализации государственной программы направлен на эффективное планирование хода исполнения основных мероприятий, координацию действий участников государственной программы, обеспечение контроля исполнения программных мероприятий, проведение мониторинга состояния работ по выполнению государственной программы, выработку решений при возникновении отклонения хода работ от плана мероприятий государственной программы [18]. Основная роль в реализации программ жилищного строительства отводится муниципальным образованиям края.

В проводимом SWOT-анализе внедрение проекта жилищного строительства на условиях МЧП, который рассматривается как работа объекта управления по реализации программ жилищного строительства для администрации города Владивостока (далее ПЖС на условиях МЧП).

Для определения ранга факторов внешней среды и внутренней среды, с разбивкой по сторонам SWOT-анализа, оказывающие влияние на ПЖС на условиях МЧП используем шкалы качественной и количественной оценки фактора в условных единицах – в баллах. Для дальнейшего проведения анализа, с целью оптимизации расчетов, в матрицу были взяты с каждой стороны по три фактора (таблица 3.3). Состав экспертов был тем же, как и в предыдущем анализе.

Таблица 3.3 – SWOT-матрица ПЖС на условиях МЧП

<b>1. Сильные стороны</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>	<b>2. Слабые стороны</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>
1.1 Наличие муниципальных программ по обеспечению доступным жильем населения ВГО	23	1	2.1 Недостаточные объемы жилищного строительства во ВГО	27	1
1.2 Высокий потенциал строительных компаний, развитый технологический комплекс с новейшим инновационным ресурсом	21	2	2.2 Высокие цены на жилые объекты недвижимости во ВГО	25	2
1.3 Современная инфраструктура строительной отрасли на территории ВГО	20	3	2.3 Низкий потенциал МКУ «ДСО ВГО» города Владивостока	24	3
<b>3. Благоприятные возможности</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>	<b>4. Возможные угрозы</b>	<b>Сумма баллов</b>	<b>Ранг фактора</b>
3.1 Стимулирование применения технологий строительства МЖД во ВГО	28	2	4.1 Несоблюдение прав и законных интересов частного партнера	24	3
3.2 Инновационное, техническое и технологическое развитие строительной отрасли на территории ВГО	22	3	4.2 Усиление конкуренции, в том числе на рынке строительных материалов, технологий и рабочей силы	25	2
3.3 Создание условий для участия строительных компаний для строительства МЖД на условиях МЧП	29	1	4.3 Кардинальное изменение государственной политики в сфере МЧП на территории ВГО	27	1

Источник: разработка автора

Из данных таблицы 3.3 видно, что наиболее сильной стороной является наличие муниципальных программ по обеспечению доступным жильем населения ВГО; наиболее слабой стороной - недостаточные объемы жилищного строительства во ВГО; наиболее благоприятной возможностью - создание условий для участия строительных компаний для строительства многоквартирных жилых домов на условиях МЧП; наибольшей возможной угрозой является кардинальное изменение государственной политики в сфере МЧП на территории ВГО.

Далее была определена количественная оценка сильных и слабых сторон реализации проектов ПЖС на условиях МЧП, угроз и возможностей внешней среды с использованием пяти бальной шкалы оценок, сформулированы мероприятия, необходимые для решения возникших проблем для каждой комбинации сильных и слабых сторон с угрозами и возможностями в виде

SWOT-матрицы. Расшифровка мероприятий представлена в таблице 3.4.

Таблица 3.4 - Количественная оценка проблем ПЖС на условиях МЧП

Содержание мероприятия	Оценка экспертов	Сумма баллов	Ранг мероприятия
Обеспечить условия для создания эффективного информационного взаимодействия участников соглашения о МЧП	5	5	10 - 11
Оказание инвестиционного, маркетингового и юридического консалтинга для реализации технологии строительства МЖД в формате МЧП	2	2	16 - 17
Формирование плана объектов, функциональных зон строительства МЖД и объектов инфраструктуры для размещения перспективных инвестиционных проектов на условиях МЧП	3+4+5+2	14	1
Увеличение объемов строительства жилья, доступного для широких слоев населения, со стоимостью квадратного метра на уровне средних показателей по Российской Федерации	2	2	16 - 17
Проведение аналитического обследования муниципальных процедур и бизнес-процессов, связанных с реализацией проектов строительства МЖД на условиях МЧП	4+2+4+2	12	2
Осуществление консультирования инициаторов проектов строительства МЖД на условиях МЧП в рамках регламента «одного окна»	5+4+2	11	3 - 4
Правовая экспертиза соглашений или договоров в формате МЧП с субъектами инвестиционной деятельности	3+1	4	12 - 14
Мониторинг изменений законодательства, в том числе касающегося муниципальных программ жилищного строительства	5+2	7	6
Повышение инвестиционной привлекательности муниципальных программ строительства МЖД на условиях МЧП в формате внедрения лучших практик	3+3	6	6 - 9
Проведение семинаров для бизнеса о новых экономических режимах, действующих в Приморском крае и о мерах поддержки бизнеса в проектах МЧП	4+4	8	5
Проведение специализированной международной выставки «Строительство МЖД»	5+1	6	6 - 9
Проведение «Круглого стола» по вопросам повышения компетенции инвесторов в вопросах правовой защиты при реализации проектов МЧП	4+2+5	11	3 - 4
Подготовка презентаций инвестиционных возможностей ВГО в сфере жилищного строительства в рамках бизнес-миссий при участии делегаций или представителей ВГО в международных встречах, переговорах,	2+4	6	6 - 9
Размещение информации о положительных практиках, достигнутых при реализации проектов строительства МЖД на условиях МЧП во ВГО	3	3	15
Проведение опросов частных инвесторов и выявления предложений, направленных на создания благоприятной инвестиционной среды для успешной реализации проектов строительства МЖД на условиях МЧП во ВГО	5+1	6	6 - 9
Создание условий для развития конкуренции на рынке жилищного строительства ВГО путем разработки и утверждения административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство МЖД в пределах полномочий	4	4	12 - 14
Модернизация мощностей и материально-технической инфраструктуры строительного комплекса, организация выпуска высококачественных строительных материалов и конструкций для МЖД	5+3	4	12 - 14
Привлечение внешних инвесторов в строительную индустрию ВГО, масштабное жилищное строительство в сфере МЖД и необходимость ввода большого количества жилья	5	5	10 - 11

Источник: разработка автора

Количественная оценка проблемы складывается как сумма экспертных оценок комбинаций сильных и слабых сторон с угрозами и возможностями, перекрываемых сформулированным проблемным полем. Такая оценка сильных и слабых сторон позволяет расставить приоритеты и на основе этих приоритетов распределять ресурсы между различными проблемами.

Из данных таблицы 3.4 видно, что в результате SWOT-анализа, после обработки данных количественной оценки ПЖС на условиях МЧП во ВГО, на первом месте находятся стратегические мероприятия по формированию плана объектов, функциональных зон строительства МЖД и объектов инфраструктуры для размещения перспективных инвестиционных проектов на условиях МЧП. На втором месте идут мероприятия, связанные с проведением аналитического обследования муниципальных процедур и бизнес-процессов, связанных с реализацией ПЖС на условиях МЧП. На третьем месте идет блок мероприятий по проведению «Круглого стола» по вопросам повышения компетенции инвесторов в вопросах правовой защиты при реализации проектов МЧП и осуществление консультирования инициаторов проектов строительства МЖД на условиях МЧП в рамках регламента «одного окна».

### **3.2 Совершенствование применения организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в Приморском крае на основе государственно-частного и муниципально-частного партнерства**

Определенные в предыдущем пункте стратегические направления реализации программ жилищного строительства в Приморском крае учитывают современные вызовы региональной экономики и задают новый долгосрочный качественно определенный вектор развития исследуемой сферы жилищного строительства на региональном и муниципальном уровне, а также учитывают методы, средства, формы деятельности органов власти в сфере отношений между субъектами рынка жилищного строительства, и

процессы (экономические, социальные, инвестиционные, проектные, строительные и эксплуатационные) в целях улучшения жилищных условий населения Приморского края.

