

УДК 338.49

## Совершенствование качественной составляющей производства работ по реконструкции объектов недвижимости

**Буркеев Д.О.**

Кандидат экономических наук,  
старший преподаватель кафедры муниципального менеджмента  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

*В статье предложен комплексный подход к вопросу привлечений инвестиций в область реконструкции объектов недвижимости, в том числе объектов исторического и культурного наследия региона. Представлены результаты разработки организационно-экономического механизма, позволяющего контролировать производство работ по реконструкции объектов недвижимости на всех этапах производства работ, с учетом современных требований по обеспечению доступности жилой среды для лиц с ограниченными возможностями здоровья.*

*Ключевые слова: организационно-экономический механизм, реконструкция, модернизация, историческое наследие, качество жизни граждан, доступность для лиц с ограниченными возможностями здоровья, инвестиционный потенциал.*

Одним из перспективных направлений инвестиционного развития региона является, привлечение инвестиций в реконструкцию и модернизацию эксплуатируемых объектов недвижимости, а также памятников исторического и культурного наследия региона [1]. Грамотный подход к решению данного вопроса для муниципалитета (в случае, когда объект находится на балансе города) позволит:

- 1) увеличить срок службы здания;
- 2) получить дополнительные площади при реконструкции (к примеру, используя такие методы, как надстройка дополнительных коммерческих площадей) и поступления в бюджет от их сдачи в аренду;
- 3) преобразовать архитектурный вид городов, улиц, и непосредственно самих объектов недвижимости;
- 4) повысить четыре составляющие качества жизни граждан: безопасность (за счет проведения работ по усилению несущих конструкций), комфортность (внешнее и внутреннее благоустройство), рациональность и обеспечить доступность данных объектов для лиц с ограниченными возможностями здоровья.

В случае отсутствия бюджетного финансирования возможны различные виды государственно-частного партнёрства (ГЧП). Самым выгодным способом привлечения частных инвестиций в данную

область является возможность передачи части площадей в собственность. Данная часть может быть как внутри существующего объекта, так и достроена (к примеру, подземный паркинг либо мансардный этаж).

Рассмотрев все варианты ГЧП при проведении работ по реконструкции объектов недвижимости, можно констатировать факт того, что данная стратегия реализуется не совсем корректно. Дело в том, что зачастую здания, расположенные в центре города, могут утратить свою историческую ценность в ходе действия различных факторов, таких, как: нарушение объемно-планировочных и конструктивных решений, изменение архитектурного облика здания и пр. [3]. Вторым важным фактором является нежелание инвестора проводить мероприятия по обеспечению доступности жилой среды для лиц с ограниченными возможностями здоровья вследствие незначительного удорожания.

В случае, когда инвестору дается возможность выполнять работы по реконструкции объекта недвижимости, необходим строгий надзор за выполнением работ. Также стоит отметить тот факт, что для увеличения комфортности и доступности жилой среды для всех категорий граждан необходимо предусматривать мероприятия по обеспечению до-

ступности среды уже в ходе выполнения проекта на реконструкцию объекта недвижимости. К сожалению, как правило, все работы по реконструкции нацелены лишь на получение сиюминутной прибыли и носят поверхностный характер.

Рассмотрим один из самых привлекательных для инвесторов вариантов ГЧП, а именно надстройка дополнительных коммерческих площадей [4]. Так называемое «мансардное строительство», с учетом технико-экономических и прочих показателей, дает возможность его использования как для строительства бюджетного жилья для различных социальных групп населения, так и для привлечения инвестиций. Однако зачастую в ходе проведения данного вида работ нарушается исторический облик города.

Сохранение исторического и культурного наследия региона стало первоочередной задачей региональных властей. Как описывалось выше, для выполнения и реализации задач в данной области необходим ряд изменений, связанных с созданием механизма рационального управления этой деятельностью: создание управленческих принципов, прозрачного механизма инвестирования, эффективной службы мониторинга и контроля деятельности предприятий в данной области, переход на инновационный характер развития. Для сохранения исторической ценности объекта необходим комплекс мер, включающий в себя надзор и уход за памятниками исторического наследия [5]. Таких объектов – большое число в каждом регионе, однако, зачастую они не представляют интереса для инвесторов ввиду удаления от исторического центра города, назначения объекта и пр.

