

Таблица 3

Итоговые экономические показатели		
Показатели	Классический Ромелт	Ромелт с использованием ПУТ
Годовое производство чугуна, тыс. т	275	355
Годовая выручка, млрд руб.	3,08	3,88
Годовые издержки, млрд руб.	1,49	1,65
Прибыль, млрд руб.		
– валовая	1,59	2,23
– чистая	1,20	1,70
Вложенный капитал (с оборотным), млрд руб.	4,98	5,36
Рентабельность производства, %	32	41
Рентабельность по чистой прибыли, %	24	32
Внутренняя норма доходности, %	24,4	29,5
Срок окупаемости инвестиций от начала эксплуатации комплекса, лет		
– простой	3,4	2,9
– дисконтированный	5,7	4,3
Чистый доход, млрд руб.	17,92	25,36
Чистый дисконтированный доход, млрд руб.	3,30	5,59

может быть мероприятием не просто прибыльным, но и высокорентабельным, если использовать для этой цели инновационную технологию Ромелт. Строительство комплексов Ромелт на интегрированных металлургических заводах позволит комплексно решить давно назревшие проблемы утилизации железосодержащих отходов предприятий, улучшить экологическую обстановку в районах их размещения, впервые за всю историю развития черной металлургии обеспечить создание практически безотходного по железу металлургического производства.

Библиографический список

1. Процесс Ромелт / под ред. В.А. Роменца. – М.: «МИСИС»; Издательский дом «Руда и металлы», 2005. – 400 с.
2. Шахназаров А.Г. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (2-я ред.): офиц. изд. Минфина РФ. – М.: Экономика, 2000, – 421 с.

УДК 332.83

Развитие жилищного строительства в постперестроечной России

©2011 г. Е.Д. Щербачев*

В послеперестроечные годы развития рыночных отношений и проходящей передаче государственной собственности на средства производства в частное владение строительная отрасль России претерпела существенные изменения, которые характеризуются следующими событиями социально-экономического развития страны.

1. *Нестабильной обстановкой в строительной отрасли, наступившей в 1990 – 2009 годы (рис. 1).*

Максимальный объем ввода жилья в России после 1990 года был достигнут в 2008 году. Он составил – 64,1 млн м² общей площади квартир. За

период с 1990 по 2000 год наблюдается устойчивое снижение объемов жилищного строительства до 30,3 млн м² в 2000 году [2], хотя в отдельные периоды прослеживается положительная динамика. Начиная с 2001 года рост объемов жилищного строительства приобретает устойчивый характер: за три года (2001 – 2004 гг.) объемы жилищного строительства ежегодно наращивались. Логичным является тот факт, что в посткризисном 2009 году наступило резкое падение объемов вводимого жилья.

2. *Средняя площадь построенных квартир в России увеличивается, но значительно отстает от аналогичного показателя в развитых странах мира (рис. 2).*

Из приведенной динамики показателей средней площади построенных в России квартир можно сделать вывод о том, что изменение данных показателей не является устойчиво положительным. Если в сере-

* Начальник ЖКХ и благоустройства управы Савеловского района.

дине 90-х годов наблюдался уверенный рост средней площади, то за период с 2000 по 2009 годы показатели практически не изменялись. Примечательно, что по состоянию на 2009 год средняя площадь возводимого жилья в России существенно отстает даже от густонаселенной Японии (рис. 3).

3. Жилищное строительство перестает носить социальную функцию и превращается в высокодоходный бизнес.

Исчезает бесплатное жилье: переход к рыночным отношениям и проведение приватизации привели к тому, что жилищное строительство и жилищный фонд перестали носить только социальную функцию и в основном стали объектом предпринимательской деятельности, главной целью которой является получение прибыли. Жилищное строительство становится привлекательным объектом инвестиций, так как его готовая продукция имеет большое социальное значение и высокую ликвидность по сравнению с другими объектами недвижимости [4]. Поэтому инвестиции в жилье рассматриваются как возможность сохранения капитала и получения дохода в будущем.

4. На пути перехода к рыночной экономике функции инвестора жилищного строительства переходят от государства в коммерческие структуры.

