

УДК 338.45:69 (571.53)

РОЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ СТРУКТУР В ФОРМИРОВАНИИ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬЮ ЖИЛИЩНОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА В ГОРОДЕ

*И.Б. Королева, канд. экон. наук
ИГУ, Иркутск*

Дано определение понятия «механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла (ИСЦ). Выделены этапность жилищного ИСЦ в городе и круг его участников, в числе которых – многочисленные предпринимательские структуры. Изучена степень регламентации продолжительности этапов цикла в городе и выделены имеющиеся недостатки. Рассмотрена сложная структура действующего механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ в условиях крупного города и выделены его особенности, отличающие российскую практику градостроительства от практики стран Запада.

Ключевые слова: продолжительность жилищного инвестиционно-строительного цикла, механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла, регламентация продолжительности этапов цикла, структурные особенности.

Фактор времени, являясь одним из ключевых ресурсов жилищного строительства, требует эффективного управления. Оно направлено, прежде всего, на сокращение продолжительности жилищного инвестиционно-строительного цикла (ИСЦ). Многоэтапность ИСЦ и значительное количество участников на каждом из них при различной степени их заинтересованности в сокращении длительности ИСЦ диктует необходимость в разработке соответствующего механизма управления длительностью цикла.

На основе обобщения различных научных трактовок, под механизмом управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла будем понимать совокупность способов и средств, с помощью которых структуры управления воздействуют на деятельность субъектов жилищного инвестиционно-строительного цикла с целью сокращения его продолжительности.

Механизм управления продолжительностью жилищного ИСЦ является сложным, и прежде всего потому, что в нем участвуют различные предпринимательские структуры.

Первым и неперенным условием управления продолжительностью ИСЦ является регламентация длительности его этапов в нормативной градостроительной документа-

ции. Для того чтобы определить, насколько выполняется это условие, нами изучена ныне действующая регламентирующая документация и ее содержание на примере г. Иркутска (таблицы 1 и 2).

Из данных таблицы 1 видно, что градостроительная документация в целом выполняет очень важную функцию, регламентируя порядок прохождения отдельных этапов и работ ИСЦ. Вместе с тем, большинство нормативных документов регионального и муниципального уровней не свободны от недостатков. К наиболее существенным из них относится отсутствие данных:

- о регламентации степени ответственности соответствующих органов и должностей за несоблюдение нормативных сроков;
- о регламентации правовых последствий за несоблюдение нормативных сроков;
- о системе материального стимулирования за соблюдение администрацией нормативных сроков строительства. Исключение составляют этапы 7 и 9 таблицы 1.

Градостроительная документация должна устанавливать нормативную продолжительность этапов ИСЦ. Для того чтобы определить, насколько выполняется это условие, нами составлена таблица 2.

Таблица 1

Основные документы, регламентирующие продолжительность этапов жилищного ИСЦ в г. Иркутске (составлено автором)

Этап и подэтап	Уровень документов, регламентирующих сроки прохождения этапа		
	федеральный	региональный	муниципальный
1	2	3	4
1. Определение источников инвестирования	Законы РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [21]; «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» [9]	Проект закона Иркутской области «Об отдельных мерах по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства на территории Иркутской области» [10]	...
2. Оформление земельных отношений	Земельный кодекс РФ [2]	Постановление администрации Иркутской области «Об утверждении Положения о предоставлении земельных участков» [14]	Решение Думы г. Иркутска «Об утверждении Порядка прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории г. Иркутска» [15]
3. Планировка территории (подготовка градостроительных планов)	Градостроительный кодекс РФ [1]		Постановление мэра г. Иркутска «Об утверждении Положения о порядке подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории г. Иркутска» [12]
4. Получение технических условий (ТУ), согласованных со специализированными органами, и подключение к сетям	Законы РФ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» [11]; «Об электроэнергетике» [22]; «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ» [4]; «О газоснабжении в РФ» [3]; постановления Правительства РФ «Об утверждении правил определения и предоставления ТУ» [18]; «Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг» [17];		Постановление мэра г. Иркутска «Об утверждении Положения о порядке предоставления ТУ подключения к сетям водоснабжения и водоотведения в г. Иркутске» [13]; постановление администрации г. Иркутска «Об утверждении стандарта качества муниципальных услуг "Предоставление ТУ присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения"» [19]

