

УДК 351

Ю. Г. Прав,

*кандидат економічних наук, доцент, докторант кафедри публічного адміністрування
Навчально-наукового інституту міжнародних відносин та соціальних наук ПАТ,
Міжрегіональна академія управління персоналом, м. Київ, Україна*

СУТНІСТЬ СТРАТЕГІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИМ КОМПЛЕКСОМ

Yuri Grigoryevich Prav,

*PhD in Economics, Associate Professor,
doctoral student in the department of public administration
Educational Scientific Institute PAO International Relations and Social Sciences,
Interregional Academy of Personnel Management, Kiev, Ukraine*

ESSENCE OF STRATEGIC MANAGEMENT OF RESIDENTIAL INVESTMENT AND CONSTRUCTION COMPLEX

У статті визначено, що стратегія управління регіональним житловим будівельним комплексом повинна складатися з трьох рівнозначних елементів: інфраструктурної, цінової та соціальної. Запропоновано визначення інфраструктурної стратегії. Представлено визначення поняття «управління житловим будівництвом». Удосконалено існуюче поняття «цінова стратегія». Запропоновано авторське бачення визначення поняття «регіональний житловий інвестиційно-будівельний комплекс» (ІБК). Зазначено, що ІБК виконує в регіональній економічній системі ряд функцій: забезпечення розширеного відтворення основних фондів при ефективному використанні інвестицій; залучення у виробництво-природних ресурсів; розвиток містобудування; перетворення навколишнього середовища; створення матеріально-речової середовища життєдіяльності територіальних спільнот і суспільства в цілому». Розглянуто особливості будівельної індустрії. Визначено, що в умовах, що склалися, гостро постає проблема забезпечення ефективного управління процесами житлового будівництва. Визначено особливості управління житловим будівництвом, які необхідно враховувати при виробленні науково-практичного підходу до визначення ефективного управління житловим будівництвом. Зазначено, що один із шляхів вирішення даної проблеми – створення інжинірингових будівельних фірм. Визначено необхідність створення територіальними та місцевими органами управління таких фірм як муніципальних з утворенням їх стартового капіталу і статутного фонду за рахунок бюджетних коштів.

The article determines that the management strategy for the regional housing construction complex should consist of three equivalent elements: infrastructure, price and social. The definition of infrastructure strategy is proposed. The definition of "housing management" is presented. The existing concept of "pricing strategy" has been improved. An author's vision has been proposed to define the concept of "regional residential investment and construction complex" (ISK). It is noted that the ISK performs a number of functions in the regional economic system: ensuring expanded reproduction of fixed assets with the efficient use of investments; involvement in the production of natural resources urban development; environmental transformation; the creation of the material

and material environment for the life of territorial communities and society as a whole. ” The features of the construction industry are considered. It is determined that under the current conditions, the problem of ensuring effective management of housing construction processes is acute. It is noted that for its solution, it is necessary to comprehend the situation, develop appropriate policies and formulate housing management structures that are adequate to the new economic conditions. Housing construction management is proposed to be understood as a system of measures of influence on collectives of construction organizations using means of production to ensure timely commissioning of new residential buildings and the manufacture of a building product of the appropriate quantity and quality, or a system of regulation of rights, obligations, measures of responsibility and sequence of actions of the managing system , designed to ensure the functioning of the control object according to the specified parameters. It is noted that housing construction consists of two interconnected and independent systems: managing and managed. The features of housing management that are necessary to consider when developing a scientific and practical approach to determining effective housing management are determined. It is determined that in the structural plan, the housing construction sphere can be made up of: vertically integrated large construction structures; horizontally integrated large building and mixed structures; construction companies working on the basic principles of engineering, etc. It is justified that the activity of any entrepreneur alone is always not sufficiently effective. In this regard, the problem of integrating the production activities of a large number of small construction organizations; working today in the face of uncertainty in the construction market scattered. It is noted that one of the ways to solve this problem is the creation of engineering construction companies that carry out their activities according to the methodology and based on the principles of project management (project management). The object of management on the part of engineering firms is not the production program, but construction objects or their complexes. The advantages of this form of organization and management of housing construction are determined. The necessity of creating territorial and local government bodies of such firms as municipal ones with the formation of their starting capital and authorized capital at the expense of budget funds is determined. It is substantiated that increasing the efficiency of the economic method of housing construction is directly related to the need for a radical change in the activities of the respective services of enterprises and developers. It is noted that the existing housing construction departments should turn into investment and construction services. In addition to traditional specialists, these services must include specialists in the field of economics and the organization of investments, project management who own modern management methods. The importance of the new concept of organizing staffing in the construction sector was noted. It is proposed to adopt foreign experience in the training of highly skilled workers.

