

**Селютина Лариса Григорьевна**

доктор экономических наук,  
профессор кафедры экономики  
и менеджмента в строительстве  
Санкт-Петербургского государственного  
экономического университета  
dom-hors@mail.ru

**Selyutina Larisa Grigoryevna**

D.Phil. in Economics,  
Professor of the Economics  
and Construction Management Department,  
Saint-Petersburg State University of Economics  
dom-hors@mail.ru

**Малеева Татьяна Владимировна**

доктор экономических наук,  
профессор кафедры экономики и менеджмента  
в городском хозяйстве  
Санкт-Петербургского государственного  
экономического университета  
dom-hors@mail.ru

**Maleeva Tatyana Vladimirovna**

D.Phil. in Economics,  
Professor of the Economics  
and Municipal Services Management,  
Saint-Petersburg State University of Economics  
dom-hors@mail.ru

**МОДЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ  
КОМПЛЕКСНЫХ ПРОГРАММ  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И РЕКОНСТРУКЦИИ  
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**IMPLEMENTATION MODELS OF  
THE COMPLEX PROGRAMS  
FOR THE HOUSING DEVELOPMENT  
AND RESIDENTIAL  
RECONSTRUCTION**

---

**Аннотация:**

*В статье исследованы методологические подходы к разработке комплексных реконструктивно-строительных программ в жилищной сфере. Даны рекомендации по формированию реализационных моделей с использованием инструментария, предлагаемого социально-экономическим программированием и инвестиционным проектированием.*

**Ключевые слова:**

*жилищная сфера, жилищное строительство, реконструкция, инвестиционное проектирование.*

---

---

**Summary:**

*The article deals with methodological approaches to development of the complex construction and reconstruction programs in the housing sphere. The authors give guidelines on the implementation models formation with application of the tools suggested by the socioeconomic planning and investment projecting.*

**Keywords:**

*housing sphere, housing construction, reconstruction, investment projecting.*

---

Одним из принципов современной градостроительной доктрины является принцип комплексности реконструктивно-строительных преобразований, который может быть реализован на основе структуризации жилой застройки, нуждающейся в проведении капитального ремонта, реконструкции и модернизации, с выделением отдельных элементов, представляющих относительно самостоятельные образования. При формировании управленческих решений в условиях российского рынка воспроизводства жилья рекомендуется использовать метод моделирования, в рамках которого осуществляется несколько видов модельных построений – разработка концепций, программ, планов, проектов, предусматривающих будущее развитие моделируемых объектов.

При разработке комплексных программ реконструкции жилой застройки необходимо опираться на принципиально верный методологический базис. В качестве такого базиса можно использовать подходы, предлагаемые современной методологией управления недвижимостью. В ней выделяются следующие подходы: системный; воспроизводственный; функциональный; комплексный градостроительный; динамический; маркетинговый.

Системный подход предполагает взаимосвязанное рассмотрение всех элементов рынка недвижимости, характеризуя его как целостное системно-организованное пространство. Его особенностью является концентрация внимания на внутренних взаимосвязях и взаимозависимостях данного рынка.

Воспроизводственный подход подразумевает создание объектов, способных отвечать требованиям потребителей на момент окончания реконструктивно-строительных работ [1, с. 115]. Для его реализации необходимо: использование передовых технологий и инновационных архитектурно-планировочных решений; прогнозная ориентация программ реконструкции; использование прогрессивных строительных нормативов; соблюдение экологических требований; применение эффективного маркетингового инструментария, позволяющего решать задачи воспроизводства спроса.

Функциональный подход рассматривает комплексный объект реконструкции как носитель главных и второстепенных функций. Каждая из функций отражает конкретную потребность, удовлетворяемую в процессе эксплуатации объекта. Задача исследователя в данном случае – определение оптимального состояния функциональных качеств в соответствии и прогнозируемыми условиями потребительского спроса.

Комплексный градостроительный подход, предполагает обязательный учет градостроительных, экономических, экологических, социальных, организационных и других аспектов. В рыночных условиях значимость такого подхода обусловлена многими факторами, в частности: изменчивостью потребительской среды и рыночной конъюнктуры; высоким предпринимательским риском; функционированием системы государственного регулирования развития рынка недвижимости и реконструктивно-строительного рынка; социальной направленностью рассматриваемой сферы, которую можно характеризовать как один из формирующих элементов внешней среды; развитием общественных организаций и движений социальной и культурно-исторической ориентации и другими.

Динамический подход рассматривает комплексные объекты реконструкции в диалектическом развитии. В рамках диалектического подхода на основе ретроспективного анализа развития объекта, который может охватывать длительный период времени (в ряде случаев превышающий столетие), прогнозируются параметры объекта и рыночных условий на обозримую перспективу.

