

ФОРМИРОВАНИЕ И УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

Мамедов М.А., доцент, к.э.н., зав. кафедрой

Азербайджанский архитектурно-строительный университет

Аннотация. В данной статье произведен анализ инвестирования в строительный сектор, включая жилищное строительство, государственными и негосударственными секторами и тенденция развития в условиях переходной экономики. В то же время указывается важность подготовки Государственной Программы и проектов жилищного строительства в Азербайджане. Рассматривается необходимость научной разработки методических и теоретических основ жилищного строительства, подготовки и этапов выполнения Программы.

Ключевые слова: экономика, жилищное строительство, инвестиции, Государственная Программа, строительная программа.

Анотация. Мамедов М.А. Формування і удосконалення ефективних інституційних механізмів реалізації будівельних програм в Азербайджані. В даній статті вироблений аналіз інвестування в будівельний сектор, включаючи житлове будівництво, державними і недержавними секторами і тенденція розвитку в умовах перехідної економіки. В той же час указується важливість підготовки Державної Програми і проектів житлового будівництва в Азербайджані. Розглядається необхідність наукової розробки методичних і теоретичних основ житлового будівництва, підготовки і етапів виконання Програми.

Ключові слова: економіка, житлове будівництво, інвестиції, Державна Програма, будівельна програма.

Summary. Mamedov M. A. Shaping and improvement efficient institution mechanism to realization of the building programs in Azerbaijan. In the article it has been shown analysis of investment in construction sector including flat construction by state and non-state sectors and its development tendency in the conditions of transitive economy. At the same time it is proved importance of preparation State Program and projects on flat construction in Azerbaijan. It has been considered here the necessity of science proving of methodical and theoretical bases of flat construction preparation and stages of carrying out of the Program.

Key words: economy, flat construction, investment, State Program, construction program.

Постановка проблемы, анализ последних исследований. Подобно всем другим отраслям экономики, научное обоснование приоритетного направления в области улучшения социально-жилищного условия граждан стало важной задачей, и ее решение является актуальной проблемой. По этой причине, необходимо использовать опыт стран ближнего и дальнего зарубежья в данной области.

Азербайджанское государство придает особое значение разработке Программ и Проектов по приоритетным направлениям экономики страны. По формам собственности в республике объем инвестиций, направленных на строительство жилья в 1995 году составлял со стороны государственного сектора 50,6% и 49,4% со стороны негосударственного сектора. Данный показатель претерпел серьезные изменения за последние несколько лет, общая доля государственного сектора была уменьшена. Таким образом, в 2006-м году по форме собственности из общего объема инвестиций, направленных на строительство жилья, государственный сектор занимал 13,8%, а негосударственный 86,2%. Существует острая необходимость в разработке Государственной Программы, основанной на регулировании строительства жилья, с учетом постоянного роста позиций негосударственного сектора в сфере объема инвестиций, направленных на строительство жилья по форме собственности строительного сектора. В целях достижения данной цели, то есть для разработки Государственной Программы в этой области, необходимо претворение в жизнь ниже перечисленных шагов, рациональное использование доходов нефтяного сектора и как результат – будет возможно обеспечить регулирование строительного рынка.

Цель статьи. Разработка рекомендаций по формированию и усовершенствованию эффективных институциональных механизмов реализации строительных программ в Азербайджане.

Результаты исследования. Наряду с другими областями, одной из составных частей программы по социально-экономическому развитию регионов является строительная сфера, в том числе, эффективная организация строительства социальных объектов и жилья, исследование потребности населения и создание научно-практической обоснованной системы представляет собой актуальную проблему. По этой причине, с целью разрешения данной проблемы и обеспечения государственного регулирования, создание механизмов подготовки программы в этой области превратилась в большую проблему, и была бы целесообразной разработка его теоретических и методических основ. Следует учесть то, что разработка Государственных Программ и Проектов как для производственных, так и для непроизводственных отраслей, имеет особое значение на любых стадиях развития экономики [1; с. 15-16].

Как общеизвестно, необходимо определить приоритетные направления данной отрасли и разработать меры по обеспечению их реализации. Для достижения реализации указанной цели необходимо разработать основы теоретических и практических программ, имеющих научное обоснование [2; с. 32-36].

Для претворения и реализации основных задач программы, *подготовленной с этой целью*, нужно обеспечить необходимую методическую, организационную и юридическую среду.

