



РАЗВИТИЕ МЕТОДИКИ ПОДГОТОВКИ ПРОИЗВОДСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ (НА ПРИМЕРЕ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА Г.ИЖЕВСКА)

Выполнил магистрант гр. М04-508-1

Ю.С. Воронков

Научный руководитель д.э.н., профессор

В.П. Грахов

2018 г.

Цель и задачи исследования

□ Целью диссертационного исследования является развитие методики подготовки производства и передачи объектов недвижимости муниципальной собственности в эксплуатацию.

□ *Задачи:*

- 1) Классифицировать проблемы подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию.
- 2) Проанализировать структуру и функции службы заказчика: Муниципальное казенное учреждение города Ижевска «Служба городского строительства» (МКУ Горстрой);
- 3) Проанализировать проблемы подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию по зарубежному и отечественному опыту;
- 4) Развить методику подготовки производства и передачи объектов недвижимости муниципальной собственности в эксплуатацию.
- 5) Разработать новую структуру службы заказчика Муниципального казенного учреждения города Ижевска «Служба городского строительства».

Объект и предмет исследования

- *Объектами исследования* является строительный комплекс в целом; предприятия различных форм собственности, функционирующие в инвестиционно-строительной сфере; организационно-правовые формы взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса, их объединения; государственное регулирование в сфере капитального строительства, жилищно-коммунального хозяйства, на рынке недвижимости.
- *Предмет исследования* - организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве.

Научная новизна

- Разработана структурная схема по совершенствованию процедуры подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию.
- Были предложены внесению поправок в закон по постановке на кадастровый учет, поправки в проектировании.
- Предложена структурная схема Муниципального казенного учреждения «Служба городского строительства» с целью увеличению производительности труда, объединение некоторых подразделений для решения совместных вопросов, которые непосредственно пересекаются в работе, после чего был посчитан экономический эффект на выплатах заработной платы работников.

Классификация проблем подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию

□ Организационные:

- а) Выбор площадки строительства, отвод земельных участков;
- б) Определение подрядных организаций для проектирования и строительства объектов капитального строительства;
- в) Проектирование объекта капитального строительства и экспертиза проектной документации;
- г) Получение разрешения на строительство;
- д) Получение технического плана, на завершённым строительством объекта;
- е) Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- ж) Постановка на кадастровый учёт объекта и получение кадастрового паспорта;
- з) Передача и закрепление на праве оперативного управления, праве хозяйственного ведения или аренды объекта эксплуатируемой организации;