Маркетинговый подход базируется на стремлении к достижению соответствия деятельности субъектов рынка воспроизводства жилья, характеристикам потребительского спроса [2, с. 8]. Для его реализации необходимо создание системы маркетингового обеспечения процесса разработки комплексных программ реконструкции жилой застройки.

В области реализации комплексных реконструктивно-строительных программ рекомендуется использовать один из двух подходов, отраженных в соответствующих реализационных моделях. Формирование реализационных моделей базируется на единой методологии, агрегирующей принципы и методы инвестиционного проектирования. Использование данных принципов позволяет выстроить и эффективно использовать в практической деятельности двухстадийную последовательность действий, включающую программирование и проектирование. На первой стадии осуществляется разработка комплексной программы реконструкции того или иного крупного жилого массива, на основе стратегически обоснованных ориентиров формируются укрупненные решения по различным аспектам производственно-рыночной, градостроительной, архитектурно-строительной, производственно-технологической деятельности, подкрепленные необходимыми экономическими обоснованиями. На второй стадии производится детализация и конкретизация программных мероприятий, обеспечивающих создание условий для их успешной реализации, соответствующая целям, задачам и инструментарию, свойственному инвестиционному проектированию. Инвестиционный проект в такой последовательности выступает в роли реализатора комплексной программы реконструкции и представляет собой относительно самостоятельную организационно-экономическую модель, предусматривающую осуществление системы мероприятий, обеспечивающих внедрение программных установок в практику.

Данная взаимосвязь наиболее наглядно проявляется в том случае, если объектом инвестиционного проектирования является целостный градостроительный комплекс, пути развития которого, определяются программами строительства и реконструкции (первый подход к построению реализационных моделей). Целесообразность такого проектирования обуславливается следующими факторами: масштабом объекта реконструкции; логикой его структуризации с архитектурно-градостроительной точки зрения; позициями реконструктивно-строительной программы (как инвестиционного предложения) на рынке инвестиций; длительностью предлагаемого периода проведения капитального ремонта, модернизации и реконструкции; состоянием рыночной макросреды; инженерно-экономическими и производственно-технологическими характеристиками процесса реконструкции и другими.

Единство объектов программирования и проектирования позволяет достичь большей согласованности моделируемых мероприятий, схем ресурсного обеспечения, применяемых методов организации. Инвестиционные обоснования приобретают целостность и структурную завершенность, образуют единый цикл, начинающийся с предварительного поиска источников инвестиций и диагностики инвестиционного рынка и заканчивающейся разработкой детализированных схем поступления инвестиций с указанием источников и сроков. В этих условиях удается существенно снизить инвестиционные риски.

Другой подход к реализации программы реконструкции градостроительных комплексов заключается в их структурировании и последовательной разработке совокупности инвестиционных проектов, соответствующих структурной логике. Этот подход целесообразен, в частности, в том случае, если подлежащая реализации программа предусматривает полномасштаб-

ные преобразования крупного объекта, рассчитанные на длительный период и предполагающие наличие множества этапов.

В такой программе можно выделить несколько блоков, отличающихся друг от друга во временном и пространственном отношении. Такие блоки правомерно рассматривать как самостоятельные объекты для инвестиционного проектирования, что обеспечивает возможность использования следующих преимуществ: более рационально использовать имеющиеся ресурсы; поэтапно приближаться к достижению целей задач комплексных градостроительных программ; формировать систему приоритетов в совокупности предлагаемых инвестиционных проектов; структурировать меры государственной поддержки инвестиционных проектов и бизнес-субъектов, занимающихся их реализацией в соответствии с выставленными приоритетами; снизить степень предпринимательского риска, возможного внезапным изменением рыночной конъюнктуры; создать условия для использования инновационных резервов; создать предпосылки для эффективной реализации реконструированных объектов и т.д.

Представленные подходы не противоречат друг другу. Подчиненные одному методологическому принципу – последовательной разработке реконструктивно-строительных программ, охватывающих крупные градостроительные объекты, и инвестиционных проектов, направленных на их реализацию, они воплощают идею комплексности и целевого единства моделей преобразования жилой застройки.

#### **Ссылки:**

1. Васильева Н.В., Селютина Л.Г. Развитие форм воспроизводства жилищного фонда: терминологический аспект проблемы // Известия высших учебных заведений. Строительство. 2003. № 1.
2. Селютина Л.Г. Формирование маркетинговых инвестиционных решений в системе управления жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. 2009. Т. 28. № 1.

#### **References:**

1. Vasilyev, NV & Selyutina, LG 2003, 'The development of forms of reproduction of housing: terminological aspect of the problem', *News of higher educational institutions. Building*, no. 1.
2. Selyutina, LG 2009, 'Formation of marketing investment decisions in the system of housing construction and renovation of residential buildings', *Herald ENGECON. Series: The Economy*, vol. 28, no. 1.