Ключові слова: *стратегічне управління, житловий інвестиційно-будівельний комплекс, державне регулювання.*

Key words: *strategic management, residential investment and construction complex, state regulation.*

Постановка проблеми

Одним з найважливіших напрямків соціально-економічних перетворень в країні є реформування і розвиток житлової сфери, створює необхідні умови для проживання і життєдіяльності людини. В процесі акціонування і приватизації власності більша частина будівельно-монтажних трестів розпалася. На їх місці сформувалося безліч малопотужних організацій. Збереглася невелика частина трестів, що стали акціонерними товариствами, але їх виробничі потужності істотно зменшилися, вони виконують обсяги робіт на рівні великих первинних будівельно-монтажних організацій типу БМУ, ПМК і т. ін., які діяли до реформ. Слід зазначити, що в нових умовах господарювання вкрай необхідним стає перетворення зазначених структур в проектно-будівельні. У їх складі потрібно створити проектні підрозділи, які виконували б робочі креслення відповідно до затвердженого інвестором-забудовником робочим проектом, за яким полягає підрядний договір на кінцевий продукт будівництва.

Видається вкрай необхідною державна, і в першу чергу з боку регіональних органів влади, підтримка

розвитку цих будівельно-монтажних трестів, їх технічного переоснащення. Кожне велике і середнє місто, кожне територіальне утворення повинні мати такі великі будівельні структури. У Києві, Харкові великі трести і навіть їх об'єднання збереглися, а й вони вимагають організаційного і технічного розвитку та переоснащення. Вертикально інтегровані структури повинні функціонувати на підрядній основі. Їх призначення – реалізація великих підрядів на забудову житлових територій.

Розвиток інвестиційно будівельного комплексу визначається загальноекономічною ситуацією в країні, найбільш значущими індикаторами якої є обсяги та структура інвестицій в основний капітал, обсяги житлового будівництва. В умовах, що склалися гостро постає проблема забезпечення ефективного управління процесами житлового будівництва.

При теперішній структурі і мережі будівельних організацій завдання забезпечення зростання обсягів будівництва або реконструкції житлових будинків навряд чи вдасться успішно вирішити. Необхідні осмислення становища, вироблення відповідної політики і формування структур управління житловим будівництвом, адекватних новим умовам господарювання.

Сьогодні необхідно впровадження комплексу заходів державного регулювання економічних процесів, які робляться для здійснення впливу на діяльність господарюючих суб'єктів, спрямованої на придбання факторів виробництва, організацію виробництва, розподіл і реалізацію товарів і послуг на всіх фазах життєвого циклу підприємства та життєвого циклу його продукції (елементів основних фондів невиробничого призначення) з метою стимулювання житлового будівництва, забезпечення поступальної динаміки соціальних індикаторів та сталого економічного розвитку регіону.

Аналіз останніх досліджень. Вагомий внесок у розв'язання проблем стратегічного управління житловим інвестиційно-будівельним комплексом здійснили К.О. Басенко [1], С.А. Вилгін [2], М.Н. Дмитриев, Б.В. Щуров, С.А. Кошечкин [3], О.П. Ковалевська [4], Ю. Пинда [5] та ін. Разом з тим, необхідно більш детально проаналізувати та визначити сутність і принципи стратегічного управління.

Мета статті. Мета статті полягає у визначенні сутності стратегічного управління житловим інвестиційно-будівельним комплексом.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Стратегія управління регіональним житловим будівельним комплексом повинна складатися з трьох рівнозначних елементів: інфраструктурної, цінової та соціальної. При цьому під інфраструктурною стратегією розуміється політика житлового будівництва, при якій придбання споживачами квартир продиктовано не тільки корисністю з точки зору набуття житла, а й набуттям додаткової корисності за рахунок наявності в ближньому радіусі проживання якісних інфраструктурних об'єктів (дитячих садків, шкіл, лікарень, магазинів, доріг і ін.), а також внаслідок поліпшення ергономічних характеристик середовища проживання. В даний час будівельні компанії ведуть забудову виходячи з принципу мінімізації витрат придбання (оренди) земельної ділянки, що не передбачає розширення інфраструктури, призводить до перевантаження наявних інфраструктурних об'єктів і значного погіршення ергономічних характеристик [4, 5].