□ Финансовые

□ Технические

□ Юридические

□ Экономические

Результаты экспертного опроса

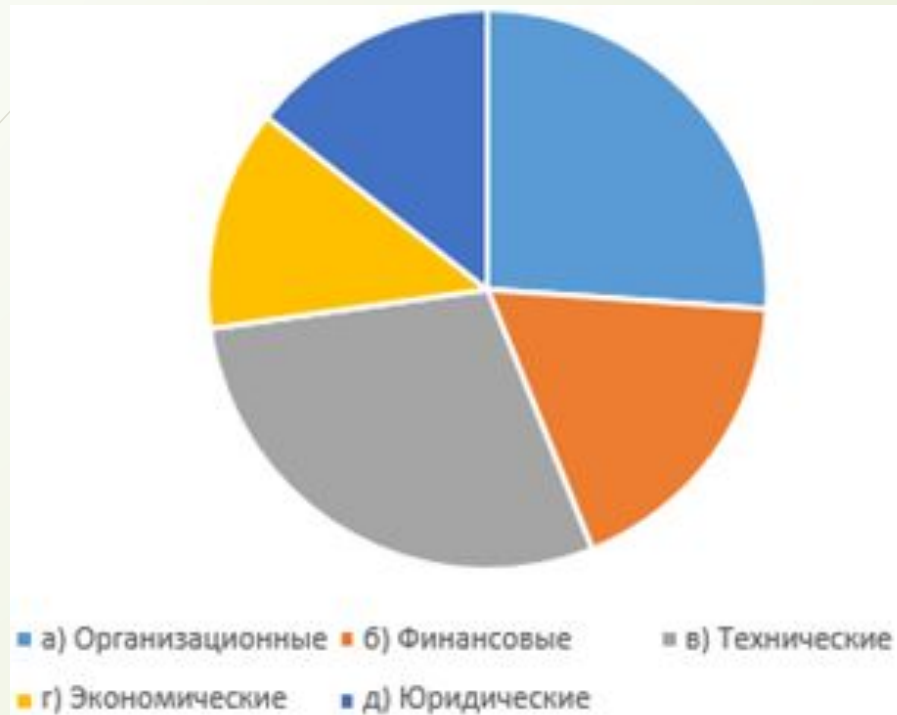


Рисунок 1 - Проблемы, с которыми чаще сталкиваются при передаче объектов недвижимости в эксплуатацию