Для реализации первого этапа программы необходимо выполнить ниже перечисленное:

- разработать нормативно-правовую базу для формирования и разделения жилищного строительства как самого важного сегмента строительного сектора;
- оценить объем фонда аварийного жилья на снос, а также площади жилищного фонда, необходимого для переселения граждан;
- определить, привлечь и сосредоточить финансовые средства, необходимые для разработки и реализации программы;
- определить очередность аварийного жилищного фонда (районы, микрорайоны, территории, по зданиям) и соответственно, очередность переселения граждан;
- высвободить устаревшие и аварийные жилищные фонды посредством строительства новых домов, капитального ремонта и перестройки, а также финансирования покупки жилья на жилищном рынке.

На *втором этапе* реализации программы необходимо разрешение следующих вопросов для переселения граждан:

- развитие и усовершенствование нормативно-правовой базы, разработанной на первом этапе;
- формирование жилищного фонда для семей, переселенных из сносимых зданий;
- поэтапное переселение жильцов их аварийных зданий;

- предоставление земель, высвобожденных из под аварийных домов, под новые постройки.

Подготовка ряда направлений в результате проведенного исследования по механизмам реализации, предусмотренных в Программе обеспечения ресурсами. То есть, ресурсы для финансирования проводимых программ по направлениям могут быть следующие [3; с. 20-22]:

- за счет средств бюджетов регионов;
- за счет средств местного бюджета;
- внебюджетные фонды (кредитно-финансовые ресурсы, средства предприятий и учреждений, личные средства граждан, средства, полученные от реализации высвобожденных земель).

Дополнительно необходимо учитывать жилье, получаемое муниципалитетами от строителей жилья за счет средств, направляемых на развитие нового жилья и инфраструктуры на высвобожденных землях.

Средства, предполагаемые для реализации программы за счет бюджета государственного, местного бюджета и внебюджетных фондов, были определены на основе прогноза по объему капитальных вложений и статистической информации предыдущих лет [4; с. 41-44]. Эти показатели уточняются в ежегодных планах.

Механизм реализации программы должен состоять из трех блоков, из которых один должен определять список участников и последовательность выполнения ими их функций.

Первый блок – строительство новых зданий (квартир) и окончание незавершенного строительства.

Второй блок – реконструкция и капитальный ремонт устаревших и аварийных жилищных фондов.

Третий блок – приобретение жилья на вторичном рынке для переселения граждан из устаревшего и аварийного жилищных фондов.

Управлением реализации Программы в центре страны должны заниматься департамент развития и строительства города Баку и прочие коммерческие строительные компании.

Департамент определяет рамки реализации программы в пределах своих полномочий, а также вопросы финансирования за счет республиканских и местных бюджетов, рассматривает, утверждает и контролирует правила переселения семей из аварийных зданий и подготавливает методические материалы по реализации программы.

Исполнительная власть города финансирует данную программу за счет средств объединенных фондов и следит за ее использованием, подготавливает предложения по эффективным методам разрешения вопросов.

Предложения по управлению реализацией программы позволят претворить в жизнь следующее:

- переселить граждан из аварийных жилищных фондов;
- стимулировать привлечение внебюджетных фондов;

– создать открытый механизм по оказанию материальной помощи в переселении семей из устаревшего и аварийного жилищных фондов.

В современных условиях одним из основных условий в краткосрочной перспективе строительного сектора, в том числе жилищной сферы, является создание Государственной Программы и Проектов.

Государственная программа по строительному сектору, в том числе по жилищному строительству, позволит скоординировано выполнять предусмотренные в нем меры: вопросы ресурсов, исполнителей, организационные вопросы, технические, экономические и другие аспекты. Его основная цель создание условия для научно-обоснованного срока разрешения жилищной проблемы граждан, используя новые технологии, необходимые в организации строительного дела.

Создание государственной программы должно основываться на следующих принципах:

- на реализацию государственного подхода позиции государственной стратегии по стабильному развитию строительного сектора;
- на приоритетность массового строительства для граждан, ожидающих на учете и нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- на применении новых технологий обеспечения жилья в соответствии с современным потребительским качеством и последующими расходами по учету за использованием;
- на организацию строительства жилых зданий в районе строительства в определенном объеме и количестве квартир;
- на использование новых форм организации строительства, позволяющих снизить стоимость и сроки.

Проведенное исследование продемонстрировало, что наиболее эффективным было бы привлечение объединенных бюджетных фондов.

В таблице 1 приводятся характеристики расширенных этапов применения государственной программы.

Выводы и перспективы дальнейших исследований. Комплексный характер администрирования разрешения проблем по программе требует взаимных связей социально-экономического развития регионов, что, в свою очередь, обосновывает необходимость государственной программы.