Під управлінням житловим будівництвом розуміють систему заходів впливу на суб'єктів господарювання в сфері будівництва, які використовують фактори виробництва для забезпечення своєчасного введення в дію нових житлових будинків, і виготовлення будівельного продукту відповідної кількості і належної якості або систему регламентації прав, обов'язків, заходів відповідальності і послідовності дій керуючої системи, покликаної забезпечити функціонування об'єкта управління по заданих параметрах.

Під ціною стратегією мається на увазі не тільки диференціація ціни в залежності від часу оплати (цей елемент застосовується всіма діючими ІБК: ціна квадратного метра житла нижче за умови його придбання на початкових стадіях будівництва), але і пропозиція різних варіантів в ув'язці з фінансовою стратегією. Необхідність погашення деяких постійних зобов'язань робить доцільною реалізацію частини споруджуваного житлового фонду в розстрочку з метою отримання в кожен момент часу певного припливу готівки замість отримання її в стохастичному дискретно режимі [3].

Під соціальною стратегією мається на увазі необхідність реалізації проекту «Доступне житло» в рамках комплексу. Для вирішення даного завдання частина інвестиційних коштів повинна виділятися на формування пропозиції доступного житлового фонду за аналогією з кредитуванням покупки, здійснюваним підприємствами деяких галузей реального сектора економіки (наприклад, автомобілебудівними компаніями). В результаті буде забезпечено стабільний попит на продукцію ІБК, що дозволить розширити обсяг реалізації.

Україна поки не має у своєму розпорядженні достатніми державними коштами для введення аналогічної системи, але деякі її елементи, на наш погляд, доцільно використовувати.

Регіональний житловий інвестиційно-будівельний комплекс трактується як сукупність органів: державного, влади державного і, регіонального рівня, суб'єктів господарювання: реального і фінансового секторів економіки, і домогосподарств, що характеризується наявністю єдиної територіально-локалізованої системи техніко-економічних, організаційно-економічних і соціально-економічних відносин, що дозволяє їм реалізовувати свої інтереси шляхом залучення, акумуляції та перетворення заощаджень в інвестиційні ресурси і в основні фонди невиробничого призначення в регіоні. системоутворюючим елементом регіонального ІБК житлового будівництва виступає будівельний комплекс як сукупність суб'єктів господарювання та владних інститутів (державних і регіональних), які здійснюють інвестиційну діяльність в формі капітальних вкладень, а також реалізацію державної політики в житловій сфері. Його територіальні межі детерміновані, економічно доцільним радіусом перевезення найбільш важких будівельних матеріалів і конструкцій.

Недоцільність перевезення вихідних матеріалів і конструкцій на великі відстані-обмежують акти купівлі-продажу між будівельними організаціями локальними територіями, що обумовлює територіальну закріпленість результатів функціонування будівельного комплексу і зумовлює його територіально-локалізований характер, а також необхідність розробки комплексу заходів регіонального впливу на механізм функціонування та напрямки розвитку.

ІБК виконує в регіональній економічній системі ряд функцій: забезпечення розширеного відтворення основних фондів при ефективному використанні інвестицій; залучення у виробництво-природних ресурсів; розвиток містобудування; перетворення навколишнього середовища; створення матеріально-речової середовища життєдіяльності територіальних спільнот і суспільства в цілому».

Особливістю будівельної індустрії є повсюдне поширення сировинної бази, необхідної для виробництва основних будівельних матеріалів, що зумовило організацію виробництва будівельних матеріалів в рамках компетенції органів місцевого самоврядування.

