

УДК. 628.42.65

## **КЛАСТЕРНЫЙ ПОДХОД К КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

***Санжицыренова Р.К.***

*Автономное учреждение Республики Бурятия «Центр инфраструктурного  
развития территории Республики Бурятия», г. Улан-Удэ*

***Бепле Р.Р.***

*Восточно-Сибирский государственный университет  
технологий и управления, г. Улан-Удэ*

Комплексное развитие малоэтажного жилищного строительства в Республике Бурятия вызвано необходимостью изменения структуры жилищной политики в пользу малоэтажного строительства жилья, переориентацией его на индустриальные, экономичные, энергосберегающие технологии, активизации спроса на малоэтажное жилье и предложений на рынке жилья, развитие государственно-частного партнерства, разработки и внедрении эффективных механизмов финансирования малоэтажного строительства, в том числе земельной ипотеки.

Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р, предусматривается создание сети территориально-производственных кластеров, реализующих конкурентный потенциал территорий, формирование ряда инновационных высокотехнологичных кластеров в европейской и азиатской части России.

Основной целью реализации кластерной политики является обеспечение высоких темпов экономического роста и диверсификации экономики за счет повышения конкурентоспособности предприятий, поставщиков оборудования, комплектующих, специализированных производственных и сервисных услуг, научно-исследовательских и образовательных организаций, образующих территориально-производственные кластеры.

Реализация кластерной политики способствует росту конкурентоспособности бизнеса за счет реализации потенциала эффективного взаимодействия участников кластера, связанного с их географически близким расположением, включая расширение доступа к инновациям, технологиям, «ноу-хау», специализированным услугам и высококвалифицированным кадрам, а также снижением транзакционных издержек, обеспечивающим формирование предпосылок для реализации совместных кооперационных проектов и продуктивной конкуренции.

В настоящее время более 10 регионов создали центры кластерного развития, которые обеспечивают консультационную и информационную поддержку деятельности кластеров и служат в ряде случаев центрами коллективного доступа к высокотехнологичному оборудованию. Такие центры были созданы, в частности, в Самарской, Томской, Калужской, Воронежской областях и Татарстане.

Кластера малоэтажного строительства в Республике Бурятии пока нет, но есть проекты концепции и программы развития малоэтажного домостроения в республике.

Одной из приоритетных задач развития Республика Бурятия является постоянное наращивание объемов строительства жилья, в том числе малоэтажного, и увеличение его доступности для семей с разным уровнем доходов.

Развитие комплексного малоэтажного строительства реальная возможность ускорить обеспечение населения республики комфортным жильем и решить эту первоочередную для республики социальную проблему. При этом реализуются все основные требования и критерии, характеризующие современное жилищное строительство – высокая скорость строительства дома, невысокая стоимость жилья, его высокие энерго- и ресурсосберегающие характеристики, сейсмобезопасность и круглогодичный сезон строительства.

Республика Бурятия проводит работу в области малоэтажного строительства по двум направлениям - за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в рамках реализации Ф3-185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» по республиканским адресным программам переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учетом стимулирования малоэтажного жилищного строительства и по программе поддержки монопрофильных поселений.

Первоначальные средства для развития кластера малоэтажного домостроения будут формироваться из средств Фонда содействия реформирования ЖКХ.

Фонд ЖКХ в период 2013-2015 гг. предоставит регионам на безвозмездной основе 159 млрд. рублей. Из них 126 млрд. руб. предназначены на программы расселения аварийных многоквартирных домов. Условия получения регионами средств Фонда весьма непросты. Для получения средств от Фонда регионам необходимо представить свою трехлетнюю программу работы по расселению аварийного жилья. При этом программа должна решать задачу полного расселения аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2012 года. Такая программа может быть реализована в рамках выделенных лимитов только и исключительно при условии снижения стоимости жилья относительно ее нынешнего уровня, причем без ущерба для качества строящегося жилья. Расчеты, проведенные Фондом, показывают: только за счет использования возможностей малоэтажного строительства стоимость жилья можно снизить на 20%.