Необходимо рассмотрение инвестиционного потенциала региона с точки зрения исторического и культурного наследия, что позволит обеспечить экономический рост в регионе. Повышение инвестиционного потенциала исторического и культурного развития региона даст старт увеличению прибыли от туристических услуг, развитию малого и среднего бизнеса, развитию транспортного сообщения, повышению стоимости объектов недвижимости вблизи памятников исторического наследия региона и, что самое важное, появится возможность обеспечить комфортные условия для проживания и передвижения всех категорий граждан.

Для выполнения данных мероприятий необходим комплексный, критериальный подход к проведению работ по реконструкции объектов недвижимости с учетом обеспечения их доступности для всех категорий граждан, включающий в себя:

1) классификацию объекта с точки зрения исторической, культурной, архитектурной и эстетической, научной, функциональной и реставрационной ценностей;

2) классификацию объема инвестиций в зависимости от функционального назначения и типа объекта недвижимости;

3) обеспечение прозрачности механизма получения прибыли от привлечения инвестиций в зависимости от типа объекта недвижимости [6];

4) аргументирование пункта затрат на обеспечение «доступности» данного объекта для всех категорий граждан;

5) оценку местоположения объекта и повышение интереса к смежным объектам;

6) прозрачный и понятный для всех сторон механизм привлечения подрядчика посредством электронной площадки.

Для выполнения работ по реконструкции объектов культурного, исторического наследия с учетом всех факторов, влияющих на качество жизни граждан, стоимость и качество выполнения данного вида работ, обеспечение прозрачности проведения ремонтных работ, предлагается разработать организационно-экономический механизм проведения работ по реконструкции с учетом доступности и внедрения системы менеджмента качества через электронную площадку.

Для создания организационно-экономического механизма необходимо решить две важные задачи:

1) выбрать модель инвестирования работ по реконструкции объекта недвижимости;

2) сформулировать и согласовать основные задачи модели реконструкции объектов недвижимости (рис. 1, 2).

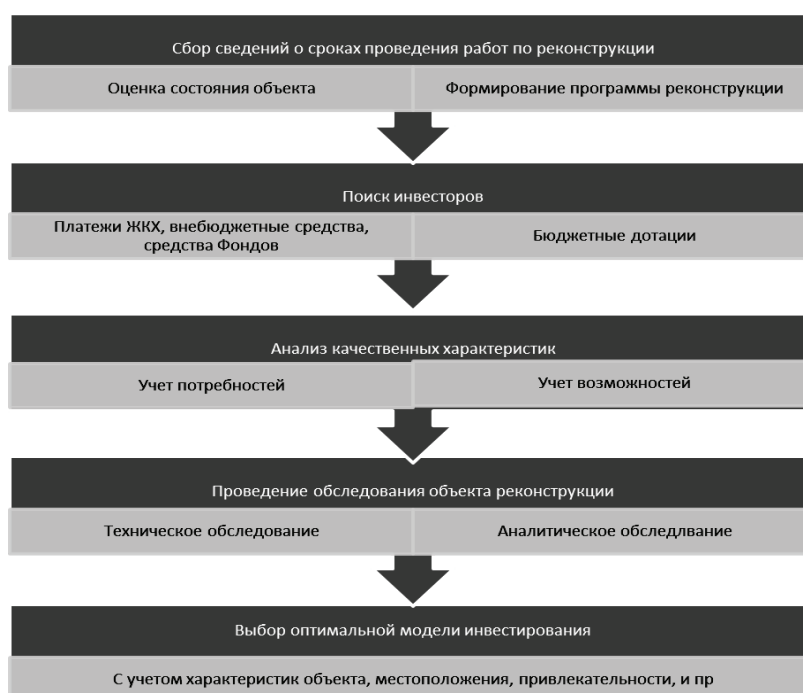
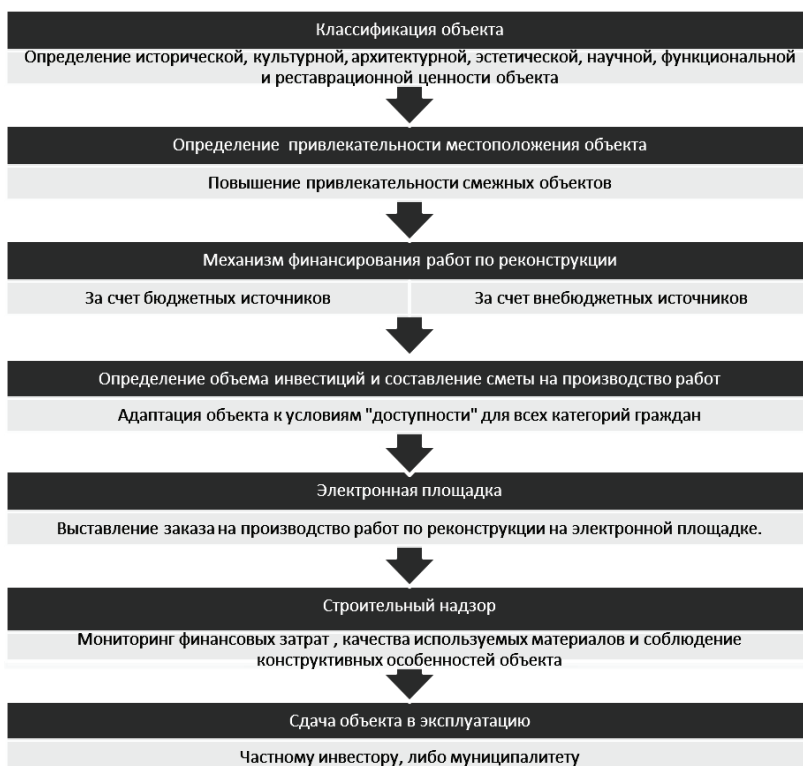