Техніко-економічні відносини, які об'єднують елементи ІБК, представлені сукупністю основних і пріоритетних горизонтальних економічних взаємодій, що склалися в регіоні між суб'єктами господарювання щодо створення та реалізації кінцевої будівельної продукції. При цьому вони характеризуються [1,5]:

- збалансованістю і виключають дублювання і нераціональну організацію;
- структурованістю горизонтальних економічних взаємозв'язків в регіоні;
- наявністю функціональних міжгалузевих економічних взаємодій, упередженість в конкретних результатах господарської діяльності трудових колективів підприємств даного комплексу.

Щоб виробити генеральну лінію вдосконалення управління житловим будівництвом на державному рівні, необхідно спочатку усвідомити і визначити його нове положення, як галузі в економіці, і корінні відмінності самого процесу організації житлового будівництва від раніше існуючого.

Під управлінням житловим будівництвом розуміють систему заходів впливу на колективи будівельних організацій, що використовують засоби виробництва для забезпечення своєчасного введення в дію нових житлових будинків, і виготовлення будівельного продукту відповідної кількості і належної якості, або систему регламентації прав, обов'язків, заходів відповідальності і послідовності дій керуючої системи, покликаної забезпечити функціонування об'єкта управління по заданих параметрах.

Будівельні організації, управління, трести, об'єднання, в цілому сфера житлового будівництва є складними і динамічно розвиваються соціально-економічними системами. У таких системах виділяються рівні управління, кожен з яких представляє собою керуючу частину для більш низькою і одночасно є об'єктом управління для вищого ступеня управління. Як і будь-яка соціально-економічна система, житлове будівництво складається з двох взаємопов'язаних і самостійних систем: керуючої і керованої.

Сучасне житлове будівництво являє собою досить складну систему, що охоплює великий комплекс процесів, взаємопов'язаних між собою. До особливостей управління житловим будівництвом можна віднести наступні [2, 3, 4]:

- наявність в будівельних організаціях великих колективів працівників, які виробляють будівельний продукт у вигляді закінчених житлових будинків;

- відсутність стаціонарності будівельного виробництва. Будівельний продукт створюється на певній земельній ділянці, а зняття праці і робочі кадри безперервно переміщуються по фронту робіт. Ці обставини вимагають своєрідних форм управління, раціонального розміщення будівельних організацій, наявності мобільних засобів виробництва;

- тривалість процесу зведення житлових будинків. Управлінським організаціям необхідно направляти свою діяльність на підвищення якості при одночасному прискоренні введення об'єктів в експлуатацію;

- залежність будівництва житла від місцевих і кліматичних умов, від способів поставки обладнання, матеріалів і конструкцій. Завдання управління зводиться до раціональної організації і технології будівельного виробництва, ефективної організації перевезень матеріалів, конструкцій обладнання;

- наявність великої кількості будівельних машин, механізмів, обладнання, транспортних засобів вимагає від управлінців вжиття заходів з ефективного використання будівельної техніки.

Ці фактори необхідно враховувати при виробленні науково-практичного підходу до визначення ефективного управління житловим будівництвом.

У зв'язку з цим, в структурному плані сферу житлового будівництва можуть скласти:

- вертикально інтегровані великі будівельні структури;
- горизонтально інтегровані великі будівельні і змішані структури;
- будівельні фірми, що працюють на основоположних принципах інжинірингу;
- самостійні проектно-будівельні, будівельні, монтажні, будівельно-монтажні і ремонтно-будівельні організації та фірми різного профілю і спеціалізації;

- будівельні, монтажні та будівельно-монтажні фірми і організації, які є дочірніми по відношенню до підприємств, організаціям та їх об'єднанням інших галузей і сфер економіки;

- асоціації та об'єднання будівельних організацій і фірм;

- внутрішньогосподарські будівельні підрозділи підприємств і організацій інших галузей економіки.

Вертикально інтегровані будівельні структури повинні мати в своєму складі будівельні і монтажні підрозділи, а також обслуговуючі виробництва і господарства в складі і обсязі, що забезпечує якщо не повну

замкнутість виробничого циклу, то, значну, гарантовану надійність виконання великих підрядів на будівництво. В рамках таких структур повинні здійснюватися технологічна спеціалізація будівельного виробництва, його кооперація і комбінування, спрямовані на ефективне формування і використання наявних виробничих ресурсів. За характером внутрішніх виробничо-господарських зв'язків вони представляють собою концерни з жорсткими вертикальними зв'язками управління.