При разработке предлагаемого в настоящей работе организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в Приморском крае в главе I настоящей выпускной квалификационной работы исследован весьма значительный массив федеральных законов, нормативно-правовых актов и научных трудов.

Содержанием разрабатываемого организационно-экономического механизма является формализованное отображение (описание):

- основных экономических процессов, проблем и факторов, структура которых определяется их объективными свойствами, субъективным целевым характером и влияет на устойчивое развитие программ жилищного строительства в крае;

- целей и задач развития программ жилищного строительства в крае;

- субъектно-объектной структуры участников программ жилищного строительства в крае, в т.ч., заказчиков (бюджетополучателей) и исполнителей;

- процедуры уточнения и возможной корректировки сроков и этапов реализации программ жилищного строительства в крае;

- мониторинга хода реализации этапов и контроля исполнения в целом;

- установления взаимосвязей и взаимодействий участников программ жилищного строительства в крае.

Формы регулирования – целевые комплексные программы жилищного строительства (федеральные, региональные, муниципальные); средне- и краткосрочное программирование; стимулирование развития жилищного ипотечного кредитования; специальные целевые жилищные проекты; индикативное планирование развития сферы жилищного строительства на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Набор применяемых форм реализации механизма должна включать в себя широкий ассортимент возможностей для населения улучшить свои жилищные условия. В первую очередь, таких как соответствие уровню доходов, существующим стандартам качества и экологичности жилья, а также возможности и перспективы развития территорий. Одной из форм реализации данного механизма должно стать обеспечение легитимности повсеместного использования жилищного фонда, находящегося в частной собственности и приобретенного в инвестиционных целях.

Особое место среди форм регулирования должна занять гармонизация действующего жилищного и кредитно-банковского законодательства. Это позволит улучшать жилищные условия не только семьям, у которых нет достаточных средств на первый взнос жилищной ипотеки. Но и тем, перед которыми у органов власти есть невыполненные обязательства по обеспечению их жильем на уровне минимальных стандартов качества.

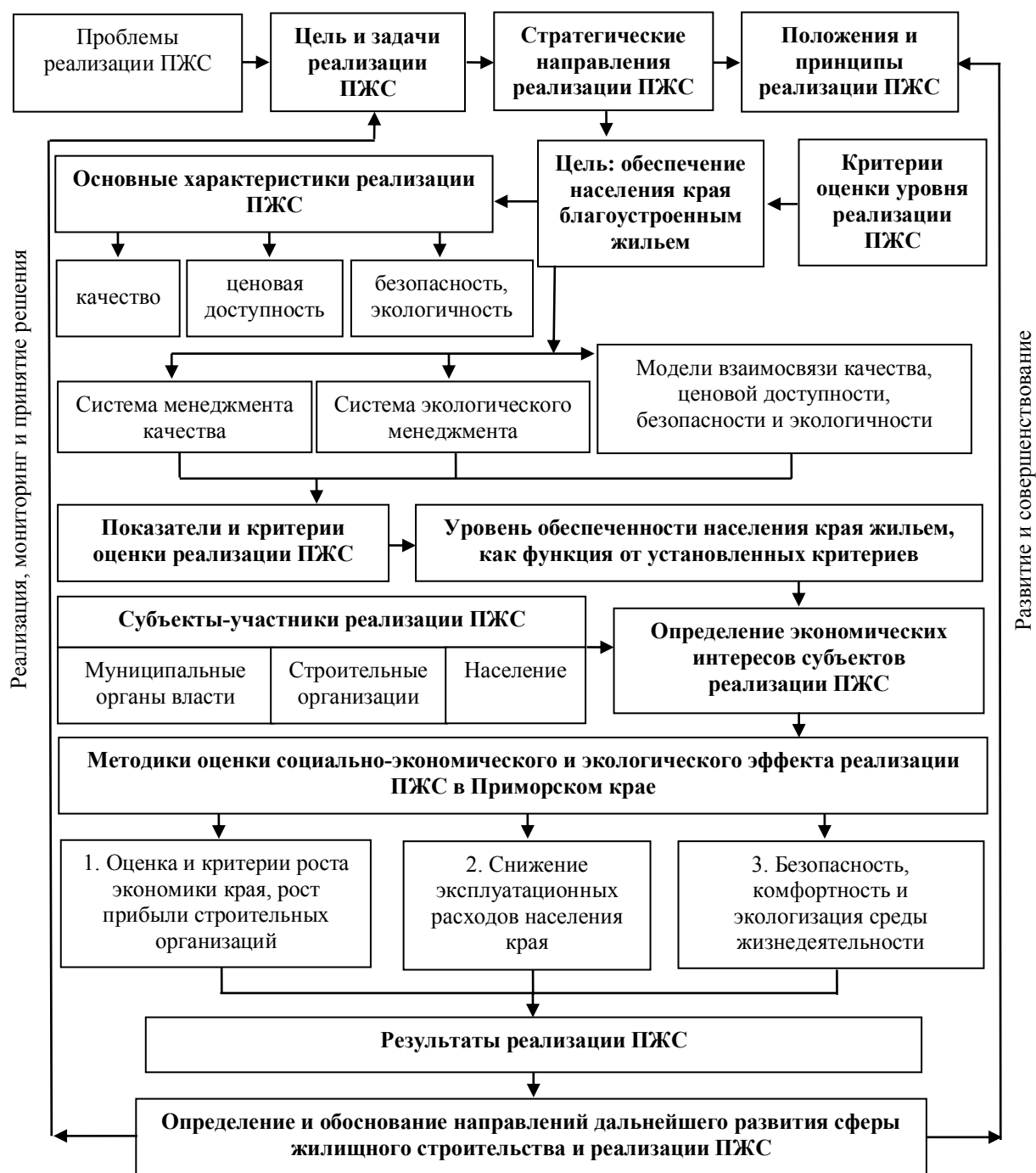
Реализацию жилищных программ целесообразно осуществлять поэтапно, которые должны определяться с учетом местных условий и пространственного потенциала Приморского края, а также приоритетов, специфики целей и задач, стоящих перед ДВФО.

Во взаимосвязи с организационно-экономическим методом, должны реализовываться такие методы, как нормативно-правовые (методики, инструкции, нормативы); налоговые (предоставление налоговых льгот населению и компаниям-застройщикам, инвестирующим в сферу жилищного строительства); ценовые (через развитие конкуренции и предоставление льгот и преференций отечественным компаниям-застройщикам); финансовые и кредитные (в т.ч., снижение ставки рефинансирования для банков и субсидирование части процентной ставки для населения при жилищном ипотечном кредитовании); госинвестиции (в инфраструктуру крупномасштабных жилищных проектов и программ); воздействие на совокупный спрос на рынке жилья; методы стандартизации (разработка и



принуждение застройщиков к обеспечению минимальных стандартов качества).

Основные и обязательные элементы предлагаемого ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае представлены на рисунке 3.1.



Источник: авторская разработка

Рисунок 3.1 – Организационно-экономический механизм реализации программ жилищного строительства в Приморском крае

Функционирование предлагаемого ОЭМ должно предусматривать удовлетворение интересов и ожиданий всех социальных групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий (без приоритетных).

Стратегическим направлением и целью реализации программ жилищного строительства в Приморском крае должно стать обеспечение населения края благоустроенным жильем, повышение его качества, ценовой доступности за счет снижения эксплуатационных расходов, безопасности и экологичности.