Целью данной концепции является изучение возможностей осуществления региональной политики с использованием кластерного подхода в отраслях строительства и производстве строительных материалов для развития малоэтажного строительства в Республике Бурятия.

Задачи концепции:

- Изучить возможность создания жилищной инфраструктуры для малоэтажной застройки на территории Республики Бурятия.
- Оценить возможные результаты применения кластерного подхода в отраслях строительства и производстве строительных материалов для решения жилищного вопроса в рамках жилищных программ доступного жилья в Республике Бурятия.
- Разработать основные рекомендации и алгоритм последовательности шагов по развитию кластера.

В рамках данной концепции анализируется сегмент строительства – **малоэтажное строительство**, постепенно обрастающий собственной инфраструктурой, поставщиками, технологиями, международными связями. Малоэтажное строительство делится на два крупных направления: комплексная малоэтажная застройка и индивидуальное строительство жилых домов.

Организационные и правовые меры формирования кластера малоэтажного жилищного строительства в Республике Бурятии содержат:

- Разработка генерального плана развития территорий.
- Предоставление земельных участков под жилищное строительство обеспеченных инженерными коммуникациями или с возможностью подключения к центральным инженерным коммуникациям.

- Упрощение и ускорение процедур выдачи разрешительной документации, приемки и регистрации жилых объектов.
- Ускорение процедур оформления прав собственности граждан на приобретенный дом с участком земли.
- Строительство объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, медицинские учреждения, и т.д.)
- Строительство дорог, инженерных коммуникаций.
- Подготовка кадров для проектных, строительных организаций и организации промышленности строительных материалов, ЖКХ
- Стимулирование создания и внедрения новых технологий в строительстве и стройиндустрию.
- Предоставление объективной информации по рынку малоэтажного строительства.
- Разработка и утверждение программы развития малоэтажного строительства в Республике Бурятия.
- Предоставление налоговых льгот, снижение административных барьеров.

#### **Факторные условия развития Кластера.**

**Человеческие ресурсы.** В строительной отрасли наблюдается недостаток высококвалифицированных инженерно-технических кадров и рабочих. Одна из причин - относительная молодость направления современного комплексного малоэтажного строительства, и, как следствие, недостаток специальных образовательных программ.

**Капитал.** В организуемом кластере появятся источники капитальных вложений (государственный капитал, банковский сектор, частные инвестиции) и механизмы реализации капитальных вложений и участия частных лиц в этом процессе в форме ГЧП – государственно-частного партнерства.

**Материальная инфраструктура.** В структуре некоммерческих организаций достаточное количество строительных организаций, производителей и поставщиков строительных материалов и изделий, научных учреждений, управляющих и координирующих организаций, но дальнейшее комплексное освоение территорий потребует серьезных инвестиций в развитие материальной инфраструктуры и непосредственного государственного участия в этом процессе.

**Административная инфраструктура.** В кластере будут задействованы органы республиканской власти, административные подразделения органов местного самоуправления, специализированные ведомства, представители профессиональных объединений строительных и проектных организаций, союза промышленников и предпринимателей и представители малого бизнеса республики.

**Информационная инфраструктура** будет представлена следующими ресурсами:

Интернет-порталы в сфере строительства, ЖКХ и недвижимости, медийные проекты, регулярных конференций, семинаров и ярмарок ипотеки и строительных выставок, на которых будут представлены все новые проекты в сфере жилищного строительства.

**Научная и технологическая инфраструктура.** В кластере будут совместно функционировать Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления (строительный факультет, кафедра «Производство строительных материалов и изделий») и Автономное учреждение Республики Бурятия «Центр инфраструктурного развития территории Республики Бурятия» Министерства строительства и модернизации ЖКК, ОАО «Байкальская лесная компания» и другие строительные предприятия, на базе которых планируется образовать уникальную площадку, объединяю-

щую образовательную, научно-исследовательскую, производственную и инвестиционную деятельность.