Необхідно перейти на зведення будівель не за розробленим проектною організацією на замовлення забудовника робочими кресленнями, а відповідно до робочого проекту відповідно до власних проектно-будівельних і проектно-технологічних рішень. Зниження ресурсоємності будівництва і приріст прибутку будівельні організації повинні забезпечувати не тільки і не стільки за рахунок зниження собівартості виконання будівельно-монтажних робіт, а в більшій мірі через вдосконалення проектно-конструктивних рішень будівель, розробки та впровадження ефективних будівельних конструкцій, нових ефективних будівельних матеріалів.

Якщо вони не стануть здійснювати свою діяльність на цій основі, вони завжди будуть програвати іноземним підрядникам в конкурентній боротьбі на ринку будівельних підрядів. Що входять до складу горизонтальних інтегрованих структур будівельні організації мають повну господарську самостійність.

Апарат корпорацій виконує загальні для всіх вхідних в них організацій функції, зокрема, щодо комплексного планування розвитку їх виробничої бази, визначення і формування технічної політики, планування впровадження науково-технічних досягнень і т. ін. Корпорації представляють інтереси цих організацій в органах державного управління. Вони створюють страхові фінансові резерви для надання їм тимчасової фінансової допомоги і забезпечення стабілізації фінансового становища.

Будівельні організації, що входять до горизонтально інтегрованої структури, здійснюють свою виробничо-господарську діяльність на підрядній основі, а підприємства та організації з виробництва будівельних конструкцій і матеріалів, транспортного обслуговування і т. ін. – на основі внутрішньовиробничих економічних відносин. Умови розрахунків за надані послуги і поставляються будівельні конструкції, вироби та матеріали розробляють корпорації.

Відомо, що діяльність будь-якого підприємця поодиноці завжди недостатньо ефективна. В якійсь мірі даними фактором обумовлена низька ефективність більшості малих будівельних організацій. Якщо на ці організації, які складають більше 80% всіх будівельних організацій в країні, припадає менше чверті виконаного в країні обсягу будівельно-монтажних робіт, то навряд чи можна очікувати, що з ростом масштабів будівництва з їх допомогою можна буде успішно вирішувати майбутні завдання. Малі розрізнені будівельні організації здатні виконувати тільки невеликі підряди, до того ж не на будівництво об'єктів в цілому, а в більшій частині на комплекси робіт, певні конструктивні елементи зводяться, реконструюються або ремонтуються будівель. Будівельні організації мають повну господарську самостійність.

У зв'язку з цим постає проблема інтеграції виробничої діяльності великої кількості малих будівельних організацій; працюючих сьогодні в умовах невизначеності будівельного ринку розрізнено. Лише невелика частина будівельних фірм, що відносяться до категорії малих, організаційно прив'язана до великих підрядним виробничим структурам. Виняток становлять фірми вузько спеціалізовані, наприклад, по влаштуванню пожежної та іншої сигналізації, прокладання слабкострумових пристроїв і т. ін. Один із шляхів вирішення даної проблеми – створення інжинірингових будівельних фірм.

В окремих регіонах форма виконання підрядних контрактів і реалізації середніх і великих інвестиційних проектів фірмами, що працюють на принципах інжинірингу, застосовуються поки рідко. Разом з тим, за кордоном ця форма організації і управління реалізацією інвестиційних проектів поширена досить широко.

Інжинірингові фірми, як правило, не мають своїх виробничих потужностей з будівництва. Вони мають у своєму розпорядженні тільки кадрами менеджерів і інших фахівців, які, залучаючи на умовах субпідряду різні будівельні та монтажні фірми, в стані організувати зведення об'єктів і забезпечити введення їх в експлуатацію у встановлені підрядними договорами терміни.

Свою діяльність інжинірингові фірми здійснюють за методологією і на основі принципів управління проектами (проект-менеджменту). Об'єктом управління з боку інжинірингових фірм є не виробнича програма, а об'єкти будівництва або їх комплекси. Перевагою цієї форми організації і управління житловим будівництвом є те, що практично не допускаються простої потужностей залучаються фірм на будівельних майданчиках об'єктів, що зводяться. Крім того, до виконання будівельних і монтажних робіт залучаються фірми з високим рівнем спеціалізації, висококваліфікованими робітниками, що забезпечує високу якість будівництва.