К задачам реализации стратегических направлений реализации ПЖС в Приморском крае отнесены:

- научное обоснование взаимосвязи проектов строительства на условиях ГЧП и МЧП с качеством, ценовой доступностью, безопасностью и экологичностью;

- разработка системы рейтинговой оценки направлений реализации ПЖС в условиях социально ориентированного развития сферы жилищного строительства;

- создание модели оценки направлений реализации ПЖС на основе взаимосвязи и взаимодействия показателей качества, ценовой доступности, безопасности и экологичности, а также методики оценки привлекательности жилья для конечного потребителя;

- предложение системы показателей оценки качества жилья и разработка методики управления качеством производства строительных материалов и конструкций, а также выполнения работ;

- обоснование критериев отнесения жилья к экологически безопасным, разработка системы оценки степени их экологической безопасности, а также предложение форм, методов и средств обеспечения их экологичности;

- разработка ОЭМ формирования новых направлений реализации ПЖС в Приморском крае, способствующих улучшению характеристик среды жизнедеятельности;

– оценка социально-экономической эффективности реализации ПЖС в Приморском крае с учетом социально ориентированного развития сферы жилищного строительства.

Функциональная структура органов управления формируется в зависимости от целей и задач стратегических направлений реализации ПЖС в Приморском крае. Основной функциональной задачей на первом этапе должно стать приведение действующего нормативно-правового обеспечения сферы жилищного строительства в соответствие со стратегическими целями, задачами и приоритетами развития направлений реализации ПЖС, а также его гармонизация с земельным, экологическим и градостроительным правом РФ.

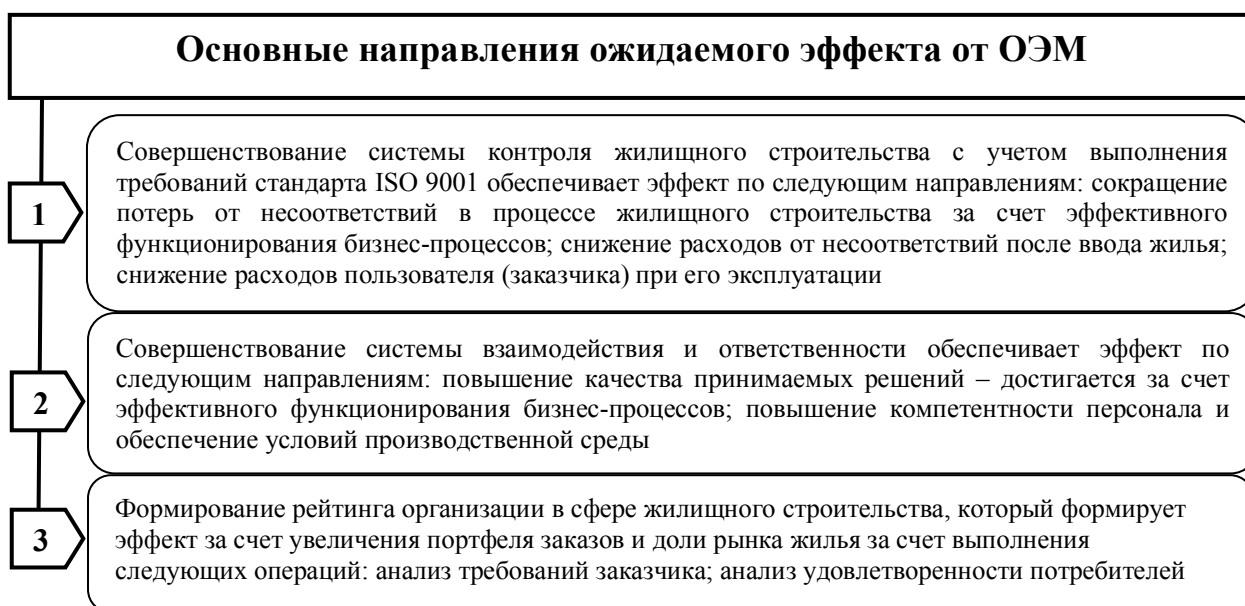
Следует подчеркнуть, что функционирование предлагаемого ОЭМ должно осуществляться при непосредственном участии сотрудников органов исполнительной власти и муниципальных образований Приморского края. Оно проявляется в создании всем участникам рынка жилищного строительства условий равных возможностей, обеспечении добросовестной конкуренции и снижении административных барьеров. Практическая реализация выражается не только в непосредственном участии чиновников в управлении субъектами рынка жилищного строительства с применением ими административного ресурса, но в корректном и эффективном использовании ими экономических (рыночных) методов воздействия.

Одной из ключевых составляющих ОЭМ на разных этапах его реализации является создание в строительной отрасли края жилищного профиля:

- формирование проектной команды жилищного инвестиционно-строительного проекта;
- мониторинг деятельности строительных компаний жилищного профиля;
- проведение оценки воздействия строительной организации жилищного профиля на ценовую доступность жилья;

- идентификация аспектов доступности жилья при условии функционирования системы обеспечения безопасности;
- организация управления значимыми экологическими аспектами;
- оценка эффективности функционирования системы обеспечения экологичности жилья.

Основные направления ожидаемого эффекта от предлагаемого ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае представлены на рисунке 3.2.



Источник: разработка автора

Рисунок 3.2 – Основные направления ожидаемого эффекта от предлагаемого ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае

Система мониторинга и контроля исполнения задач реализации ПЖС в Приморском крае предполагает совершенствование информационного обеспечения процессов планирования, мониторинга и оценки хода реализации целевых ПЖС. При этом приоритет в показателях отчетности следует отдавать не валовым показателям, например, объему ввода общей жилой площади в каком-то конкретной муниципальной образовании края, а конкретному количеству граждан, объективно улучшивших свои жилищные условия, или количеству созданных индивидуальных жилых домов или квартир. По результатам оценки хода реализации ОЭМ в разрезе муниципальных

образований предполагается принятие решений администрацией Приморского края об увеличении/уменьшении бюджетных средств на очередной финансовый год.

К субъектам-участникам процесса реализации ПЖС относятся: органы государственной власти, органы местного самоуправления, застройщики, технические заказчики, организации, осуществляющие деятельность в области архитектурно-строительного проектирования; инвестиционные, девелоперские и финансовые компании, коммерческие банки; домашние хозяйства; предприятия стройиндустрии и промышленности строительных материалов; эксплуатационные, ресурсоснабжающие и управляющие компании в сфере ЖКХ; страховые и залоговые фонды и компании; центры бизнес-проектирования; профильные учреждения профессионального образования; консалтинговые фирмы и др.

Важным условием построения и функционирования предлагаемого ОЭМ является формирование субъектно-объектной структуры экономических интересов и ожиданий субъектов-участников процесса реализации ПЖС в Приморском крае и соблюдение баланса таких интересов.

При этом объектами регулирования являются подпрограммы ПЖС; прямые и косвенные, непосредственные и опосредованные социально-экономические, финансовые и хозяйственные отношения и взаимодействия всех субъектов жилищного строительства; экономические процессы; все виды задействованных ресурсов и т.д.

К ожидаемые результаты реализации ПЖС в Приморском крае на основе применения предлагаемого ОЭМ представлены на рисунке 3.3. Предлагаемый ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае основан на принципах активизации строительства жилья, отвечающего требованиям международных и национальных стандартов жизнедеятельности и обеспечивающих не только новое качество жизни населения, повышение его работоспособности и производительности труда, но и достижение мультипликационного эффекта в региональной экономике за счет задействования смежных сфер экономики.



Источник: разработка автора

Рисунок 3.3 – Основные ожидаемые результаты от реализации ПЖС в Приморском крае на основе применения предлагаемого ОЭМ

Оценивая преимущества, предлагаемого в выпускной квалификационной работе ОЭМ, следует отметить нижеследующее. Влияние организационно-экономических элементов данного механизма, учитывающего мультипликационный эффект от функционирования сферы

жилищного строительства в Приморском крае как отрасли-драйвера пространственного развития региональной экономики, позволит не только интенсифицировать функционирование и развитие смежных с ней сфер региональной экономики. Его реализация откроет новые возможности для активизации вокруг исследуемой в данной работе проблеме обеспечения населения Приморского края благоустроенным жильем всего объема социально-экономического пространства, вовлекая в хозяйственную деятельность население и повышая его занятость.