До 1990-х годов граждане страны не участвовали непосредственно в решении жилищной проблемы, а их права были крайне ограничены; считалось, что жилье – не отрасль экономики, а всего лишь социальный сектор, который должен полностью контролироваться государством. Эффективность этого сектора была довольно низкой, а дефицит жилья, напротив, – высоким, причем его качество не соответствовало уровню экономического развития страны.

Более 90 % нового жилищного строительства страны финансировалось из бюджетных источников. Жилищная сфера была полностью монополизирована государством, объединившим роли инвестора, заказчика и собственника жилья [5].

В секторе жилищного строительства, как и во всей строительной индустрии, взаимоотношения между участниками строительного производства были построены по принципу «единый заказчик – единый застройщик – единый подрядчик».

На основании государственных заказов, имеющих силу закона и составляющих содержание посредственных планов, и при отсутствии конкуренции между строительными организациями, проектно-изыскательскими учреждениями, и предприятиями, производящими строительные материалы, изделия и конструкции, осуществлялось строительство жилых домов, отличающихся низким по современным меркам качеством, большой длительностью производственного цикла, а также однотипностью архитектурно-планировочных и конструктивных решений. Жилые дома советского периода не соответствуют современным требованиям по тепловой эффективности, энергосбережению, эко-

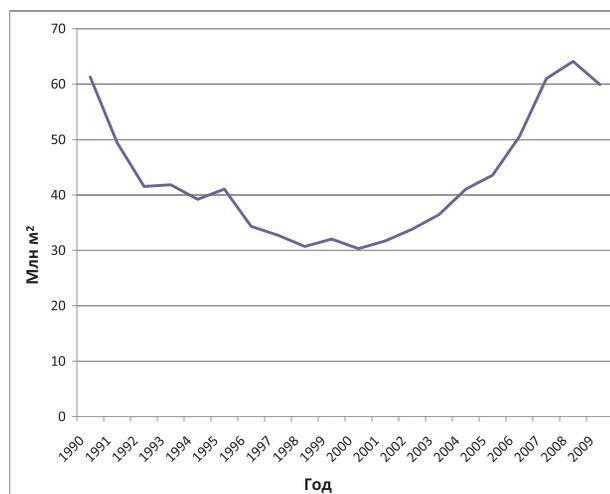


Рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых домов в Российской Федерации в 1990 – 2009 годы (Построено автором по данным Росстата [1])

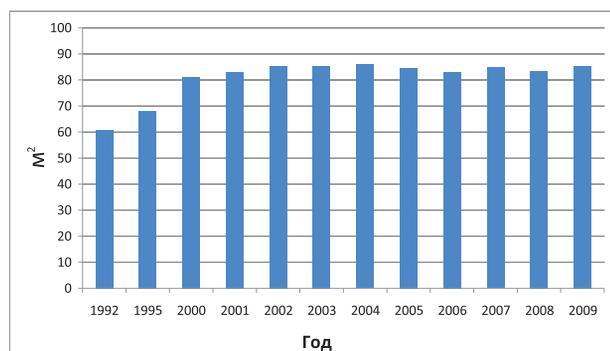


Рис. 2. Средний размер построенных квартир в России за 1992 – 2009 годы (Построено автором по данным Росстата [1])

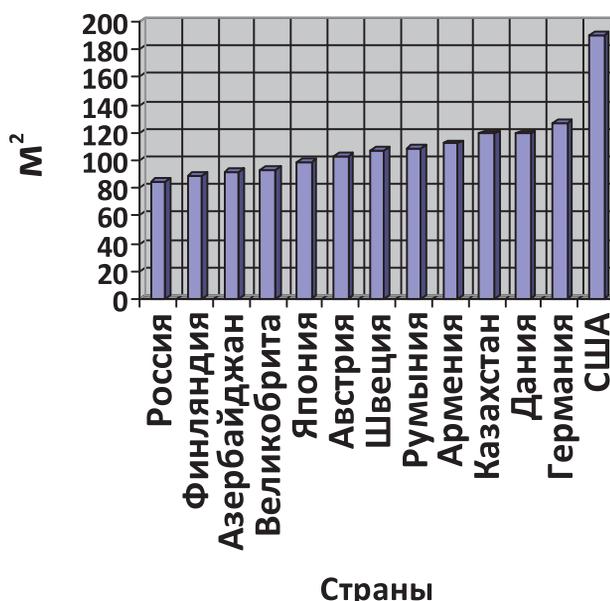


Рис. 3. Средний размер построенных квартир в странах мира в 2003 – 2009 годы [3]

логичности, долговечности, технологичности строительного производства и другим показателям.