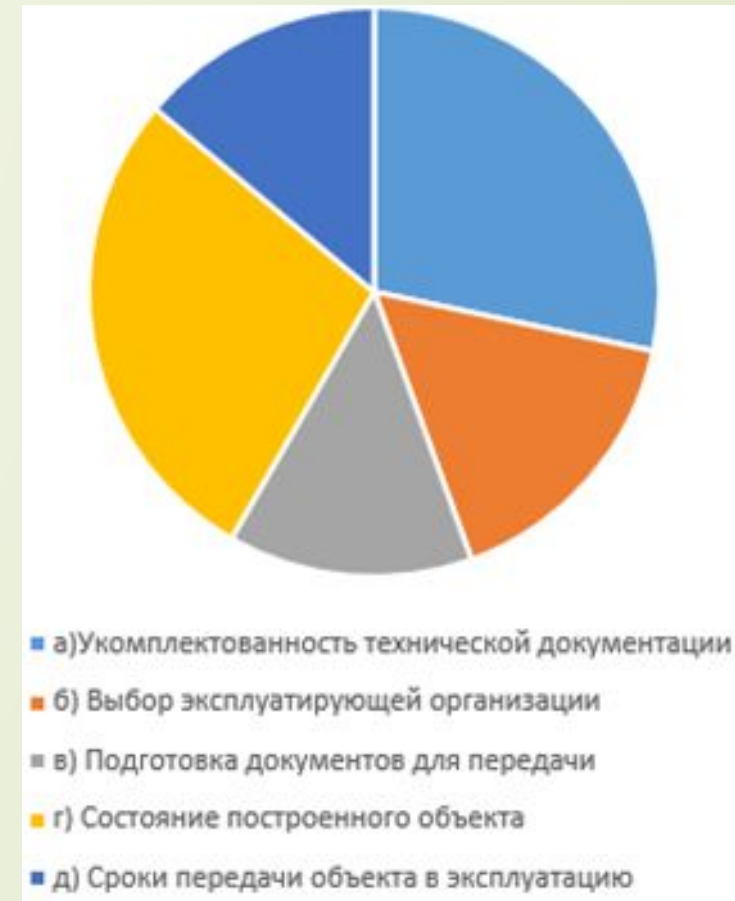

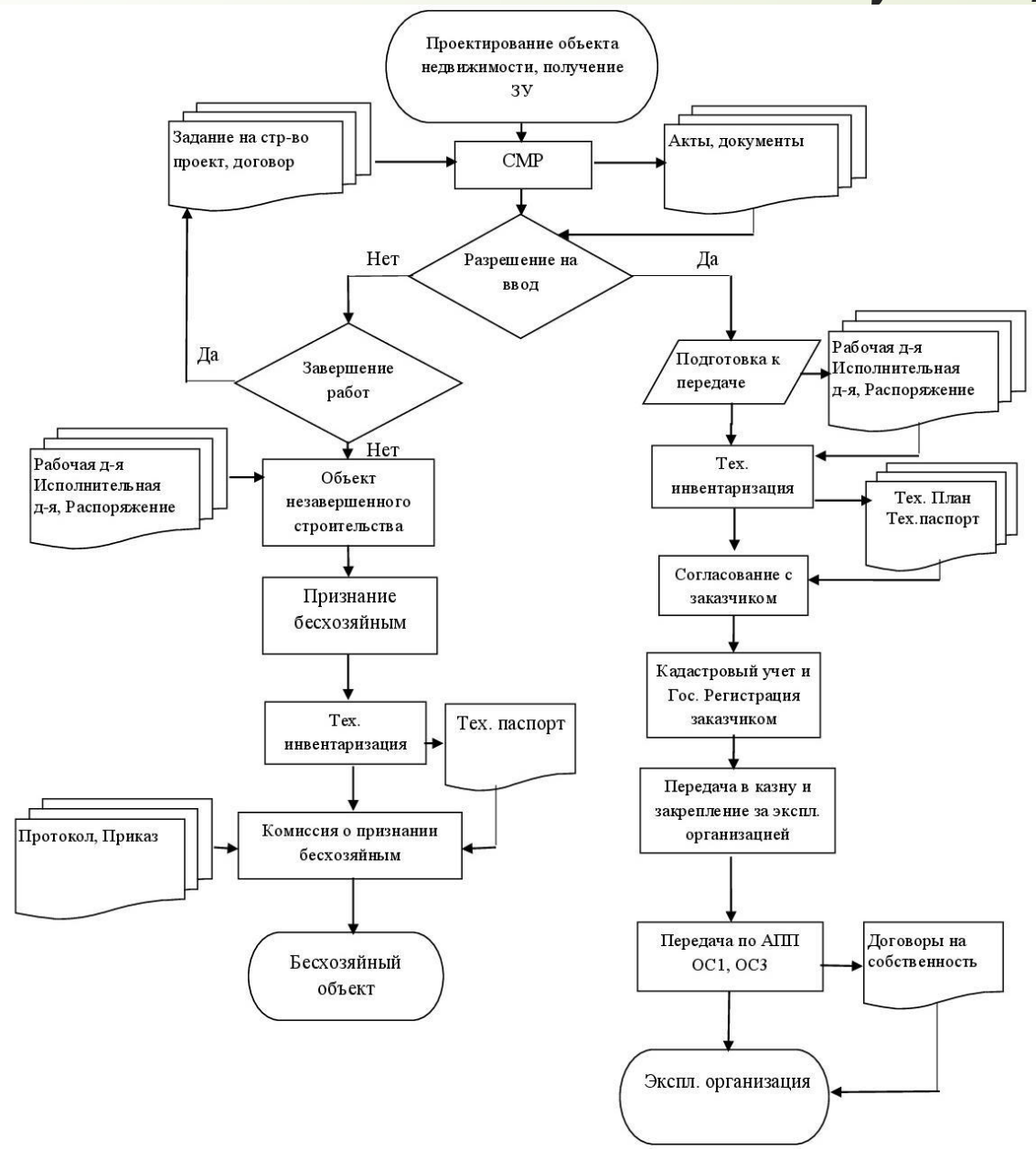


Рисунок 2 - Проблемы характерны при передаче объектов недвижимости в эксплуатацию



По мнению экспертов, наиболее часто при передаче объектов в эксплуатацию сталкиваются с такими проблемами: технические (28,89%), организационные (26,11%), финансовые (17,78%). Реже встречаются с проблемами, связанными с юридическими (14,44%) и экономическими (12,78%). Экспертный опрос показал, что проблемы с передачей объектов недвижимости в эксплуатацию довольно часто встречаются в жилищном строительстве. Характерными проблемами при передаче объектов недвижимости в эксплуатацию оказались укомплектованность технической документации (28,7%), состояние построенного объекта (27,78%), выбор эксплуатирующей организации (16,11%), подготовка документов для передачи (13,89%) и сроки передачи объекта в эксплуатацию (13,89%).