Реализация управляющих воздействий на реализации ПЖС в Приморском крае в рамках предлагаемого ОЭМ позволит не только значительно повысить темпы и увеличить объемы ввода жилья. Но сбалансировать функционально-пространственное развитие территорий муниципальных образований, существенно повысить его доступность, качество, безопасность и экологичность, а на их основе – создать условия для обеспечения высокого уровня качества жизни [14]

### **3.3 Критерии социально-экономической эффективности при применении организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в Приморском крае**

Сформулированные и обоснованные в разделе 3.1 стратегические направления реализации программ жилищного строительства и разработанный, и обоснованный в разделе 3.2 ОЭМ реализации программ жилищного строительства в Приморском крае, обуславливают необходимость выработки методов корректной оценки эффективности их реализации.

Под социально-экономической эффективностью при применении ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае в работе понимается отношение результативности государственного и муниципального регулирования сферы жилищного строительства к связанным с ним затратам.

Использование этой качественной зависимости для осуществления количественной оценки функционирования и развития сферы жилищного

строительства в Приморском крае затруднено множеством причин, обстоятельств и факторов. Например, сложностью определения результативности государственного и муниципального регулирования, неопределенностью данного критерия при попытке определить его цифровое значение. Поэтому за оценку эффективности исполнения государственных и муниципальных программ используем программы, реализуемые в сфере жилищного строительства. Такие программы направлены на решение жилищной проблемы и снижение социальной напряженности в обществе, вызванной жилищными условиями, которые не соответствуют современным стандартам и ожиданиям потребителей.

В 2010 г. утверждена методика разработки и реализации региональных программ развития жилищного строительства [12], в соответствии с которой оценка планируемой эффективности государственной программы проводится ответственным исполнителем на этапе ее разработки и осуществляется в целях «описания социальных, экономических результатов и экологических последствий, которые могут возникнуть при реализации Программы, общую оценку вклада Программы в экономическое развитие субъекта РФ и муниципалитетов, а также оценку эффективности расходования бюджетных средств на реализацию Программы. Оценка эффективности осуществляется по годам в течение всего срока реализации Программы, а при необходимости и после ее реализации».

С целью выбора наиболее оптимального варианта исполнения программы, в утвержденной методике делается акцент на оценку планируемой эффективности программы, т.е. предполагается оценивать ее эффективность еще до момента реализации. При этом, возникает вопрос, каким образом определить планируемую эффективность программы на стадии проекта при условии полного выполнения запланированных мероприятий.

В настоящее время оценка эффективности реализации государственных целевых программ, как было представлено в разделе 2.2 осуществляется путем сравнения текущих значений целевых индикаторов с плановыми



значениями, установленными разработчиками. При этом, индикаторы, характеризующие эффективность исполнения программы, утверждаются в разрезе отдельных подпрограмм, а не в целом по Программе. Это обусловлено сокращением финансирования программ из бюджета вследствие серьезного кризиса в экономике России в настоящее время.

В этой связи нами предлагается комплекс показателей-индикаторов, достаточно полно характеризующий и позволяющий оценивать эффективность ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае (таблица 3.5).

Таблица 3.5 – Совокупность целевых индикаторов для оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае

Целевой индикатор	Единица измерения	Формула для расчета
<b>1. Экономические индикаторы</b>		
1.1 Доля ввода жилья, соответствующих стандартам качества от общего объема ввода в год	доли	$d_Q = H_Q / H_{общ}$ , где $d_Q$ – доля ввода жилья, соответствующих стандартам качества, от общего объема ввода в год; $H_Q$ – объем ввода жилья, соответствующих стандартам качества в год, всего, м <sup>2</sup> ; $H_{общ}$ – объем ввода жилья в год, всего, м <sup>2</sup>
1.2 Конкурентоспособность строительной организации	доли или %	$C_{со} = J_Q * J_E * J_P * J_Э$ , где $C_{со}$ – конкурентоспособность строительной организации; $J_Q$ – индекс строительной организации по качеству; $J_E$ – индекс строительной организации по экологичности; $J_P$ – индекс строительной организации по цене; $J_Э$ – индекс относительной эффективности строительной организации
1.3 Производительность труда в сфере жилищного строительства	млн. руб. /чел.	$P = VP / NE$ , где $P$ – производительность труда в сфере жилищного строительства; $VP$ – объем произведенной строительной продукции за год, млн руб.; $NE$ – численность занятых в сфере жилищного строительства, чел.
1.4 Себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> полезной площади жилья по ПЖС с учетом характеристик качества и экологичности	руб.	$СС_{ПЖС} = АС_{ПЖС} / УМ_{ПЖС}$ , где $СС_{ПЖС}$ – себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> полезной площади жилья по ПЖС с учетом характеристик качества и экологичности; $АС_{ПЖС}$ – фактические затраты на строительство жилья с учетом характеристик экологичности и качества, руб.; $УМ_{ПЖС}$ – фактические полезные м <sup>2</sup> построенной площади жилья с учетом характеристик качества и экологичности, м <sup>2</sup>
1.5 Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств	доли	$d_{сем} = I_{сем} / Q_{сем}$ , где $d_{сем}$ – доля семей, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств; $I_{сем}$ – количество семей в Приморском крае, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств; $Q_{сем}$ – общее количество семей в Приморском крае, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств

### Окончание таблицы 3.5

Целевой индикатор	Единица измерения	Формула для расчета
<b>2. Социальные индикаторы</b>		
2.1 Уровень обеспеченности населения жильем (на конец года)	м <sup>2</sup> на человека	$RH_{жил} = V_{жил} / P_{жил}$ , где $RH_{жил}$ – уровень обеспеченности населения Приморского края жильем (на конец года); $V_{жил}$ – объем ввода жилья в Приморском крае; $P_{жил}$ – численность населения в Приморском крае
2.2 Количество семей, состоящих на учете для получения жилой площади и улучшения своих жилищных условий	семей	$NF$
2.3 Доля семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС	семей	$d_{ПЖС} = NF_{ПЖС} / NF$ , где $d_{ПЖС}$ – доля семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС; $NF_{ПЖС}$ – количество семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС
<b>3. Индикаторы безопасности и экологичности</b>		
3.1 Доля ввода жилья по ПЖС соответствующего уровня безопасности от общего объема ввода в год	%	$d_6 = H_6 / H_{общ}$ , где $d_6$ – доля ввода жилья соответствующего уровня безопасности от общего объема ввода в год; $H_6$ – объем ввода жилья соответствующего уровня безопасности от общего объема ввода в год, м <sup>2</sup> ; $H_{общ}$ – общий объем ввода жилья в год, м <sup>2</sup>
3.2 Доля ввода жилья по ПЖС соответствующего уровня экологичности от общего объема ввода в год	%	$d_7 = H_7 / H_{общ}$ , где $d_7$ – доля ввода жилья соответствующего уровня экологичности от общего объема ввода в год; $H_7$ – объем ввода жилья соответствующего уровня экологичности от общего объема ввода в год, м <sup>2</sup> ; $H_{общ}$ – общий объем ввода жилья в год, м <sup>2</sup>

Источник: разработка автора

При отсутствии данных Федеральной службы государственной статистики, Министерства труда и социальной защиты РФ, органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляется экспертная оценка целевых индикаторов.

Отметим, что предложенная в таблице 3.5 система целевых показателей-индикаторов оценки социально-экономической эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае – это открытая система. И она может быть дополнена в зависимости не только от целей и задач ПЖС в Приморском крае, но и эффективности ее реализации.

