налогов, как сказал министр финансов А. Кудрин: «налоги уже не позволяют добиться качественного роста и закрыть зияющую дыру в бюджете»[13], адресного предоставления налоговых льгот, применения механизмов ускоренной амортизации и других известных инструментов в духе доктрины «экономики предложения» при минимально необходимом применении протекционистских мер. Всесторонняя модернизация в органическом единстве с дальнейшей реструктуризацией конкретных отраслей с весомым индустриальным потенциалом должны осуществляться и “снизу” и “сверху” в равной значимости с развитием предпринимательства.

1. Краткий экономический словарь/Под ред. Ю.А. Белика и др. -2-е изд., доп. – М.: Политиздат, 1989. – 399с.
2. В. Мау. Экономическая политика 2009 года: между кризисом и модернизацией.//Вопросы экономики.2010 №2. С.10.
3. Стиглиц Дж. Куда ведут реформы?//Вопросы экономики. 1999. №7 – С.5.
4. Газета. RU.2010. 15 января.
5. Пол А. Самуэльсон, Видьям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Издательство БИНОМ», 1997. – 800с.: ил.
6. Чернопятав А.М. К вопросу о частной собственности России как фактора влияния на развитие предпринимательства. Транспортное дело России. 2010. №10. С.132-133.
7. Чернопятав А.М. Инвестиции: особенности российского рынка ценных бумаг. Транспортное дело России. 2013. №1. С.3-4.
8. Чернопятав А.М. Теория организации. Учебное пособие для студентов высших учебных заведений/Советский, 2010.
9. Чернопятав А.М. Маркетинг персонала. Raleigh, North Carolina, 2016. 10.Чернопятав А.М. Функционирование финансового механизма предприятия. Советский, 2012.
10. Чернопятав А.М. Механизмы совершенствования институциональной среды российского предпринимательства в сфере налогообложения. Международный научно-исследовательский журнал. 2015. №7-3(38). С.109-111. 12.Чернопятав А.М. Влияние налогового института на предпринимательскую деятельность. Транспортное дело России. 2010. №7. С.145-148.
11. Учет. Налоги. Право. №24 22-28 июня 2010г.-С.3. 14.http://www.ptpu.ru./issues/4_00contens.htm.

Шериева Д.А.

Современные аспекты повышения эффективности развития жилищного строительства

*Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В.М. Кокова
(Россия, Нальчик)*

doi:10.18411/spc-8-12-2017-20

idsp: 000001:spc-8-12-2017-20

Отечественный рынок недвижимости на современном этапе характеризуется увеличением объемов строительства объектов жилой застройки. Строительная отрасль по темпам развития на протяжении последних семи лет являлась одной из передовых отраслей российской экономики. Рост объемов возводимых объектов жилищного строительства обуславливает возможность обеспечения населения новым современным и качественным жильем, способствует реализации важнейшей задачи социально-экономического развития общества.

Все это предполагает взаимосвязанное развитие разнообразных сегментов недвижимости в жилищной сфере: реновацию старых строений, строительство нового жилья, реконструкцию существующей застройки, повышения эффективности управления жилой недвижимостью. Для реализации этого комплекса мероприятий необходима дальнейшая переориентация с государственного строительного комплекса на субъекты частного строительного рынка, а также внедрение в повсеместную практику размещение строительного заказа исключительно с использованием механизмов конкурсного отбора.

Государство должно стимулировать появление и развитие частных (независимых) профессиональных застройщиков и строительных организаций,

благодаря активному вовлечению которых в жилищное строительство лучше будут учитываться предпочтения покупателей жилья. Средствами кредитной и налоговой политики необходимо закрепить изменения в структуре спроса на жилье, которые должны переместиться от государства-заказчика к частному сектору.[3, с. 126]

Органам государственной власти необходимо упростить процедуру администрирования в области жилищного строительства, а именно в части получения и согласования разрешительной документации для того, чтобы она стала прозрачной, понятной для частных застройщиков и фиксированной по срокам. Необходимо также преобразовать существующие процедуры, чтобы права собственности на земельные участки вовлеченные в строительство застройщики могли получать на начальных этапах инвестиционно-строительного процесса, а не в конце, как это происходит повсеместно. Это позволит сформировать правовые основы для дальнейшего развития системы кредитования жилищного строительства под залог земельных участков и вновь создаваемых объектов жилищного строительства.