### **Формирование и развитие кластера**

Инициаторами формирования кластера выступают руководители предприятий и организаций, работающих в соответствующей сфере экономической деятельности создаваемого Республиканского кластера «Жилище», органы исполнительной власти и органы местного самоуправления Республики Бурятия, заинтересованные в развитии кластера.

Формирование кластера осуществляется путем подачи заявлений руководителями предприятий и организаций, которые проявили заинтересованность стать участниками кластера и вошли в Координационный совет по созданию и развитию кластера.

Главной задачей деятельности Координационного совета является распределение обязанностей между участниками кластера и обеспечение организации работ по следующим направлениям:

- организация информационного взаимодействия участников кластера с целью эффективного отслеживания тенденций и распространения инновационных, организационных и технологических решений, а также передовых know how;
- разработка стратегии развития кластера;
- повышение уровня профессиональных знаний персонала предприятий, совершенствование всех аспектов образования в сфере деятельности предприятий - участников кластера;
- привлечение новых заказов для загрузки производственных мощностей предприятий - участников кластера, продвижение товаров и услуг, произведенных предприятиями-участниками кластера на международные рынки;
- развитие кооперации в процессе реализации совместных проектов предприятиями-участниками кластера;
- стимулирование развития малого и среднего бизнеса в сфере деятельности кластера;
- содействие вхождению предприятий-участников кластера в сети стратегического взаимодействия.

Координационный совет обеспечивает регулярное взаимодействие между участниками кластера с целью реализации стратегии развития кластера, которая должна обеспечить повышение конкурентоспособности кластера, региона, в котором он расположен и экономики страны в целом.

В работе кластера будут задействованы организации и предприятия следующих отраслей:

- Производство строительных материалов
- Производство машин и оборудования
- Архитектура и гражданское строительство
- Сертификация продукции и услуг
- Профессиональные объединения и союзы
- Финансовые услуги
- Образование и наука
- Коммунальные услуги
- Транспорт и связь
- Управление недвижимостью
- Издательская деятельность и полиграфия

## **Некоторые аспекты возможностей региональной экономики, определяемые созданием кластера малоэтажного строительства и производства строительных материалов**

### **Стратегический аспект:**

- Реализуется эффективный механизм повышения конкурентоспособности региональной экономики.
- Кластер является инструментом диверсификации региональной экономики.
- Кластер является одной из эффективных форм взаимодействия региональной власти и бизнеса.

### **Экономический аспект:**

- Кластерная форма организации малоэтажного строительства и производства строительных материалов несет в себе очевидный потенциал улучшения статистических показателей региональной экономики (рост ВВП, повышение производительности труда, создание новых рабочих мест).
- Предполагается повышение уровня эффективности вложения бюджетных средств в инфраструктурные проекты в рамках комплексной малоэтажной застройки.
- Предусматривается активизация развития смежных отраслей промышленности: машиностроительный комплекс, производство оборудования и инструментов, грузоперевозки, система профессионального образования и т.д.
- Кластер станет катализатором развития малых форм бизнеса в строительной отрасли.

### **Технологический аспект:**

Кластер стимулирует модернизацию строительной и смежных отраслей за счет создания устойчивых каналов передачи передовых знаний и обмена опытом в рамках единого технологического и информационного пространства.

В отрасли будут более эффективно распространяться и контролироваться новые стандарты качества за счет повышения уровня конкуренции, активизации работ по продвижению новых технологий на рынок.

### **Социальный аспект:**

Предусматривается повышение уровня занятости населения, рост благосостояния и улучшение качества жизни населения за счет интенсификации деятельности отдельных предприятий в рамках кластера, развития малых форм бизнеса.

Совокупный синергетический эффект от работы предприятий в кластере заключается в усилении конкурентных преимуществ как в отрасли производства строительных материалов, так и в строительстве малоэтажного жилья, что положительно сказывается на качестве жизни населения.

Потребитель (население), застройщики и предприятия-производители строительных материалов взаимодействуют в едином информационном пространстве.