На первом этапе государственной программы собирается первичная информация, и проводятся исследования. На их основе производится оценка спроса на квартиры в зависимости от доходов граждан, стоящих на учете, и нуждающихся в улучшении жилищных условий; на основе норм переселения и по количеству комнат определяется их структура. В регионах (в городе) определяется максимальная мощность строительных компаний, осуществляющих строительство, и промышленных предприятий, производящих железобетонные изделия. Здесь должна рассматриваться и среднесрочная перспектива деления показателей на количество лет планового периода.

Таблица 1

Характеристики расширенных этапов
применения государственной программы

Этапы	Характеристики
Определение целей программы	На данном этапе определяется вид взаимосвязанной системы упорядоченных значений определенных показателей и ее первостепенной цели. По этой причине здесь учитывается не только количественное значение целей и задач, но и их экономическое обоснование при помощи прогноза – экономического исследования.
Определение структуры программы	На этом этапе происходит нахождение методов, способов, и средств для достижения цели, описание действий для достижения поставленных задач. Совокупность мероприятий программы может быть представлена как различные типы структуры: действия мероприятий, сгруппированных по целостной значимости функции процесса хозяйственного присвоения территории, указание конкретного органа управления, ответственного за подготовку и реализацию программы.
Определение ресурсов программы	Определение последовательности и масштаба ресурсов, необходимых для реализации проекта. На этом этапе требуется предоставление полной характеристики ресурсов всей системы мероприятий. При определении затрат на ресурсы, желательно разделить их на следующие группы: - полные целевые затраты на ресурсы, непосредственно потраченные на производство продукта по программе; - затраты, связанные с включением всех ресурсов для производства средств и инструменты, необходимых для выпуска строительной продукции - затраты, связанные с обеспечением эффективного использования программного продукта.
Подготовка системы для администрирования выполнения программы	Необходимость данного этапа объясняется тем, что в существующей организационной структуре орган не проявляет никакого интереса к реализации программы. Таким образом, для достижения конечной цели программы необходимо утвердить полномочный орган исполнительной власти, способный эффективно координировать деятельность всех заинтересованных агентств, имеющий определенные полномочия и экономические рычаги.

В то же время должно проводиться маркетинговое исследование. Одним из важнейших вопросов маркетингового исследования является определение проектно-строительной себестоимости одного кв. метра общей территории в зависимости от категории жилых домов, их расположения и эксплуатационного качества.

Уточняется список незаконченных строительных объектов и сроки окончания их строительных работ на текущий календарный год планирования.

После проверки переносимых зданий составляется список жилых зданий, которые начали строиться. С учетом завершения строительства определяется научно-обоснованный срок переносимых зданий, формируется структура и количество нуждающихся в улучшении жилищных условий и стоящих на учете граждан, из расчета запланированной в текущем году общей площади и по количеству комнат в квартире и на основе показателя подсчета потребности семьи в квартире.

Определяется начальный и завершительный этап строительства жилищных зданий (по объектам), выполняется подсчет остатков незавершенных домов на следующий год. Подсчитывается мощность строительных предприятий и потребность в строительных материалах, железобетоне, объем финансирования на строительство новых зданий, запланированных на текущий год.

На последующих этапах – определяется общая потребность в финансовых ресурсах, материалах, мощность строительных комбинатов для строительства новых и перенесенных жилых зданий. Полученный результат сравнивается с максимальным потенциалом строительных и промышленных предприятий, осуществляющих строительство в данном регионе. Выполняется оптимизация объема финансирования по жилищным объектам для равномерного и бесперебойного обеспечения готовых к сдаче в эксплуатацию и финансированию жилых зданий в запланированном году.

Данные, полученные в такой форме, представляют из себя параметры Государственной программы на запланированный текущий год, а в последующие годы вновь проводятся расчеты. На основе проведенных расчетов формируется Государственная программа для каждого календарного года запланированного периода.

Литература:

1. Бузырев В. В. Экономика жилищной сферы: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2001 г.
2. Гейбуллаев Г. Р. Мамедов М. А. Экономика и управление строительства. Издательство «Нурлан», Баку, 2001 г.
3. Мамедов М. А. Лейбман А. Е. Методические рекомендации по анализу и формированию времясберегающих строительных программ. Издательство. АзПИ, Баку, 1986 г.
4. Ширалиев В. М. Гасанов И. Д. «Инвестиционная политика в капитальном строительстве» – Баку: Елм, 2000 г.

Надійшла до редакції 26.11.2008