Таким образом, для привлечения отечественных и иностранных инвесторов в сектор жилищного строительства необходимо использовать инструменты макроэкономического регулирования кредитной и финансовой сфер, расширять права и гарантии инвесторов. [1, с. 61] К числу таких мер, которые необходимо предпринять государству для снижения рисков инвестиций в жилищное строительство, относятся:

- совершенствование правовой среды, направленной на усиление гарантий застройщиков, упрощение процедур землепользования и застройки через формирование системы правового зонирования;
- вовлечение в оборот земельных участков под застройку с гарантированными правами собственности;
- развитие системы прав на вновь создаваемые объекты недвижимости.

Для максимально эффективного использования земельных ресурсов поселений необходимо разработать документы методического обеспечения градостроительства, которые должны включать взаимосвязанные процессы правового зонирования, формирования системы документации градостроительного планирования и проектирования участков, как объектов недвижимости, подготовленных для вовлечения в оборот (межевание). Отдельное внимание следует уделить созданию открытой для общественности системы градостроительного регулирования, при которой принятие решений органами исполнительной власти будет, осуществляется совместно с гражданами, владельцами недвижимости и инвесторами.

Процесс совершенствования градостроительного регулирования предполагает на всех уровнях власти принятие комплекса нормативно-правовых актов, на следующих уровнях:

1). федеральном: пересмотр государственных строительных норм и правил (СНиП), адаптации их к условиям существующего рынка жилья, а также подготовка документов в сфере методического обеспечения по реализации норм федерального законодательства на региональном и местном уровнях;

2). региональном: разработка и принятие нормативных правовых актов по вопросам градостроительного обеспечения государственной жилищной политики на местах и взаимодействие с населением в процессе градостроительной деятельности;

3). местном: проведение в муниципалитетах мероприятий по правовому зонированию земельных участков, разработка местных нормативных актов, осуществление межевания, подготовка земельных участков, вовлекаемых в оборот и становящихся объектом залога для получения кредита под жилищное и иное строительство.

Сегодня повышение эффективности конкурентных механизмов предоставления земельных участков в собственность для использования их в процессе жилищного

строительства, становится одним из стратегических направлений реформирования земельных отношений.

Разработка эффективной антимонопольной политики на рынках строительной индустрии, а также закрытие нерентабельных бесперспективных производств позволит улучшить эффективность функционирования рынка жилищного строительства. [2, с. 357] Улучшение качества вводимого нового жилья является одним из главных приоритетов государства направленных на улучшение жилищных условий населения. Для этого техническая политика государства в области жилищном строительстве должна быть нацелена на:

- использование прогрессивных строительных материалов и конструкций с ориентацией на применение ресурсо- и энергосберегающих экологически чистых материалов;
- стимулирование применения современных высококачественных строительных технологий.

Отношения между участниками инвестиционно-строительного процесса в настоящее время требуют дальнейшего совершенствования нормативной базы, которая бы регламентировала весь цикл с момента выдачи соответствующим органом разрешения на строительство до полной готовности объекта недвижимости. Необходимо также разработать комплекс мер, направленных на стимулирование застройщиков своевременно предъявлять объекты завершеного строительства к сдаче в эксплуатацию и исключение возможности осуществления строительного процесса без наличия разрешительной документации.

Таким образом, решение всего комплекса проблем стоящих перед сферой жилищного строительства позволит улучшить инвестиционный климат и привлекательность отрасли, а также увеличить объем и качество возводимого жилья.

1. Жемухов А.Х. Стратегия в системе менеджмента организации // Наука сегодня: теоретические и практические аспекты. Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции: в 3 частях. Вологда. 2015. с 61-63
2. Шогенов Б.А., Жемухов А.Х. Теоретические проблемы стратегического планирования в экономических системах // Terra Ecomomicus. Ростов-на-Дону. 2007. т. 5. № 2-2. с. 355-357.
3. Жемухов А.Х., Хамурзов З.Г. Механизм формирования маркетингового потенциала предприятия АПК // Тенденции развития экономики и менеджмента. Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Казань. 2014. с. 125-127.