Структурная схема по совершенствованию процедуры передачи объектов недвижимости в эксплуатацию



Предложения по структурной схеме

- До стадии проектирования должен быть оформлен земельный участок со всеми нужными ему правами.
- При разработке технического задания на проектирование, предусмотреть балансодержателя инженерных сетей.
- В службе заказчика предусмотреть работу по проверке проектной документации на наличии не состыковок.
- Предусмотреть такую заявку на web торги, чтоб могли участвовать только специализированные организации.
- Согласование подрядчиком с заказчиком выбор оборудования, сырья и материалов, использующих при строительстве.
- Вносить все поправки в проектную документацию в процессе строительства и предусмотреть подготовку технического плана на объект и инженерные сети заранее, до получения разрешения на ввод.
- Внесение поправок в закон N 218-ФЗ 13.07.2015, о дополнительном сроке, в случае неправильной постановки на кадастровый учет объекта.
- На момент выполнения технической инвентаризации, на местах отсутствующих перегородках выполнить кладку кирпича несколько рядов, для замеров.
- Заранее определить местоположение наружных инженерных сетей и установку маяков с углами поворота.
- Наделения полномочиями заказчика самому обращаться в орган регистрационной палаты, для подачи заявлений на регистрацию прав собственности
- Упрощение процедуры признайте объектов бесхозными за счет уменьшения сроков прохождения комиссии по бесхозу.

Существующая структура Муниципального казенного учреждения города Ижевска «Служба городского строительства»



Результат внедрения новой структуры

- При внедрении новой структуры Муниципального казенного учреждения «Служба городского строительства» «минимальная» общая сумма заработной платы вышла 1 234 711,85 рублей, по сравнению с действующей в 1 319 672,5 рублей. Экономический эффект от внедренной структуры получился 84 960,65 рублей в месяц. Итого в год получается 1 019 527,8 рублей экономии.
- Так же структура приведет к увеличению производительности труда, объединение некоторых подразделений для решения совместных вопросов, которые непосредственно пересекаются в работе.



Заключение

- В работе проведен анализ подготовки производства и передачи объектов в эксплуатацию по зарубежному и отечественному опыту, выявлены проблемы, влияющие на продолжительность работ и увеличении сроков передачи объектов в эксплуатацию. Так же в работе выполнено исследование экспертным методом, результатом которого были выявлены проблемы.
- Была разработана структурная схема по совершенствованию процедуры подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию. Было предложено
- Предложена структурная схема Муниципального казенного учреждения «Служба городского строительства» с целью увеличению производительности труда, объединение некоторых подразделений для решения совместных вопросов, которые непосредственно пересекаются в работе, после чего был посчитан экономический эффект на выплаты заработной платы работников.

Список публикаций

- Грахов В.П., Воронков Ю.С. Анализ проблем подготовки производства и передачи объектов недвижимости в эксплуатацию // ЭКОНОМИКА И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО – Москва: Издательство редакция журнала "Экономика и предпринимательство" номер: 4-1 (69-1), 2016. -1176с.
- Воронков Ю.С. Подготовка производства и передача объектов в эксплуатацию. В сборнике: Фотинские чтения 2016. Сборник материалов третьей ежегодной международной научно- практической конференции. 9-11 марта 2016 года, г. Ижевск (весеннее собрание).-Ижевск: Частное образовательное учреждение высшего образования "Восточно-Европейский институт", 2016.-321с.
- Воронков Ю.С. Развитие методики передачи объектов муниципальной собственности в эксплуатацию. Включен в сборник Международной научно-практической конференции «Экономика и управление народным хозяйством» (МК-30-118) с включением в РИНЦ