Стимулируемый строительными компаниями уровень информированности (а также поддерживаемый уровень интереса к продукту) приводит к увеличению спроса со стороны потребителя на малоэтажное жилье, что в свою очередь стимулирует застройщиков возводить объекты малоэтажной застройки, в том числе реализовывать проекты комплексной застройки как с использованием традиционных технологий и материалов, так и новых.

Со стороны застройщиков увеличивается спрос на традиционные строительные материалы, возникает потребность в новых, что приводит к увеличению уровня конкуренции между производителями строительных материалов.

Производители строительных материалов в условиях повышенной конкуренции в рамках кластера и растущего спроса на их продукцию увеличивают ассортиментный ряд, повышают качество готовых изделий, стремятся к снижению издержек производства, увеличению производительности труда, применяя более эффективные малозатратные ресурсо- и энергосберегающие технологии производства. В результате снижается себестоимость производства строительных материалов, понижается их отгрузочная цена, что ведет к уменьшению стоимости 1 кв.м. жилья, делая его более качественным и доступным для населения.

### **Ожидаемые результаты**

#### **Формирование и развитие кластера обеспечит:**

- создание эффективной и экономичной системы строительства доступного жилья на базе современных технологий, позволяющих производить качественные строительные материалы с низкой себестоимостью;
- эффективное использование энергии и долговечность зданий;
- увеличение экспорта товаров и услуг благодаря целенаправленному продвижению продукции на международные рынки и вхождению предприятий в сети стратегического взаимодействия;
- повышение инвестиционной привлекательности региона за счет четкого определения экономического профиля территории и ее конкурентных преимуществ и, тем самым, обеспечения роста привлечения отечественных и иностранных инвестиций в экономику региона;
- роста инновационной активности предприятий, входящих в состав кластера, благодаря повышению осведомленности о новейших технологиях и использованию неявных «сетевых» знаний;
- повышение эффективности системы подготовки кадров за счет четкого определения требований к квалификации рабочей силы, которую требуют предприятия-участники кластера, наличие методики обучения строителей и учебных программ, повышающих эффективность строительства и качество жилья;
- лидирующие позиции в строительной науке, организация связанных с ней исследований и разработок;
- стимулирование развития малого и среднего предпринимательства благодаря росту роли предпринимательской инициативы в условиях открытой конкурентной борьбы, а также благодаря росту спроса на инновационные разработки и привлечению инвестиций в экономику региона;
- увеличение количества рабочих мест, роста заработной платы и поступлений в бюджеты всех уровней благодаря увеличению экспорта и общих объемов реализации товаров и услуг предприятиями-участниками кластера, которые будут постоянно повышать свою конкурентоспособность в процессе внедрения своих стратегий развития.

Кластерный подход в реализации государственной задачи – обеспечение доступным жильем население Республики Бурятия, позволит создать благоприятные условия для решения жилищной проблемы через развитие малоэтажного домостроения в Республике Бурятия.

Таким образом, создание кластера малоэтажного домостроения позволит консолидировать ресурсы в области производства строительных материалов, обеспечить внедрение инновационных энергосберегающих технологий и передовые формы возведения жилья с выходом на индустриальное домостроение.

### Литература

1. Указ Президента РФ от 07.05.2012 №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
2. Методические рекомендации по реализации кластерной политики в субъектах Российской Федерации (Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации №20615-АК/Д19 от 26.12.2008.)
3. Кластерный подход к экономическому развитию территорий. Дранев Я.Н. В кн. Практика экономического развития территорий: опыт ЕС и России. Москва, «Сканрус», 2001.
4. Лозинский С., Праздничных А.. Конкурентоспособность и отраслевые кластеры: новая повестка дня для российского бизнеса и власти.// Мир Стройиндустрии. Февраль 2003.
5. Долгосрочная стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан в Российской Федерации, Минрегион РФ, 2008 г.
6. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы, (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 27.12.2011). Федеральный закон 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».