1	2	3	4
	«О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в РФ» [8]; «О порядке установления специальных надбавок к тарифам на транспортировку газа газораспределительными организациями для финансирования программ газификации» [6]; «Правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в РФ» [23]; «Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к сетям коммунальной инфраструктуры» [16]		
5. Инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование	Градостроительный кодекс РФ [1]
6. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	Постановление правительства РФ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» [5]
7. Получение разрешения на строительство	Градостроительный кодекс РФ [1]	...	Постановление администрации г. Иркутска «Об утверждении стандарта качества муниципальных услуг в сфере градостроительства, предоставляемых отделом выдачи разрешительной документации администрации г. Иркутска» [20]
8. Строительство жилых объектов и строительный контроль	Градостроительный кодекс РФ [1]
9. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Градостроительный кодекс РФ [1]	...	Постановление администрации г. Иркутска «Об утверждении стандарта качества муниципальных услуг в сфере градостроительства, предоставляемых отделом выдачи разрешительной документации администрации г. Иркутска» [20]

Таблица 2

Нормативная продолжительность этапов жилищного ИСЦ в г. Иркутске (составлено автором)

Этап и подэтап	Нормативная продолжительность, мес.	Участники, ответственные за реализацию этапа
1	2	3
1. Определение источников инвестирования	Средства дольщиков могут привлекаться только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для жилищного строительства. Сроки носят договорный характер [21]	Заказчики, застройщики
2. Оформление земельных отношений	4,5 (с предварительным согласованием места размещения объекта) [14, 15] регламентация процедуры выявления земель, подлежащих выставлению на торги, отсутствует [14, 15]	Министерство имущественных отношений Иркутской области; Комитет по градостроительной политике администрации г. Иркутска
3. Планировка территории (подготовка градостроительных планов)	до 1.01.2012 г. (разработка и утверждение проектов планировки и межевания территории) [1]; 1 (подготовка градостроительных планов) [12]	Комитет по градостроительной политике администрации г. Иркутска
4. Получение технических условий, согласованных со специализированными органами, и подключение к сетям	0,7 (для предоставления ТУ присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения) [13, 19] 6 (выполнение технологического подключения) [18, 24]	Отдел развития инженерной инфраструктуры инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска
5. Инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование	Сроки носят договорный характер [1]	Проектные и изыскательские организации
6. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	3 [1]; 4,3 [7]	Агентство государственной экспертизы в строительстве Иркутской области
7. Получение разрешения на строительство	0,3 [1, 20]	Отдел выдачи разрешительной документации инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска

Продолжение таблицы 2

1	2	3
8. Строительство жилых объектов и строительный контроль	Сроки носят договорный характер [1]	Застройщики, ген- и субподрядные строительные организации
9. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	0,3 [1, 20]	Отдел выдачи разрешительной документации инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска

Данные таблицы 2 показывают, что продолжительность практически всех этапов жилищного ИСЦ регламентирована. Исключение составляет этап оформления земельных отношений. На данном этапе при выделении земельных участков под строительство без предварительного согласования места размещения объекта не определены сроки подготовки таких участков, что непосредственно влияет на количество участков, выставляемых на торги.

Данные таблицы 2 позволяют воспроизвести взаимодействие участников, формирующее в настоящее время основу механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ. Схема приведена на рис. 1.

Несмотря на то, что продолжительность практически всех этапов ИСЦ регламентирована (данные таблицы 2), на практике, как известно, нормативная продолжительность не соблюдается. Для уяснения сложившейся обстановки (ситуации) рассмотрим особенности действующего механизма управления жилищного ИСЦ и некоторые положения, отличающие российскую практику градостроительства от практики стран Запада.

Взаимодействие субъектов действующего механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ в России, в т. ч. в г. Иркутске, отличается от практики развитых стран.

В России присутствуют расхождения в последовательности этапов ИСЦ. Расхождения относятся к двум важным этапам, обеспечивающим получение стратегических ресурсов для реализации инвестиционно-строительного проекта: оформления земельных отношений и инвестирования. Ес-

ли в ИСЦ зарубежных стран вопрос о приобретении прав на земельный участок встает после разработки бизнес-плана и определения источников инвестирования проекта, то в г. Иркутске жилищный ИСЦ начинается с земельного вопроса. Это расхождение имеет существенное значение. В отличие от стран Запада, основным собственником земельных участков под жилищное строительство являются региональные и городские органы власти, обладающие правом предоставления (распределения) земель для жилищного строительства. На практике администрация предоставляет земельные участки в аренду на период строительства объекта (3 года). Как правило, это происходит на аукционах. Однако предложение земельных участков, выставляемых на торги, не соответствует спросу, предъявляемому на них со стороны строительных организаций. На практике наблюдается дефицит земельных участков под жилищное строительство. Это сопровождается высокими административными барьерами.