Разработку расчетных обоснований и осуществление собственно расчетов следует производить на основании прогнозных и фактических значений индикаторов, представленных в таблице 3.5. После этого сравниваются прогнозные и фактические показатели реализуемых подпрограмм. Затем результаты произведенных расчетов сравниваются между собой – таким образом, определяются расхождения в реализации запланированных мероприятий и реализуемых. Таким образом, используя совокупность целевых индикаторов, возможно прогнозировать и планировать развитие ПЖС (рисунок 3.4).



Источник: разработка автора

Рисунок 3.4 – Система оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае

Как видно из рисунка 3.4, в первую очередь необходимо обеспечить требуемый (заданный) уровень обеспеченности населения жильем, соответствующего стандартам качества, безопасности и экологичности.

Нами рекомендуется устанавливать конкретные количественные плановые значения, опираясь на экспертное мнение специалистов в области управления сферой жилищного строительства в части соответствия ПЖС стандартам доступности, качества, безопасности и экологичности. А не разрабатывать популистски-перспективные, но практически не реализуемые ПЖС. По итогам каждого квартала экспертным сообществом должен производиться сравнительный анализ фактического исполнения ПЖС в сопоставлении с плановым. В случае значительного несоответствия фактических значений плановым рекомендуется выявить причины этих результатов, и на основе полученных выводов принять решение о продолжении ПЖС или её смене.

Таким образом, методика оценки синергетической социально-экономической эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае предполагает последовательное выполнение следующих этапов:

1. Определение плановых значений реализации стратегических направлений реализации ПЖС Научно-методическим центром поквартально, на 1 год, на 3 года, на 5 лет и на 10 лет в разрезе основных целевых индикаторов оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае (в соответствии с таблицей 3.5).

2. Расчет фактических значений целевых индикаторов оценки экономической эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае в соответствии с таблицей 3.5.

3. Определение целевых цепных индексов для оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае в соответствии с таблицей А.1 приложения А и их оценка.

4. Расчет комплексных индексов эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае (экономического, социального и экологического) и их оценка.

5. Оценка эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском.

6. В случае если эффективность ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае является «удовлетворительной» или «неудовлетворительной», выявляются причины неэффективной реализации, делаются выводы, принимается решение о продолжении реализации ПЖС или ее прекращении и разрабатывается корректирующий комплекс мер.

7. Если эффективность ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае является «хорошей» или «отличной», принимается решение о продолжении реализации ПЖС без существенных корректировок.

Для расчета экономического комплексного индекса эффективности реализации ПЖС целесообразно использовать формулу 3.1:

$$I_{\text{эк}} = k_1 i_{dc} + k_2 i_{c\text{ПЖС}} + k_3 i_{cc\text{ПЖС}} + k_4 i_{d\text{сем}}, \text{ где} \quad (3.1)$$

$k_1, k_2, k_3, k_4$  – удельные веса вклада каждого цепного индекса в экономический комплексный индекс эффективности реализации ПЖС;

$$k_1 + k_2 + k_3 + k_4 = 1.$$

Для расчета социального комплексного индекса эффективности реализации ПЖС целесообразно использовать формулу 3.2:

$$I_{\text{соц}} = m_1 i_{PH\text{жил}} + m_2 i_{NF} + m_3 i_{d\text{ПЖС}}, \text{ где} \quad (3.2)$$

$m_1, m_2, m_3$  – удельные веса вклада каждого цепного индекса в социальный комплексный индекс эффективности реализации ПЖС;

$$m_1 + m_2 + m_3 = 1.$$

Для расчета комплексного индекса безопасности и экологичности эффективности реализации ПЖС целесообразно использовать формулу 3.3:

$$I_{\text{бэ}} = b_1 i_{d_6} + b_2 i_{d_7}, \text{ где} \quad (3.3)$$

$b_1, b_2$  – удельные веса вклада каждого цепного индекса в безопасно-экологический комплексный индекс эффективности реализации ПЖС;

$$b_1 + b_2 = 1.$$

Затем рассчитывается итоговый комплексный индекс эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае по формуле 3.4:

$$I_{\text{итог}} = g_1 I_{\text{эк}} + g_2 I_{\text{соц}} + g_3 I_{\text{бэ}}, \text{ где} \quad (3.4)$$

$g_1, g_2, g_3$  – удельные веса вклада каждого комплексного индекса в итоговый комплексный индекс эффективности реализации ПЖС;

$$g_1 + g_2 + g_3 = 1.$$

При этом интерпретация полученных результатов оценки комплексных индексов эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае (экономического, социального и безопасно-экологического) и итогового представлена в таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Оценочная шкала комплексных индексов для оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае

Наименование индекса	Значение	Оценка
$I_{эк}$	$I_{эк} \geq 1$	Отлично
	$0,8 \geq I_{эк} < 1$	Хорошо
	$0,5 \geq I_{эк} < 0,8$	Удовлетворительно
	$I_{эк} < 0,5$	Неудовлетворительно
$I_{соц}$	$I_{соц} \geq 1$	Отлично
	$0,8 \geq I_{соц} < 1$	Хорошо
	$0,5 \geq I_{соц} < 0,8$	Удовлетворительно
	$I_{соц} < 0,5$	Неудовлетворительно
$I_{вз}$	$I_{вз} \geq 1$	Отлично
	$0,8 \geq I_{вз} < 1$	Хорошо
	$0,5 \geq I_{вз} < 0,8$	Удовлетворительно
	$I_{вз} < 0,5$	Неудовлетворительно
$I_{итог}$	$I_{итог} \geq 1$	Отлично
	$0,8 \geq I_{итог} < 1$	Хорошо
	$0,5 \geq I_{итог} < 0,8$	Удовлетворительно
	$I_{итог} < 0,5$	Неудовлетворительно

Источник: авторская разработка

В тоже время оценка эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае должна учитывать степень достижения ее конечных результатов; степень соответствия запланированному уровню затрат; степень соответствия запланированным срокам.

## Заключение

В результате проведенного исследования получены нижеследующие научные результаты, выводы и рекомендации:

1. Установлено, что, несмотря на обилие теоретических исследований, можно обобщить различные подходы к понятию и содержанию категории ОЭМ, используемые учеными, и применить к системе государственного и муниципального управления вообще и программам жилищного строительства в частности. С учетом выявленных особенностей категорию ОЭМ можно представить как составную часть организационно-экономической системы, состоящей из взаимосвязанных и взаимозависимых элементов – организационно, экономически, технически, технологически, а иногда и социально связанных между собой как подуровень иерархической системы.

2. Установлен состав общих основополагающих элементов механизма системы управления процессом реализации ПЖС и декомпозиция системы целей субъектов при реализации ПЖС на региональном уровне.

3. Сделан вывод о том, что эффективность работы ОЭМ должна определяться основным критерием, которым является его главная цель – рост количества и качества объемов жилищного строительства, снижение средней стоимости квартиры и повышение производительности труда в жилищном строительстве, что позволит обеспечить эффективность инвестируемых ресурсов и снизить риски по инвестициям для потенциальных инвесторов, наращивать производственный потенциал и улучшить финансовые результаты строительных компаний, улучшить жилищные условия и повысить качество и комфортности жилья для граждан.

4. Обобщенный результат исследования ОЭМ при реализации программ жилищного строительства позволил сгруппировать их в двенадцать видовых групп.

5. Оценка проблем развития ГЧП и МЧП в сфере жилищного строительства показала, использование возможных форм ГЧП/МЧП

выступает важной мерой по созданию благоприятных условий для развития жилищного строительства на региональном уровне. Внедрение ГЧП и МЧП в жилищное строительство позволит привлечь частный бизнес для более эффективного и качественного исполнения поставленных задач.

6. Выявлены и систематизированы формы и механизмы взаимодействия органов власти и строительных организаций при реализации программ жилищного строительства.

7. Установлено, что, для исследования сущности ОЭМ управления процессом жилищного строительства целесообразно, разграничить его составляющие в виде организационного и экономического механизмов.

