



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 учет 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

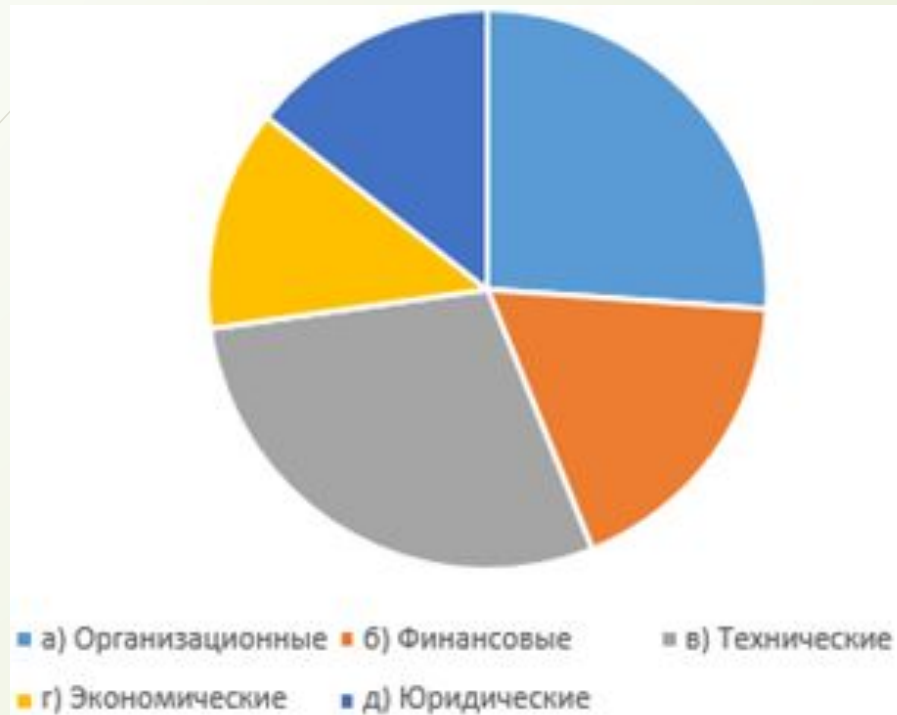


Рисунок 1 - Проблемы, с которыми чаще сталкиваются при передаче объектов недвижимости в эксплуатацию