Видається ініціативне створення територіальними та місцевими органами управління таких фірм як муніципальних з утворенням їх стартового капіталу і статутного фонду за рахунок бюджетних коштів, причому засобів на первісний капітал буде потрібно дуже небагато. На початковому етапі становлення муніципальних інжинірингових фірм їм можна буде доручати в першу чергу організацію і управління будівництвом житлових об'єктів, передбачених територіальними програмами розвитку за рахунок бюджетних коштів. Надалі, у міру зростання авторитету, вони будуть розширювати сферу своєї діяльності.

Ще один напрямок підвищення рівня інтеграції діяльності малих будівельних організацій – добровільне їх об'єднання на асоціативній основі. Асоціації організацій як форма їх кооперації на відміну від інжинірингових фірм покликані вирішувати інші завдання: представляти і захищати їх загальні інтереси в державних і територіальних органах управління, економічних відомствах з приводу їх господарських прав, взаємовідносин з бюджетами та т. ін. [3] Але асоціації можуть вирішувати і такі виробничо-управлінські

завдання, як забезпечення інформацією їх членів про стан будівельного ринку, нових прогресивних будівельних матеріалах і технологіях виробництва робіт, реклама осу ествляемих будівельних послуг, підбір підрядів і підготовка укладання договорів по ним.

У майбутньому, з ростом інвестиційної активності вітчизняних підприємств та іноземних інвесторів, слід припускати збільшення частки підрядного способу здійснення будівництва. Однак в абсолютному вираженні обсяг будівельних та реконструкційних робіт, виконуваних господарським способом, не знизиться і навіть дещо зросте. Тому в цій формі організації і управління житлового будівництва, її вдосконалення та підвищення ефективності також має бути приділено відповідну увагу.

Підвищення ефективності господарського способу здійснення житлового будівництва безпосередньо пов'язане з необхідністю докорінної зміни діяльності відповідних служб підприємств і організацій-забудовників.

Відділи житлового будівництва в тому вигляді, в якому вони існували раніше і в значній мірі існують зараз, займалися замовленнями проектним організаціям на проектування, прийманням від них проектно-кошторисної документації, укладенням договорів підряду з будівельно-монтажними організаціями та прийманням від них виконаних робіт. У нових економічних умовах цього недостатньо. Ці відділи повинні змінити якість і зміст своєї діяльності і перетворитися в інвестиційно-будівельні служби.

В обов'язки нових служб повинні входити: розробка перспективних планів житлового будівництва, вишукування інвестиційних ресурсів і фінансових коштів на житлове будівництво, проведення необхідних техніко-економічних обґрунтувань ефектності інвестицій, поточне планування житлового будівництва, обґрунтування і вибір форми організації здійснення намічених інвестиційних проектів, вибір підрядників на основі проведення підрядних торгів або організація будівельного процесу при господарському способі будівництва об'єктів, забезпечення споруджуваних об'єктів технологічним та іншим обладнанням, кабельної, продукцією, спеціальними будівельними матеріалами і т. д. До складу цих служб крім традиційних фахівців обов'язково повинні увійти фахівці в області економіки і організації інвестицій, управління проектами, які володіють сучасними методами менеджменту.

Важливою складовою загальної системи управління житловим будівництвом є система забезпечення його кадрами робітників і фахівців і їх підготовки. Тут може бути інша концепція організації кадрового забезпечення будівельної сфери.

Слід зауважити, що діючі навчальні заклади професійно-технічного навчання поки не забезпечують підготовку висококваліфікованих робітників. У кращому випадку вони випускають робітників четвертого розряду, фактично мають кваліфікацію на рівні третього розряду. У зв'язку з цим доцільно запозичити зарубіжний досвід підготовки висококваліфікованих робітників.

Висновки та перспективи подальших досліджень

Визначено, що стратегія управління регіональним житловим будівельним комплексом повинна складатися з трьох рівнозначних елементів: інфраструктурної, цінової та соціальної.