8. Анализ результатов деятельности в сфере жилищного строительства в Приморском крае показал, что ввод в действие жилых домов в крае за последние пять в общем имеет устойчивую тенденцию к снижению, а ввод в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств имеет тенденцию к снижению только после 2014 года. В структуре ввода в действие жилых домов по формам собственности 88% приходится на частную собственность.

9. Выявлено что, показатели муниципальных районов по вводу в действие жилых домов на 1000 человек населения значительно отстают от городских округов Приморского края.

10. Экономический анализ результатов реализации государственных и муниципальных программ жилищного строительства в Приморском крае свидетельствует о том, что ни одна жилищная программа не была выполнена в полном объеме.

11. Установлены основные факторы, сдерживающие развитие жилищного строительства в Приморском крае и условия предоставления поддержки муниципальным образованиям Приморского края для развития программ жилищного строительства.

12. Оценка социально-экономической эффективности реализации государственных и муниципальных ПЖС в Приморском крае находится на



уровне от низкой до средней.

13. Сделан вывод, что основными причинами, сдерживающими рост объемов ввода жилья в эксплуатацию, являются ограниченные возможности бюджетов по финансированию жилищного строительства.

14. Разработаны и научно обоснованы стратегические направления реализации ПЖС в Приморском крае в форме проектов ГЧП и МЧП.

15. Разработан и научно обоснован ОЭМ реализации программ жилищного строительства в Приморском крае и определены основные направления и результаты ожидаемого эффекта от предлагаемого ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае.

16. Разработана методика оценки социально-экономической эффективности при применении ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае, включающая в себя систему целевых индикаторов, методы их расчета на основе системно-критериального подхода.

Теоретические положения и практическая апробация показали перспективы дальнейшего исследования, которое заключается в совершенствовании направлений ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае с учетом факторов доступности, качества, безопасности и экологичности, что позволит повысить социально-экономическую эффективность ПЖС.

## Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации. – М: Эксмо, 2017. – 64 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29.12.2004 №190-ФЗ принят Гос. Думой РФ 22.12.2004 (ред. от 31.12.2017). – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/).
3. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 №224-ФЗ принят Гос. Думой РФ 01.07.2015 (ред. от 03.07.2016). – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182660/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182660/).
4. О содействии развитию жилищного строительства [Электронный ресурс]: федеральный закон РФ от 24.07.2008 №161-ФЗ, принят Гос. Думой РФ 04.07.2008 (последняя ред.). – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78700/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/).
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 30.12.2004 №214-ФЗ принят Гос. Думой РФ 22.12.2004 (ред. от 29.07.2017). – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=286984&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.01304766032957394#09555070880475602/>.
6. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс]: Указ Президента РФ от 07.05.2012 №600. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://rg.ru/2012/05/09/zhilje-dok.html>.
7. Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации (вместе с «Положением об организации проектной деятельности в

Правительстве Российской Федерации») [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 15.10.2016 №1050. – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_206009/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_206009/).

8. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс] утв. постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 №1710. – Электрон. ресурс – Режим доступа: <http://government.ru/programs/204/events/>.

9. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития» [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 №1662-р (ред. от 10.02.2017). – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_82134/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/).

10. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 №323 (ред. от 17.08.2017). – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_162177/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162177/).

11. Об утверждении порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 02.08.2010 №588 (ред. от 15.11.2017 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) - Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_103481/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103481/).

12. Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства [Электронный ресурс]: Приказ Минрегионразвития РФ от 28.12.2010 №802 (с изм. от 21.11.2011 №540). – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/902265809>.

13. Стратегия инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года [Электронный ресурс]: проект разработан Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 20.12.2015. – Электрон. дан. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420358841>.

14. О стратегии социально-экономического развития Приморского края до 2025 года [Электронный ресурс]: закон ПК от 20.10.2008 №324-КЗ принят ЗС ПК 02.10.2008 (ред. от 03.10.2013 №256-КЗ). – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/development/strategy/pk-25.php>.

15. Об утверждении государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013-2017 годы [Электронный ресурс] утв. постановлением Администрации Приморского края от 07.12.2012 №398-па (ред. от 08.12.2015 №473-па). – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/departament-gosprogramm/gosudarstvennyye-programmy.php>.

16. Порядок информационного обеспечения приобретения жилья экономического класса гражданами, включенными в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на территории Приморского края [Электронный ресурс]: Постановление Администрации Приморского края от 27.10. 2014 №437-па (ред. от 14.01.2016). – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://rg.ru/2014/10/27/primorie-post437-reg-dok.html>.

17. Стратегия и стратегический план развития Владивостока до 2020 г. [Электронный ресурс]: решение Думы города Владивостока от 08.07.2011 №728. – Электрон. дан. - Режим доступа: <http://dumavlad.ru/documents/>.

18. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным жильем жителей города Владивостока» на 2014-2019 годы [Электронный ресурс]: постановление администрации города Владивостока от

20.09.2013 №2707 (ред. от 27.07.2017) - Электрон. дан. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432856084>.

19. Адамов, Н.А., Донцов И.А., Кеменов А.В. Методологические основы учета и контроля в строительстве. // Монография. - М.: ИД «Экономическая газета», 2011. – 136 с.

20. Бузулуцкий, М.И. Государственно-частное партнерство как механизм повышения обеспеченности доступным и комфортабельным жильем в Российской Федерации // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 2 (39). С. 117–125.

21. Буреш, О.В., Солдатова Л.А. Финансовое обеспечение развития жилищного строительства в условиях финансовой нестабильности // Жилищные стратегии. - 2015. - Т. 2. - № 1. - с. 19-28.

22. Владивосток – стратегические ворота России. 2015: Статистический ежегодник. – Владивосток: Приморскстат, 2016. -114 с.

23. Владивосток – восточные ворота России: Статистический ежегодник. – Владивосток: Приморскстат, 2017. -115 с.

24. Власов, С.А. Государственная жилищная политика и ее реализация в Дальневосточном федеральном округе (на примере Приморского края) // Жилищные стратегии. - 2014. - Т. 1. - № 1. - С. 61-74. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/journals/index.php/zhs/article/view/53/>.

25. Гирич, В.Н. Современная концепция государственно-частного партнерства: модели и виды / В.Н. Гирич // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2015. – №3 – С.26-34.

26. Горденко Г.В. Институциональные подходы к эволюции государственно-частного партнерства в России // Государственно-частное партнерство. – 2015. – Т. 2. – № 1. – С. 29–48.

27. Добросердова, Е.А., Романова А.И., Афанасьева А.Н. Государственная поддержка жилищного строительства на примере Республики Татарстан // Российское предпринимательство. 2014. № 23 (269). С. 198–206.

28. Единая информационная система государственно-частного партнерства в РФ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [www.pppri.ru](http://www.pppri.ru).

29. Жукова, И.В. Сущность и содержание организационно-экономического механизма управления горнодобывающей промышленностью // Власть и управление на востоке России. – 2010. – № 4. – С. 43-49.

30. Заренков, В.А., Панибратов А.Ю. Современные конструктивные решения, технологии и методы управления в строительстве (отечественный и зарубежный опыт). М.: Стройиздат, 2015. - 357 с.

31. Иванкина, Е.В., Косырева Е.Н., Рогожина Н.Н. Государственно-частное партнерство в жилищной сфере. М.: Проспект, 2016. - 80 с.

32. Карякин, И. Плюсы и минусы долевого строительства // Специальный проект rg.ru. Недвижимость: Итоги 2017. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://rg.ru/2018/01/04/pliusy-i-minusy-otmeny-dolevogo-stroitelstva.html>.

33. Киричек, А.И., Шпак А.С. Развитие и поддержка социально ориентированных некоммерческих организаций в Приморском крае: монография /А.И. Киричек, А.С. Шпак. Владивосток: Приморский фил. РАНХиГС, 2015. – 194 с.