Отсутствие принятых в г. Иркутске правил землепользования и застройки, которые являются одним из основных градостроительных документов в развитых странах, обязывает заказчика-застройщика получать в администрации градостроительный план земельного участка, где указываются границы самого участка и различных его зон с видами их разрешенного использования.

Российской спецификой является также то, что для целей жилищного строительства предоставляются земельные участки, не оснащенные инженерно-техническими сетями.

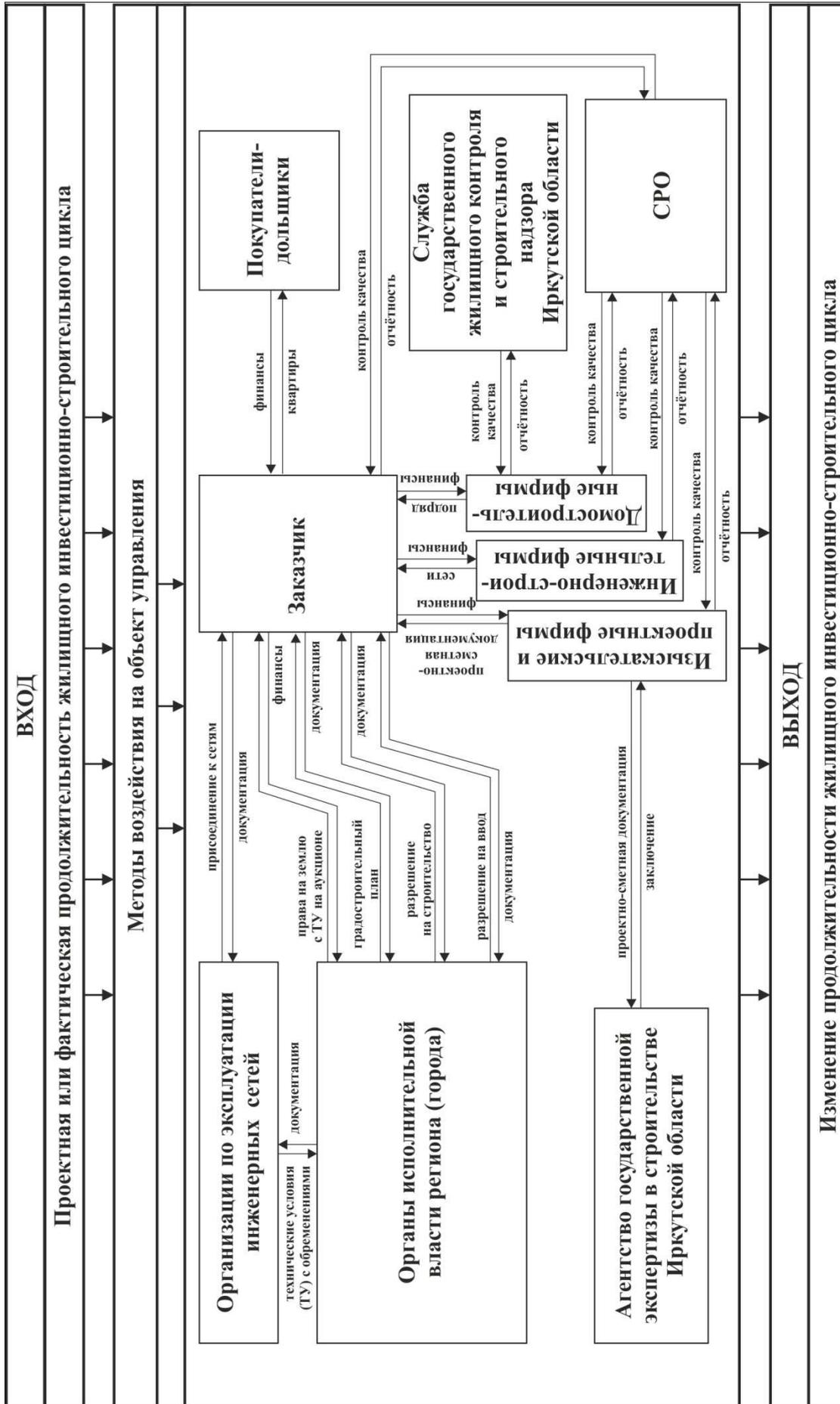


Рис. 1. Укрупненная схема действующего механизма управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла

Их прокладку, а также сооружение магистральных сетей и коммуникаций, предназначенных для обслуживания как объекта заказчика, так и иных зданий и сооружений, обязывают осуществлять самих заказчиков-застройщиков. В этой связи в состав градостроительного плана включена информация о технических условиях прокладки инженерно-технических сетей и сроках подключения объекта жилищного строительства к действующим сетям инженерно-технического обеспечения.

Новым для российских условий является то, что на этапах проведения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, а также строительства объекта, подрядные договоры имеют право заключать предприятия, имеющие допуски от саморегулируемых организаций (СРО) на ведение данных работ. СРО могут осуществлять контроль качества проведения данных работ.

В отличие от стран Запада, разработанная проектная документация и результаты инженерных изысканий обязаны пройти государственную экспертизу. После чего документы считаются утвержденными и принимаются заказчиком-застройщиком для реализации при строительстве объекта.

Дальнейшие работы по возведению объекта жилищного строительства могут проводиться только при наличии разрешения на строительство, которое предоставляется городской администрацией.

Финансирование жилищного строительства в России, в т. ч. в г. Иркутске, преимущественно осуществляется долевым способом. Практика долевого финансирования приводит к логическому нарушению последовательности работ в структуре жилищного ИСЦ в г. Иркутске: если в странах Запада после разработки бизнес-плана проекта наступает этап поиска инвестора, на средства которого и реализуется проект, то в г. Иркутске 90 % жилья возводится на условиях долевого финансирования за счет средств будущих собственников. Согласно феде-

ральному закону от 17.06.2010 г. № 119 «застройщиком могут привлекаться средства дольщиков только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома» [21]. Таким образом, только после получения разрешения на строительство застройщик имеет право привлекать средства дольщиков для возведения объекта.

В отличие от стран Запада, основанием для получения разрешения от администрации на ввод объекта в эксплуатацию служит приемка законченного объекта государственным органом – службой Государственного жилищного контроля и строительного надзора. Эта служба должна дать положительное заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов, иных нормативно-правовых актов и проектной документации.

Таким образом, выявленные проблемы по устранению недостатков нормативно-правовой базы и поиск путей совершенствования механизма управления продолжительностью жилищного ИСЦ взаимосвязаны и образуют комплексную задачу, ожидающую своего решения как в теории, так и на практике.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон с изм. и доп. от 27 дек. 2009 г. № 343-ФЗ. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.01.2010).
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон с изм. и доп. от 24.07.2009 № 136-ФЗ // Там же (дата обращения: 15.04.2011).
3. О газоснабжении в Российской Федерации: федер. закон от 31 марта 1999 № 69-ФЗ // Там же (дата обращения: 18.08.2011).

4. О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации: федер. закон от 14 апр.1995 г. № 41-ФЗ // Там же.

5. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: постановление Правительства Рос. Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 // Там же (дата обращения: 10. 03. 2011).

6. О порядке установления специальных надбавок к тарифам на транспортировку газа газораспределительными организациями для финансирования программ газификации: Постановление Правительства Рос. Федерации от 3 мая 2001 г. № 335 // Там же (дата обращения: 18.08. 2011).

7. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд: федер. закон с изм. и доп. от 17 июля 2009 г. № 94-ФЗ // Там же (дата обращения: 20. 04. 2011).

8. О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации: постановление Правительства Рос. Федерации от 26 февр. 2004 г. № 109 // Там же. (дата обращения: 18. 08. 2011).

9. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. закон от 25 февр.1999 г. № 39-ФЗ // Там же (дата обращения: 03.03. 2011).

10. Об отдельных мерах по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства на территории Иркутской области: проект Закона Иркутской области, 2011 // Там же (дата обращения: 15 мая 2011).

11. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: федер. закон № 210-ФЗ // Там же (дата обращения: 10.08.2011).