Рис. 1. Общая методика выбора модели инвестирования реконструкции объектов недвижимости



**Рис. 2. Основные задачи разработки программы реконструкции**

В связи с этим необходима разработка комплексной программы реконструкции, которая будет учитывать следующие факторы: классификацию объекта и его местоположение, объемы инвестиций и строительный надзор за качеством строительства вплоть до сдачи объекта в эксплуатацию.

Как правило, рынок подрядных организаций, проводящих реконструкцию, по сути, является монополией. Основной конкурентной стратегией в данном случае может являться специализация, необходима высокая профессиональная квалификация персонала, а также собственная материально-техническая база предприятия. Предложенный организационно-экономический механизм (рис. 3) позволяет решить следующие задачи: формирование денежных средств, анализ состояния объекта недвижимости, поэтапный мониторинг за качеством строительства, планирование строительных процессов, сохранение исторического и культурного наследия, обеспечение доступности объекта для всех категорий граждан.

Экономический рост региона зависит от инвестиций в сохранение исторического и культурного наследия региона [7]. Отличительной особенностью проведения работ по реконструкции является их трудоемкость, материалоемкость, сравнительно невысокий уровень прибыльности данного вида работ, относительно длительные сроки окупаемости. С другой стороны, инвестиции, вложенные в историческое наследие, обладают высокой степенью надежности. В связи с их малым количеством стоимость данных объектов будет только возрастать.

При помощи организационно-экономического механизма решается ряд задач. Помимо того, что будут обеспечены основные показатели (безопасность, комфортность, рациональность, доступность, ликвидность), появляется возможность создания баз данных по количеству объектов, нуждающихся в реконструкции и реставрации, качеству выполненных работ (рациональный подбор подрядных организаций), прогнозируется стоимость выполнения работ и прорабатываются варианты ее снижения, также осуществляется мониторинг за качеством выполняемых работ на всех этапах производства работ.

#### Литература:

1. Аликаева М.В. Источники финансирования инвестиционного процесса // Финансы. – 2010. – № 5. – С. 12-14.
2. Бузырев В.В., Юденко М.Н. Состояние жилищной сферы в условиях реализации федеральных целевых программ // Вестник гражданских инженеров. – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. – 2012. – № 3 (32) – С. 244-248.
3. Буркеев Д.О. Инвестиционная стратегия развития строительного комплекса: кластерный подход // Управление экономическими системами: электрон. науч. журн. – 2013. – № 11 (59). – URL: <http://www.uecs.ru/marketing/item/2548-2013-11-22-08-08-20>
4. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. – № 2 (16) – С. 271-277.
5. Муллауров А.Т., Механизм формирования региональной инвестиционной политики в Республике Татарстан и рекомендации по его совершенствованию // Вектор науки ТГУ. – 2013. – № 4. – С. 132-135.
6. Романова А.И., Буркеев Д.О., Совершенствование качественной составляющей строительных работ и ремонтных услуг // Известия КГАСУ. – 2014. – № 1. – С. 228-235.
7. Романова А.И. Определение потребности в услугах капитального ремонта жилого фонда города Казань // Известия КГАСУ. – 2013. – № 1 (23). – С. 234-241.