34. Князькина, А.А. Понятие и состав организационно-экономического механизма стимулирования инвестиционной активности в АПК // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 2-6. – С. 1246-1251; - Электрон. ресурс – Режим доступа: <http://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=37013>.

35. Комплексная организация жилой застройки. М.: ЦНИИЭП жилища, 1991. 57 с. [Электронный ресурс] // ГОСТы, СНИПы, СанПиНы - Нормативные документы — стандарты [веб-сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://base1.gostedu.ru/54/54170/>.

36. Косарева, Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и

практики. 2015. № 1. С. 33–54.

37. Крыгина, А.М. Формирование организационно-экономических решений при инновационном жилищном строительстве // Креативная экономика. 2014. № 7 (91). С. 86–99.

38. Лобанов, И.В. Формы взаимодействия органов государственной власти в Российском федеративном государстве // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. 2011. №2 (18). С. 3 - 8.

39. Маргиев, И.В., Шпак, А.С. Реализация муниципальных программ жилищного строительства во Владивостокском городском округе // Современные тенденции, перспективы развития экономики и проблемы управления в странах АТР: материалы IV евразийской науч.-практ. конф. с междунар. участием, г. Владивосток, 23-24 нояб. 2017 г. / [науч. ред. Ю.А. Авдеев; ред. кол.: Э.З. Ягубов, Е.И. Бережнова, С.Ю. Гатауллина, О.Г. Житлухина, С.В. Коваленко, С.Н. Садовой, В.Г. Сазонов]. – Владивосток: Приморский фил. РАНХиГС, 2017. - С.88-95.

40. Мильнер, Б.З. Управление территориально-производственными комплексами и программами их создания /Б.З. Мильнер, А.В. Кочетков, Д.Г. Левчук. – М.: Наука, 1985. – 232 с.

41. Моисеев, В. А., Прокопьев К. Ю. Механизмы формирования жилищного строительства // Региональная экономика: теория и практика. 2013. № 48. С. 31–41.

42. Муниципальные программы. – Официальный сайт администрации города Владивостока. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://sur.ly/o/vlc.ru/AA000014>.

43. Нежникова, Е.В. Формирование стратегических приоритетов развития жилищной отрасли на основе создания конкурентоспособных объектов жилищного строительства: дис. на соискан. ученой степени доктора эконом наук: 08.00.05 / Е.В. Нежникова. – М.: 2017. – 334 с. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.dslib.net/economika-hoziajstva/formirovanie-strategicheskikh-prioritetov-razvitija-zhiliwnoj-otrasli-na-osnove.html>.

44. Новиков, А.В. Современный взгляд на организационно-экономического механизма управления российским предприятием / А.В. Новиков // Экономика и экологический менеджмент: электронный научный журнал. – С.Пб.: Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий, 2011. – № 2. – Электрон. ресурс – Режим доступа: <http://economics.open-mechanics.com/>.

45. О строительстве жилья и объектов социальной сферы. 2016: Аналитическая записка. – Владивосток: Приморскстат, 2016. - 43 с.

46. Отчет о ходе реализации и оценке эффективности государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013 - 2017 годы за 2016 год [Электронный ресурс]: Годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности государственных программ Приморского края за 2016 год. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/departament-gosprogramm/godovye-otchety-ob-ispolnenii-gosudarstvennykh-programm-primorskogo-kрая/>.

47. Попова, И.В., Чикина Е.В. Современная модель организации инвестиционных проектов жилищного строительства в регионе // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. С. 14–22.

48. Приморский край. Социально-экономические показатели: Статистический сборник/Владивосток.: Приморскстат, 2017. – 313 с.

49. Райзенберг, Б.А. Современный экономический словарь /Б.А. Райзенберг, М.Н. Лозовский, Б.А. Стародубцева. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 496 с.

50. Солдатова, Л.А., Гареев И.Ф. Частно-государственное партнерство в жилищной сфере: модели и потенциал развития // Жилищные стратегии. 2016. Т. 3. № 2. С. 95–112.

51. Сотникова, Е. А., Макаров И. Н. Государственное регулирование и государственно-частное партнерство: теоретический подход к анализу



эффективности воздействия на мезосистемы (на примере рынка жилой недвижимости) // Российское предпринимательство. 2015. Т. 16. № 8. С. 1153–1164.

52. Стогул, О.И. Сущность понятия «экономический механизм развития предприятия» // Экономика транспортного комплекса. – 2013. – № 21. – С. 41–53; - Электрон. ресурс – Режим доступа: [https:// elibrary\\_21114221\\_17282235](https://elibrary_21114221_17282235).

53. Строительство в Приморском крае. 2016: Статистический сборник/ - Владивосток.: Приморскстат, 2017. – 48 с.

54. Федорович, В.О. Состав и структура организационно-экономического механизма управления собственностью крупных промышленных корпоративных образований // Сибирская финансовая школа. – 2006. – № 2. – С. 45-55.

55. Холодкова, К.С. Анализ подходов к определению сущности организационно-экономический механизма управления // Современные научные исследования и инновации. 2016. №5. – Электрон. ресурс – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2016/05/66404>.

56. Шафиева, Э.Т. Организационно-экономического механизма управления региональным агропромышленным комплексом: автореф. дис. на соискан. ученой степени канд. эконом наук: 08.00.05 / Э.Т. Шафиева. – Начальник, 2001. – 21 с.

57. Шилкина, О.А. Теоретические аспекты формирования механизма государственно-частного партнерства на региональном уровне / О.А. Шилкина // Вестник академии. – 2015. – №2 – С.93-98.

58. Шпак, А.С. Муниципальное хозяйство: учебно-методическое пособие. -Владивосток: Изд-во ТГЭУ, 2010. - 187 с.

59. Шпак, А.С. Организационно-экономический механизм взаимодействия органов местного самоуправления со спортивными федерациями при реализации совместных проектов /А.С. Шпак, А.В. Куйдина // Экономика и управление: проблемы, тенденции, перспективы развития:

материалы VI Междунар. науч.-прак. конф. – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. С.56-68.

60. Шпак, А.С., Маргиев И.В. Государственно-частное партнерство как направление развития строительной отрасли региона// European Social Science Journal. 2017. № 2. С.127-137.

61. Шпак, А.С., Системный подход к оценке состояния управления многоквартирными домами/ А.С. Шпак //Известия Дальневосточного федерального университета: Экономика и управление - 2015. – 3 (75). – С. 14-28.

62. Шпак, А.С. Оценка факторов, влияющих на экономику Приморского края, с использованием технологии SWOT-анализа / А.С. Шпак //Известия Дальневосточного федерального университета: Экономика и управление - 2014. – 4 (72). – С. 37-57.

63. Шпак, А.С., Маргиев И.В. Оценка проблем развития строительной отрасли Приморского края в форме проектов государственно-частного партнерства // Современные тенденции развития науки и технологий. 2017. № 3-6. С. 144-150.

64. Шпак, А.С., Равнянский А.К., Маргиев И.В. Региональная инновационная система как фактор гарантии роста экономики Приморского края // «Вестник экономики, права и социологии», 2017. – №2. С.47-63.

65. Щерба, В.Г. Эффективные технологии возведения многоэтажных монолитных жилых зданий на слабых грунтах // Научная библиотека диссертаций и авторефератов disserCat. – Электрон. дан. - Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/effektivnye-tekhnologii-vozvedeniya-mnogoetazhnykh-monolitnykh-zhilykh-zdaniy-na-slabyx-gruntax#ixzz4xDvWs8iN>.

66. Экономика строительства / Под ред. И.С. Степанова. М.: Юрайт-М, 2014. – 397 с.