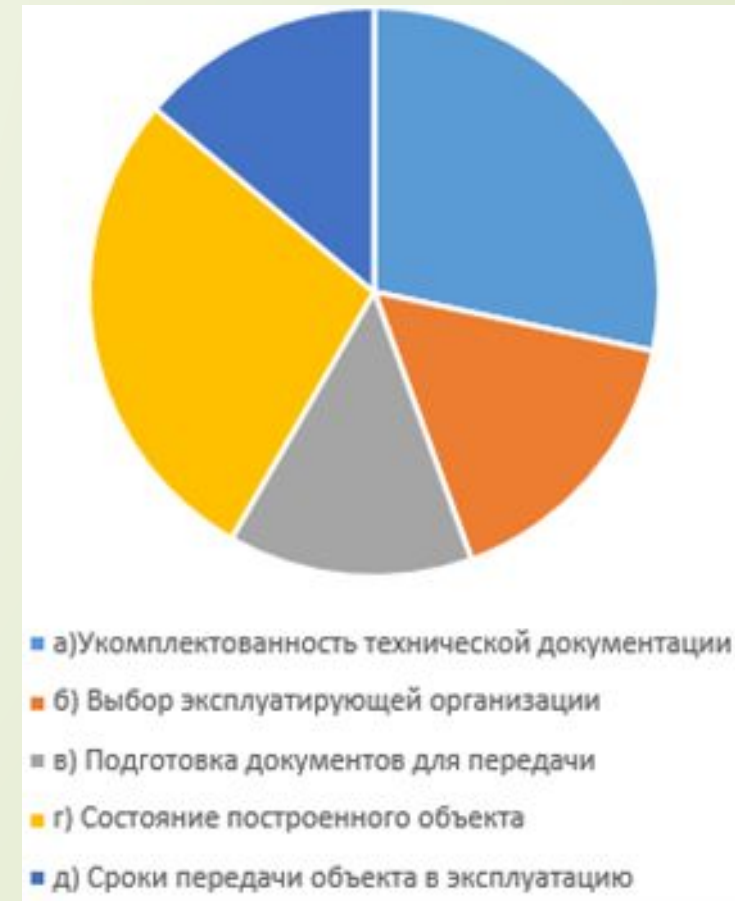


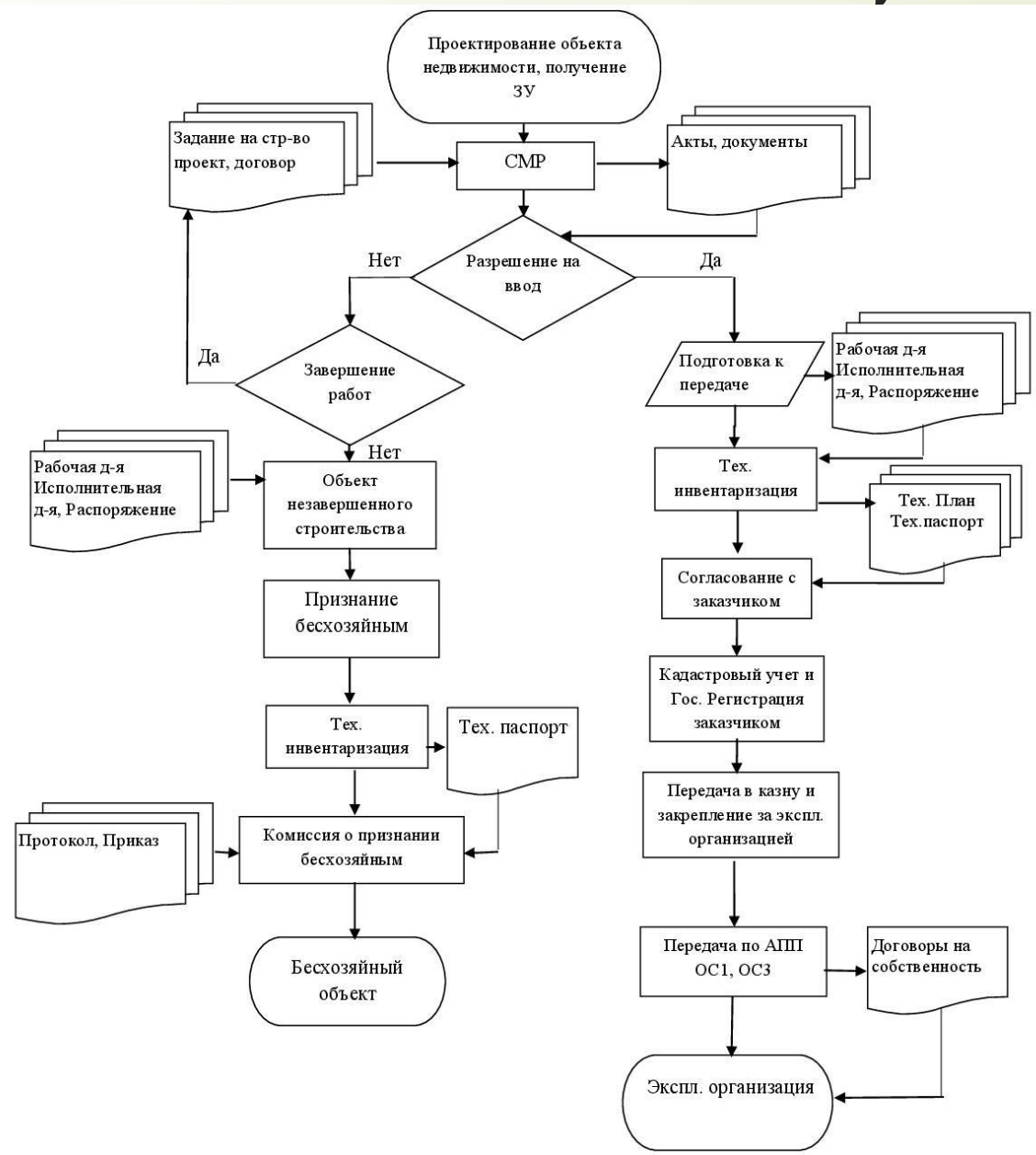


Рисунок 2 - Проблемы характерны при передаче объектов недвижимости в эксплуатацию



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»



Предложена 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