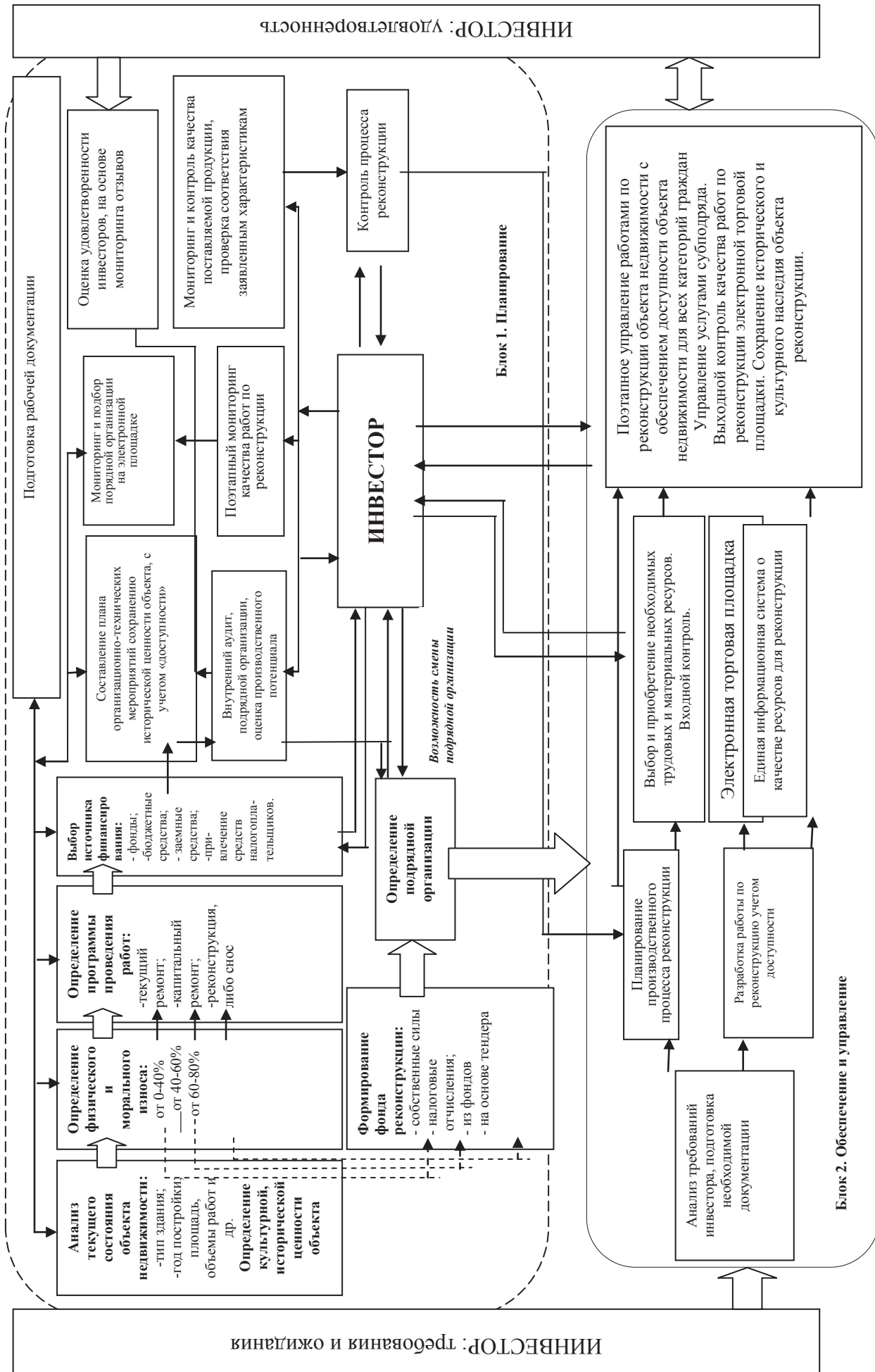


Рис. 3. Организационно-экономический механизм управления реконструкцией с учетом доступности и внедрения системы менеджмента качества через электронную площадку

## Improvement of Quality Component of Property Reconstruction

*D.O. Burkeev*

*Kazan State University of Architecture and Engineering*

*The paper deals with complex approach to attraction of investments into property improvement, including the objects of historical and cultural heritage of the region. The author presents the results of working out of organizational and economic mechanism allowing control of property reconstruction on all levels of construction with account of modern requirements on provision of housing availability for the disabled.*

*Key words: organizational and economic mechanism, reconstruction, modernization, historical heritage, quality of life, availability for the disabled, investment potential.*