В период реформирования экономики произошли принципиальные изменения в сфере финансового обеспечения строительного комплекса: изменились источники, механизмы и структура финансирования. Удельный вес частной формы собственности в общем объеме вводимого жилья постоянно увеличивается, соответственно, снижаются доля государственной, муниципальной и смешанной формы собственности. Так, если в 1995 году за счет бюджетных средств было введено 31,9 % общей площади, то в 2000 году только 20,8 %, а в 2007 году – 11,6 %.

5. Развитие рыночных отношений и всеобщая приватизация привели к преобладанию частной собственности в жилищном фонде, а также в жилищном строительстве.

Структура жилищного фонда Российской Федерации за последние 15 лет претерпела серьезные изменения. Большая его доля постепенно перешла в частную собственность [4]. Так, в 1990 году соотношение количества объектов жилой недвижимости, эксплуатируемой за счет средств бюджетов всех уровней и частного фонда, составляло соответственно 66,9 и 32,6 %, а в 1995 году ситуация существенно изменилась: это соотношение стало соответственно 39,8 и 52,8 %, в 2000 году – 32,8 и 65,3 %.

Объем частной собственности в жилищном строительстве продолжает увеличиваться. В 2003 году доля частного жилья составила 69,9 % от общей площади против 29,5 % в государственном и муниципальном фондах. В 2009 году доля частного фонда составила уже 82,22 % [1].

Таким образом, в последние годы преобладающим становится частный жилищный фонд, строительство и содержание которого осуществляется за счет внебюджетных средств.

6. Повышение объемов жилищного строительства обуславливает рост обеспеченности жильем, однако это не приводит к решению жилищной проблемы (рис. 4).

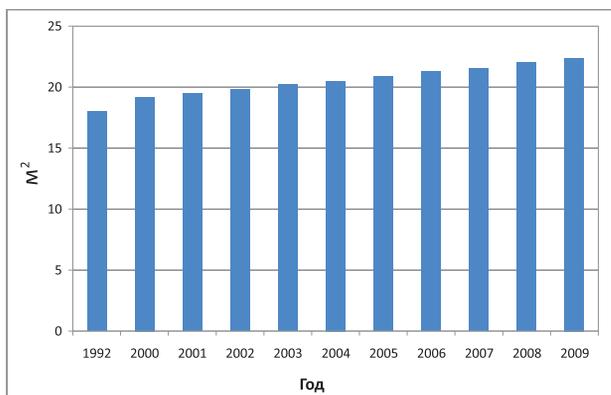


Рис. 4. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (Построено автором по данным Росстата [1])

В 2009 году средняя обеспеченность жильем населения страны увеличилась по сравнению с 1995 годом в 1,2 раза и составила 22,4 м². Однако этот показатель значительно ниже уровня, достигнутого в развитых странах мира. Для сравнения, в бывших советских республиках на каждого человека приходится от 23 (Литва) до 26 м² (Украина), в странах Евросоюза и США – в 1,5 – 3 раза больше: в Германии – 35, во Франции и в Швеции – 43, в США – 69, в Норвегии – 74; даже в перенаселенной Японии обеспеченность населения жильем составляет 31 м² на человека [2].

Как и в других сферах общественной жизни, здесь происходит резкое социальное расслоение. Наряду с владельцами эксклюзивных квартир, коттеджей и роскошных особняков появились бездомные люди, обитающие на улицах.

Однако если не рассматривать крайние полюсы общества, то Правительство России как социального государства должно прежде всего заботиться о большинстве населения страны.

Развитие рыночных отношений, а также активная деятельность частных компаний, направленная на увеличение объемов производства и получаемой прибыли, побуждают развитие процесса роста доли жилья, вводимого предприятиями и организациями частной формы собственности. Например, в Москве главным источником инвестиций в основной капитал являются собственные средства предприятий и организаций. Бюджетные средства (городские и федеральные) составляют около 6 %.