12. Об утверждении Положения о порядке подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории г. Иркутска: постановление мэра города Иркутска от 11 дек. 2007 г. № 031-06-2539/7 // Там же (дата обращения: 15.04 2011).

13. Об утверждении Положения о порядке предоставления технических условий подключения объектов капитального строитель-

ства к сетям водоснабжения и водоотведения в г. Иркутске: постановление мэра города Иркутска от 11 марта 2009 г. № 031-06-85/9 // Там же (дата обращения: 20. 02. 2011).

14. Об утверждении положения о предоставлении земельных участков, находящихся на территории муниципального образования «Город Иркутск», государственная собственность на которые не разграничена, для строительства: постановление Правительства Иркут. обл. от 18 дек. 2009 г. № 364/143-пп // Там же (дата обращения: 22.02. 2011).

15. Об утверждении Порядка прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории г. Иркутска: решение думы г. Иркутска от 21 мая. 2009 г. № 004-20-611060/9 // Там же (дата обращения: 03. 04. 2011).

16. Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к сетям коммунальной инфраструктуры: постановление Правительства Рос. Федерации от 9 июня 2007г. № 360 // Там же (дата обращения: 18.08. 2011).

17. Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг: постановление Правительства Рос. Федерации от 27 дек. 2004г. № 861 // Там же (дата поступления: 18.08. 2011).

18. Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: постановление Правительства Рос. Федерация от 13февр. 2006 г. № 83 // Там же (дата обращения: 08. 04. 2011).

19. Об утверждении стандарта качества муниципальных услуг «Предоставление сведений об организации, выдающей технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения» и «Предоставление технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения при предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Иркутска, для строительства либо принятия решения,

о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства: постановление администрации г. Иркутска от 20 мая 2010 г. № 031-06-1202/10 // Там же (дата обращения: 15. 04. 2011).

20. Об утверждении стандарта качества муниципальных услуг в сфере градостроительства, предоставляемых отделом выдачи разрешительной документации инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска: постановление администрации г. Иркутска от 16 июня 2010 г. № 031-06-1421/10 // Там же (дата обращения: 18. 04. 2011).

21. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон с изм. и доп. от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ // Там же (дата обращения: 20.04. 2011).

22. Об электроэнергетике: федер. закон от 26. марта 2003 г. № 35-ФЗ // Там же (дата обращения: 10. 08. 2011).

23. Правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации: постановление Правительства Рос. Федерации от 17 мая 2002 г. № 317 // Там же (дата обращения: 18.08. 2011).

24. Шелехова Л. Скоростное подключение // Конкурент-ВСП. 2010. 4 нояб. С. 5.

УДК 339.1/3

ТОВАРНАЯ ПОЛИТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ЭЛЕМЕНТ КОМПЛЕКСА МАРКЕТИНГА (теоретический аспект)

*Е.В. Трусевич**, канд. экон. наук,
И.Г. Акчурина, канд. экон. наук
БрГУ, Братск

В предлагаемой работе рассмотрены товар, ключевой элемент комплекса маркетинга, и существующие теоретические подходы к его формированию, а также наиболее значимые рыночные факторы, влияющие на разработку и реализацию товарной политики предприятия.

Ключевые слова: товар, товарная политика, марка, марочное название, марочный знак, маркетинговая деятельность, жизненный цикл товара.

Товар – это все, что может удовлетворить нужду (потребность) и предлагается рынку с целью привлечения внимания, приобретения или потребления. Это могут быть объекты, услуги, лица, места, идеи и т. д. Товарная политика требует принятия согласующихся между собой решений, касающихся отдельных единиц товарного ассортимента.

Товары можно классифицировать по степени присущей им долговечности (товары кратковременного пользования, товары и услуги длительного пользования). Товары широкого потребления обычно классифици-

цируют на основе покупательских привычек потребителей (товары повседневного спроса, товары предварительного выбора, товары особого спроса и товары пассивного спроса). Товары промышленного назначения классифицируют по степени их участия в процессе производства (материалы и детали, капитальное имущество, вспомогательные материалы и услуги) [2].

С учетом быстрых перемен во вкусах, технологиях и конкурентной среде фирма не может полагаться только на существующие ныне товары. Потребитель хочет и ждет новых и усовершенствованных изделий, и конкуренты приложат максимум усилий, чтобы

* автор, с которым следует вести переписку