Запропоновано визначення інфраструктурної стратегії, під якою розуміється політика житлового будівництва, при якій придбання споживачами квартир продиктовано не тільки корисністю з точки зору набуття житла, а й набуттям додаткової корисності за рахунок наявності в ближньому радіусі проживання якісних інфраструктурних об'єктів (дитячих садків, шкіл, лікарень, магазинів, доріг і ін.), а також внаслідок поліпшення ергономічних характеристик середовища проживання

Представлено визначення поняття «управління житловим будівництвом». Під управлінням житловим будівництвом розуміють систему заходів впливу на суб'єктів господарювання в сфері будівництва, які використовують фактори виробництва для забезпечення своєчасного введення в дію нових житлових будинків, і виготовлення будівельного продукту відповідної кількості і належної якості або систему регламентації прав, обов'язків, заходів відповідальності і послідовності дій керуючої системи, покликаної забезпечити функціонування об'єкта управління по заданих параметрах.

Визначено, що в умовах, що склалися, гостро постає проблема забезпечення ефективного управління процесами житлового будівництва. Зазначено, що для її вирішення необхідне осмислення становища, вироблення відповідної політики і формування структур управління житловим будівництвом, адекватних новим умовам господарювання.

Обґрунтовано, що діяльність будь-якого підприємця поодиноці завжди недостатньо ефективна. У зв'язку з цим постає проблема інтеграції виробничої діяльності великої кількості малих будівельних організацій; працюючих сьогодні в умовах невизначеності будівельного ринку розрізнено. Зазначено, що один із шляхів вирішення даної проблеми – створення інжинірингових будівельних фірм, які свою діяльність здійснюють за методологією і на основі принципів управління проектами (проект-менеджменту). Об'єктом управління з боку інжинірингових фірм є не виробнича програма, а об'єкти будівництва або їх комплекси.

Визначено, що підвищення ефективності господарського способу здійснення житлового будівництва безпосередньо пов'язане з необхідністю докорінної зміни діяльності відповідних служб підприємств і організацій-забудовників. Зазначено, що існуючі відділи житлового будівництва повинні перетворитися в інвестиційно-будівельні служби. До складу цих служб крім традиційних фахівців обов'язково повинні увійти фахівці в області економіки і організації інвестицій, управління проектами, які володіють сучасними методами менеджменту. Зазначена важливість нової концепції організації кадрового забезпечення будівельної сфери. Запропоновано запозичити зарубіжний досвід підготовки висококваліфікованих робітників.

Список використаної літератури.

1. Басенко К.О. Формування механізму реалізації державної стратегії регулювання інвестиційно-будівельного комплексу. / Інвестиції: практика та досвід. № 22. 2012. С. 49-52.
2. Вилгін Є.А. Стратегічні інструменти державного регулювання розвитку регіонального інвестиційно-будівельного комплексу / Інвестиції: практика та досвід. № 17. 2014. С. 115-118.
3. Дмитриев М.Н. Стратегия и тактика развития инвестиционно-строительного комплекса [Текст]: монография / М.Н. Дмитриев, Б.В. Щуров, С.А. Кошечкин. – Н. Новгород: Изд-во ННГАСУ. 2009. 183 с.
4. Ковалевська О.П. Методичні основи формування стратегії розвитку інвестиційно-будівельного комплексу / О.П. Ковалевська // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvamu_upravl_2011_4_15.
5. Пинда Ю. Стратегічні пріоритети розвитку будівельного комплексу регіону / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2010_5_10

References.

1. Basenko, K.O. (2012), “Formation of the mechanism of realization of the state strategy of regulation of the investment-building complex”, *Investiciyi: praktika ta dosvid*, vol. 22, pp. 49-52.
2. Vilgin, Ye.A. (2014), “Strategic instruments of state regulation of development of regional investment-building complex”, *Investiciyi: praktika ta dosvid*, vol. 17, pp. 115-118.
3. Dmitriev, M.N. Shurov, B.V. and Koshechkin, S.A. (2009), *Strategiya i taktika razvitiya investicionno-stroitel'nogo kompleksa* [Strategy and tactics for the development of the investment and construction complex], Izd-vo NNGASU, Novgorod, Russia.
4. Kovalevska, O.P. (2011), “Methodical bases of formation of strategy of development of investment-building complex”, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvamu_upravl_2011_4_15 (Accessed 10 Sept 2018).
5. Pinda, Yu. (2010), “Strategic priorities for the development of the region's construction complex”, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2010_5_10 (Accessed 10 Sept 2018).

Стаття надійшла до редакції 20.09.2018 р.