Подводя итог проведенного анализа рынка жилья можно говорить о том, что в при переходе от одной стадии реформирования экономики к другой меняются темпы и характер развития рынка недвижимости. Определяющими факторами при этом являются:

- социально-экономическая и политическая ситуация в стране, регионе, городе;
- исходный ценовой уровень;
- соотношение спроса и предложения;
- взаимовлияние цен первичного и вторичного рынков недвижимости, их соотношение.

В целом развитие жилищного строительства в постперестроечный период происходило нестабильно. наблюдалась как положительная динамика экономического роста в данной отрасли, так и отрицательная. Однако показатель средней площади построенных квартир в России до настоящего времени существенно отстает от аналогичных показателей в других странах мира. Данный факт свидетельствует о том, что региональным властям необходимо проводить более эффективную жилищную политику.

Оценку деятельности региональных властей в решении жилищной проблемы может дать показатель доступности жилья $K(t)$:

$$K(t) = S(t) / D(t), \quad (1)$$

где $K(t)$ – Показатель доступности жилья в году – t ,
 $S(t)$ – средняя рыночная стоимость 1 м² жилья в году t ,
 равная среднему арифметическому средних цен на пер-

вичном и вторичном рынках жилья; $D(t)$ – средний свободный заработок граждан в году t , который рассчитывается путем вычитания прожиточного минимума из средней заработной платы.

Соответственно, жилищная проблема будет решаться эффективно тогда, когда будет соблюдаться следующее уравнение

$$\frac{S(t)}{D(t)} < \frac{S(t+1)}{D(t+1)}. \quad (2)$$

Рассчитаем с помощью формулы (1), повышалась ли доступность жилья в Москве в 2007 – 2008 годах. Указанный временной промежуток был выбран по причине того, что данные 2009 – 2010 годов могли бы быть необъективными в связи с произошедшим в конце 2008 года мировым финансовым кризисом.

Для решения задачи используем исходные данные, взятые с официальных сайтов Росстата и Департамента жилищной политики и жилищного фонда в г. Москве.

Средняя рыночная стоимость 1 м² жилья в г. Москве в 2007 году составляла 115 103 руб., в 2008 году – 136 599 руб.

Средняя заработная плата в Москве в 2007 году составляла 23 623 руб., в 2008 году – 30 552 руб.

Если вычесть величину прожиточного минимума (в 2007 году – 5757 руб., в 2008 году – 6586 руб.), получатся следующие величины свободного заработка: 2007 год – 17 866 руб., 2008 год – 23 966 руб. Тогда

$$K(2007) = 115\,103 \text{ руб.} / 17\,866 \text{ руб.} = 6,4;$$

$$K(2008) = 136\,599 \text{ руб.} / 23\,966 \text{ руб.} = 5,6.$$

Следовательно:

$$K(2007) > K(2008).$$

Из результатов выполненных расчетов можно сделать вывод о том, что в 2007 году в Москве жилье было доступнее, чем в 2008 году.

Отмеченный факт особо подчеркивает необходимость повышения доступности жилья. Кроме того, несомненно, негативным явлением стал скачок цен на московском рынке жилья в 2006 году, который был вызван материальной заинтересованностью инвесторов.

Для исключения подобных явлений, а также повышения показателя доступности жилья необходимо, чтобы владельцами земельных участков, на которых строятся новые дома, были не застройщики, а будущие жильцы дома. В результате устраняется возможность формирования и правового обеспечения получения сверхприбыли застройщиками как владельцами земельного участка. В таком случае усилия будущих владельцев квартир строящегося дома в условиях повышенной потребности в жилье будут сопоставимы с усилиями застройщиков, направленными на получение прибыли. Для исключения влияния стоимости земли в формировании стоимости нового жилья необходимо обеспечить возможность льготного предоставления земельных участков объединению граждан для жилищного строительства.

Фактор влияния согласований проектирования и строительства жилья является условием, полностью зависящим от деятельности государственных и муниципальных органов. Основная масса согласований и расходов на них приходится на этап проектирования будущего строительства, поэтому целесообразно использовать типовые проекты жилых домов.