## Приложение А

**Таблица А.1 – Совокупность целевых цепных индексов для оценки эффективности ОЭМ реализации ПЖС в Приморском крае**

**ДОЛИ**

Целевой цепной индекс	Формула для расчета
<b>1. Экономические индексы</b>	
1.1 Индекс ввода жилья, соответствующих стандартам качества от общего объема ввода в год	$i_{dc} = d_{c \text{ факт}} / d_{c \text{ план}}, \text{ где}$ $d_{c \text{ факт}}$ – фактическое значение доли ввода жилья, соответствующих стандартам качества, от общего объема ввода в год; $d_{c \text{ план}}$ – плановое значение доли ввода жилья, соответствующих стандартам качества, от общего объема ввода в год
1.2 Индекс конкурентоспособности ПЖС	$i_{СПЖС} = С_{ПЖС \text{ факт}} / С_{ПЖС \text{ план}}, \text{ где}$ $С_{ПЖС \text{ факт}}$ – фактическое значение индекса конкурентоспособности ПЖС; $С_{ПЖС \text{ план}}$ – плановое значение индекса конкурентоспособности ПЖС
1.3 Индекс себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> полезной площади жилья по ПЖС с учетом характеристик качества и экологичности	$i_{ССПЖС} = СС_{ПЖС \text{ факт}} / СС_{ПЖС \text{ план}}, \text{ где}$ $СС_{ПЖС \text{ факт}}$ – фактическое значение индекса себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> полезной площади жилья по ПЖС с учетом характеристик качества и экологичности; $СС_{ПЖС \text{ план}}$ – плановое значение индекса себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> полезной площади жилья по ПЖС с учетом характеристик качества и экологичности
1.4 Индекс доли семей, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств	$i_{d_{сем}} = d_{сем \text{ факт}} / d_{сем \text{ план}}, \text{ где}$ $d_{сем \text{ факт}}$ – фактическое значение индекса доли семей, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств; $d_{сем \text{ план}}$ – плановое значение индекса доли семей, имеющих возможность приобрести жилье по ПЖС с помощью собственных и заемных средств
<b>2. Социальные индексы</b>	
2.1 Индекс уровня обеспеченности населения жильем (на конец года)	$i_{РН_{жил}} = РН_{жил \text{ факт}} / РН_{жил \text{ план}}, \text{ где}$ $РН_{жил \text{ факт}}$ – фактическое значение индекса уровня обеспеченности населения Приморского края жильем (на конец года); $РН_{жил \text{ план}}$ – плановое значение индекса уровня обеспеченности населения Приморского края жильем (на конец года)
2.2 Индекс количества семей, состоящих на учете для получения жилой площади и улучшения своих жилищных условий	$i_{NF} = NF_{\text{факт}} / NF_{\text{план}}, \text{ где}$ $NF_{\text{факт}}$ – фактическое значение индекса количества семей, состоящих на учете для получения жилплощади и улучшения своих жилищных условий; $NF_{\text{план}}$ – плановое значение индекса количества семей, состоящих на учете для получения жилой площади и улучшения своих жилищных условий
2.3 Индекс доли семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС	$i_{d_{ПЖС}} = d_{ПЖС \text{ факт}} / d_{ПЖС \text{ план}}, \text{ где}$ $d_{ПЖС \text{ факт}}$ – фактическое значение индекса доли семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС; $d_{ПЖС \text{ план}}$ – плановое значение индекса доли семей, улучшивших жилищные условия при помощи ПЖС
<b>3. Индексы безопасности и экологичности</b>	
3.1 Индекс доли ввода жилья по ПЖС соответствующего уровня безопасности от общ. объема ввода в год	$i_{d_{б}} = d_{б \text{ факт}} / d_{б \text{ план}}, \text{ где}$ $d_{б \text{ факт}}$ – фактическое значение доли ввода жилья соответствующего уровня безопасности от общего объема ввода в год; $d_{б \text{ план}}$ – плановое значение доли ввода жилья соответствующего уровня безопасности от общего объема ввода в год
3.2 Индекс доли ввода жилья по ПЖС соответствующего уровня экологичности от общ. объема ввода в год	$i_{d_{э}} = d_{э \text{ факт}} / d_{э \text{ план}}, \text{ где}$ $d_{э \text{ факт}}$ – фактическое значение доли ввода жилья соответствующего уровня экологичности от общего объема ввода в год; $d_{э \text{ план}}$ – плановое значение доли ввода жилья соответствующего уровня экологичности от общего объема ввода в год

Источник: авторская разработка



**ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА**

**Кафедра государственного и муниципального управления**

**ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ**

на выпускную квалификационную работу  
(магистерскую диссертацию)

студента

*Маргиева Ибрагима Владимировича*

---

направление *38.04.04 «Государственное и муниципальное управления»*

---

группа *M1205рму*

---

на тему *Развитие организационно-экономических механизмов  
реализации*

*программ жилищного строительства в Приморском крае*

---

Руководитель ВКР *Шнак Александр Сергеевич, к.т.н., доцент*

---

Дата защиты ВКР *«05» июля 2018 г.*

---

Актуальность темы исследования обусловлена переходом жилищного строительства на рыночные отношения, перемещением центра тяжести по непосредственному управлению и экономическому взаимодействию власти и бизнеса в строительной отрасли на региональный и муниципальный уровень, ограниченностью бюджетов для реализации программ жилищного строительства, а также несовершенством организационно-экономических механизмов привлечения частных инвестиций. Новизна и практическое значение работы связаны разработкой стратегических направлений развития программ жилищного строительства в Приморском крае, обоснованием комплексного подхода к созданию организационно-экономического механизма реализации программ жилищного строительства в соответствии с требованиями стандартов по качеству, безопасности и экологичности, позволяющих обеспечить доступное жилье, а также повысить новое качество жизни населения Приморского края.

Содержание соответствует теме и заданию выпускной квалификационной работы. Проработаны теоретические основы развития организационно-экономических механизмов реализации программ жилищного строительства, применимые к системе государственного и

муниципального управления. Установлен состав общих основополагающих элементов механизма системы управления процессом реализации программ жилищного строительства и декомпозиция системы целей субъектов при реализации программ жилищного строительства на региональном уровне. Выявлены и систематизированы формы и механизмы взаимодействия органов власти и строительных организаций при реализации программ жилищного строительства.

Анализ результатов реализации программ жилищного строительства в Приморском крае показал, что ни одна государственная или муниципальная жилищная программа не была выполнена в полном объеме. Сделан вывод, что основными причинами, сдерживающими рост объемов ввода жилья в эксплуатацию, являются ограниченные возможности бюджетов по финансированию жилищного строительства.

Разработаны и научно обоснованы стратегические направления реализации программ жилищного строительства в Приморском крае в форме проектов ГЧП и МЧП и определены основные направления и результаты ожидаемого эффекта от предлагаемого организационно-экономического механизма. Разработана методика оценки социально-экономической эффективности при применении организационно-экономического механизма реализации, система целевых индикаторов и методы их расчета на основе системно-критериального подхода.

Выпускная квалификационная работа выполнялась автором самостоятельно, по разработанному совместно с научным руководителем плану.

К недостаткам работы нужно отнести отсутствие исследования об участии других муниципальных образований Приморского края в реализации программ жилищного строительства.

На основании приказа ДВФУ №12-13-73 от 23.01.2015 «Об утверждении Регламента Экспертизы выпускных квалификационных работ студентов на наличие заимствований (плагиата)» работа студента Маргиева Ибрагима Владимировича прошла экспертизу на наличие заимствований (плагиата) с помощью модуля «SafeAssign» интегрированной платформы электронного обучения LMS «BlackBoard» ДВФУ. Процент оригинальности ВКР составляет 87%.

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) отвечает предъявляемым требованиям и заслуживает положительной оценки, а автор присвоения квалификации (степени) «магистр» по направлению 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» магистерская программа «Региональное и муниципальное управление».

Руководитель ВКР  
к.т.н., доцент



А.С. Шпак

«20» июня 2018 г.