Наиболее эффективной формой выполнения перечисленных условий развития рынка строительства жилья (устранение влияния на цены первичного жилья затрат на землю и согласования) можно считать предоставление государственных и муниципальных земель жилищно-строительным кооперативам (ЖСК) – негосударственным некоммерческим организациям, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Объединение средств для участия в строительстве жилья приводит к появлению у членов кооператива права собственности на жилое помещение при полной выплате паевого взноса после завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

Решение этих вопросов возможно путем реализации новой жилищной политики, основы которой изложены в разделе V Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившего в действие в 2006 году [6]. В данном разделе определяются основы правового статуса жилищных и жилищно-строительных кооперативов как добровольных объединений граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Несмотря на то, что правовой статус ЖСК утвержден в 2006 году, до настоящего времени практика строительства ими жилых домов широко распространения не получила. Это объясняется сверхсложной процедурой нового строительства (оформление земельного участка, проектирование, получение необходимых согласований). В коммерческих организациях созданы специализированные подразделения, выполняющие функцию управления инвестиционными проектами. Для объединения группы граждан данная задача является практически нерешаемой. Поэтому для увеличения объемов строительства за счет объединений граждан жилищно-строительным кооперативам необходима государственная поддержка. Если государство возьмет на себя функции по:

- разработке проектно-сметной документации;
- получению необходимых согласований;
- выбору подрядной строительной организации;
- сопровождению строительства (функция технического заказчика);
- техническому надзору за ходом строительства;

– сдаче объекта в эксплуатацию, участие граждан будет заключаться только в финансировании строительных работ.

Для достижения вышеназванных целей необходимо создать государственное унитарное предприятие, в обязанности которого будет входить координация действий по реализации программы строительства домов ЖСК. Для реализации такой программы предлагается следующий порядок действий.

дан к участию в ЖСК. Развитие системы строительства кооперативных домов будет способствовать увеличению объемов жилищного строительства и ни в коем случае не должно сократить строительство коммерческого жилья. Строительство кооперативных домов должно осуществляться преимущественно на ведомственной (федеральной) территории, используемой не по назначению. Целесообразным является разработка правовых актов, которые распределя-

Последовательность действий по строительству кооперативного дома для очередников соответствующего административного округа	
Действие	Ответственная организация
Этап 1	
Определение участка для строительства кооперативного дома	Префектура административного округа
Этап 2	
Разработка типового проекта на строительство кооперативного дома	Уполномоченное государственное унитарное предприятие (ГУП)
Этап 3	
Получение необходимых согласований на разработанный проект строительства	Уполномоченное ГУП
Этап 4	
Заключение предварительных договоров с очередниками на участие в долевом строительстве (членами кооператива)	Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы (договоры заключаются в соответствии с утвержденным списком очередников. Очередность на участие в строительстве кооперативного дома определяется исходя из даты постановки на жилищный учет)
Этап 5	
Получение разрешения на строительство и оформление договора аренды на планируемый к строительству земельный участок	Уполномоченное ГУП
Этап 6	
Получение участниками долевого строительства льготных ипотечных займов либо безвозмездной субсидии из средств бюджета г. Москвы (на основании заключенных предварительных договоров долевого участия)	Очередники – участники долевого строительства
Этап 7	
Заключение основных договоров долевого строительства (в соответствии с Федеральным законом № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года)	Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
Этап 8	
Заключение договора на строительные-монтажные работы	Уполномоченное ГУП
Этап 9	
Контроль за ходом работ по строительству кооперативного дома. Документальное сопровождение хода строительства.	Уполномоченное ГУП
Этап 10	
Сдача объекта в эксплуатацию	Уполномоченное ГУП
Этап 11	
Получение свидетельств о собственности на построенное жилье	Очередники – участники долевого строительства

Необходимо отметить, что в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключение основных договоров с участниками долевого строительства может осуществляться только после того, как застройщик оформил договор аренды на планируемый к строительству земельный участок и получил разрешение на строительство. В связи с этим заключение основных договоров происходит только в середине всего цикла строительства (на этапе № 7).

Предложенные меры государственной поддержки позволят существенно удешевить строительство, следствием чего станет повышение интереса граж-

да бы ЖСК на те, в которых участниками являются очередники (состоящие на жилищном учете), и те, в которых участникам являются граждане, не признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для ЖСК, состоящих из лиц льготных категорий, целесообразно предусмотреть дополнительные меры государственной поддержки (выделение земельного участка на бесплатной основе, субсидирование жилья, ипотечные кредиты на льготных условиях). Снижение стоимости строящегося жилья приведет к повышению показателя его доступности. Таким образом, для ускорения темпов решения жилищной проблемы в г. Москве целесообразно:

1) утвердить программу по развитию кооперативного строительства с целью обеспечения ее массовости;

2) определить участки для строительства кооперативных домов;

3) обеспечить оснащение земельных участков для кооперативного строительства инженерной и социальной инфраструктурой за счет государства.

4) привлекать строительные кооперативы и их возможности по финансированию для комплексного освоения территорий.

5) создать бюджетную структуру, цель которой определить координацию работ по строительству кооперативных домов.

В результате, деятельность ЖСК позволит обеспечить массовое вовлечение финансовых средств населения в создание нового жилья. Указанные меры государственного управления могут стать регуляторами положительного развития рынка строительства жилья, что повлечет за собой повышение активности строительной отрасли и внутреннего спроса, т.е. будет иметь положительный эффект на уровне макроэкономики Российской Федерации.

Библиографический список

1. <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/enterprise/building/#>
2. Россия и страны мира: Сборник / Госком. Российской Федерации по статистике. – М.: Госкомстат России, 2002. – 398 с.
3. http://www.gks.ru/bgd/regl/b10_39/Main.htm
4. *Небритов Б.Н.* Повышение адаптивности и конкурентоспособности предприятий на современном этапе развития инвестиционно-строительного комплекса: сб. научных трудов / Ростов-на-Дону: Ростовский гос. строит. ун-т, 2008
5. *Бузырев В.В.* Повышение эффективности управления инвестиционно-строительным комплексом в рамках финансово-промышленных групп / Сб. научн. тр. – СПбГИЭА, СПб, 1998
6. Жилищный Кодекс Российской Федерации [Федеральный Закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ: в ред. 17.12.2009 г.] - М: Изд-во Эксмо, 2010.

УДК 334.7: 338.1

Стратегическая оценка кооперационных взаимодействий предприятий на основе субконтрактации*

©2011 г. Ю.В. Вертакова, И.В. Петрищева**

Становление и дальнейшее развитие малого предпринимательства в России на фоне неблагоприятной экономической среды и слабой государственной поддержки создали предпосылки для активного взаимодействия с крупными предпринимательскими структурами. Для адекватной оценки и диагностирования ситуации, характерной для сферы малого и крупного бизнеса, необходимо совершенствовать научный инструментарий управления этой областью

* Выполнена в рамках гранта Президента РФ «Формирование конкурентоспособных региональных кластеров в условиях модернизации российской экономики» регистрационный номер: МК-1778.2011.6

** Вертакова Ю. В. – д-р. экон. наук, проф., зав. кафедрой «Региональной экономики и менеджмента» Юго-Западного государственного университета.

Петрищева И.В. – аспирант кафедры «Региональной экономики и менеджмента» Юго-Западного государственного университета.

деятельности. При этом особое значение приобретает расширение применения современных методов анализа для оценки эффективности взаимодействия малого и крупного бизнеса и обоснования путей ее повышения.

Современная экономическая наука имеет в своем распоряжении огромное количество разнообразных методов анализа финансового состояния и производственно-хозяйственной деятельности малых и крупных предприятий. Универсальность этих методов позволяет их использовать для решения достаточно широкого круга задач, возникающих в процессе функционирования данных предприятий.

Рассмотрим специфику применения этих методов для решения задач взаимодействия малых и крупных предприятий, что является основой для формирования алгоритма обоснования их кооперационных взаимодействий с учетом фактора субконтрактации. Под алгоритмом оценки кооперационных взаимодействий предприятий на основе субконтрактации, понимается точное предписание, которое