

## **СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К ИССЛЕДОВАНИЮ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

А.О.Орозбаева, Э.Д.Дербишева  
[E.mail. ksucta@elcat.kg](mailto:ksucta@elcat.kg)

*Макалада системалык багыттын көз карашы боюнча турак-жай курулушунун өнүгүү маселелери каралган. Трак-жай курулушунун өнүгүү факторлору аныкталган.*

*В статье рассмотрены проблемы развития жилищного строительства с точки зрения системного подхода. Выявлены факторы развития жилищного строительства.*

*In article problems of development of housing construction from the point of view of a system approach are considered. Factors of development of housing construction are revealed.*

Проблемы развития жилищного строительства требуют их рассмотрения с точки зрения методологии системного подхода, в рамках которого объекты исследуются как целостные системы со множеством элементов с разнообразными связями и отношениями, влиянием большого количества различных факторов.

Становление системного подхода неразрывно связано с основополагающими идеями материалистической диалектики. К. Маркс в процессе исследования общества и различных сторон общественной жизни рассматривал их как единое целое, применяя принципы изучения органичного целого. Переход от абстракции к конкретике, неразделимость анализа и синтеза, логического и исторического подходов, выявление в объекте взаимодействия и взаимовлияния связей, продуцирование структурно-функциональных и других представлений об объекте – все это явилось основой диалектико-материалистической методологии научного познания.

В дальнейшем получила распространение новая парадигма системного представления мира (И.В.Вернадский, Ф.Капра, Л.Берталанфи, И.Блауберг, Ж.Пиаже, А.Богданов и др.). Системный подход позволяет наиболее адекватно и полноценно ставить проблемы в различных областях науки и изыскивать наилучшие методы и подходы их изучения. Системный подход базируется на том, что любой объект является единым и целостным образованием. Его методология направлена на исследование составляющих объекта, выявление взаимосвязей и взаимовлияния его составляющих элементов и подсистем, механизмов, обеспечивающих целостность и производительное развитие объекта.

Системный подход как методологическая концепция выполняет эвристические функции, оперируя совокупностью исследовательских подходов и принципов, ориентирующих на выявление и решение конкретных проблем. С одной стороны, системный подход позволяет выявлять недостаточность традиционных предметов изучения, ставить и решать новые задачи. С другой стороны, системный подход способствует построению новых предметов изучения исходя из многообразия их функциональных и структурных аспектов, формируя конструктивные решения существующих и потенциальных проблем.

Жилищное строительство в силу своей социальной значимости и экономико-технологической сложности представляет собой единое образование – органичную систему, зависящую от следующих составляющих: социально-политической, технической, административно-организационной, экономической (рис. 1).

Жилищное строительство – система со входом, определяемым как совокупность необходимых ресурсов для осуществления строительства, и выходом, определяемым как совокупность полученных результатов строительной деятельности (построенных жилых

объектов), определяющих дальнейшее развитие системы. Любая система действует в определенной внешней среде, оказывающей влияние на саму систему, параметры ее входа и выхода. К факторам внешней среды дальнего окружения относится совокупность экономических, политических, правовых и прочих факторов хозяйственной сферы общества, оказывающих непосредственное влияние на жилищное строительство.



Рис. 1. Жилищное строительство с точки зрения системного подхода

Применение системного подхода также позволяет нам вычлени из общей внешней среды жилищного строительства среду ближнего окружения, к которой относятся земельный рынок, рынок строительных материалов и техники, рынок труда, финансовый рынок, государственные органы, конкуренты и т.д. В процессе строительства жилья востребованы значительные технические, людские, финансовые и земельные ресурсы, необходимо нормативное и административно-организационное регулирование. Процесс и результаты жилищного строительства ориентированы на достижение глобальной цели – удовлетворение жилищных потребностей населения.

Опыт СССР и других стран мира показывает, что для кардинального решения жилищной проблемы требуется комплексный подход к развитию жилищного строительства. Условия и факторы, оказывающее влияние на развитие жилищного строительства, мы обобщили и условно разделили на четыре группы (рис. 2).

1. Социально-политические факторы подразумевают:

- разработку целостной жилищной политики, концепций и стратегий развития жилищного строительства на среднесрочные и долгосрочные перспективы;
- оценку общей потребности в новом жилье и платежеспособного спроса населения, разработку и реализацию специальных жилищных программ, ориентированных на конкретные категории нуждающихся граждан;
- выработку стандартов, т.е. требований к качественным и количественным параметрам жилья.

2. Административно-организационные факторы охватывают вопросы:

- градостроительного и технического регулирования;

- осуществления надзора за производством строительных работ;
- выдачи разрешений на осуществление строительства;
- выделения участков под жилую застройку;
- организацию эффективного взаимодействия участников жилищного строительства.



Рис.2. Условия и факторы, оказывающие влияние на развитие жилищного строительства

3. Технические факторы, определяемые:

- состоянием материально-технической базы жилищного строительства;
- уровнем оснащенности предприятий и строительных организаций;
- применяемыми строительными материалами, конструкциями,
- применяемыми технологиями возведения;
- обеспечением высокого уровня качества жилых домов.

4. Экономические факторы, определяемые:

- инвестиционной активностью в жилищном строительстве;

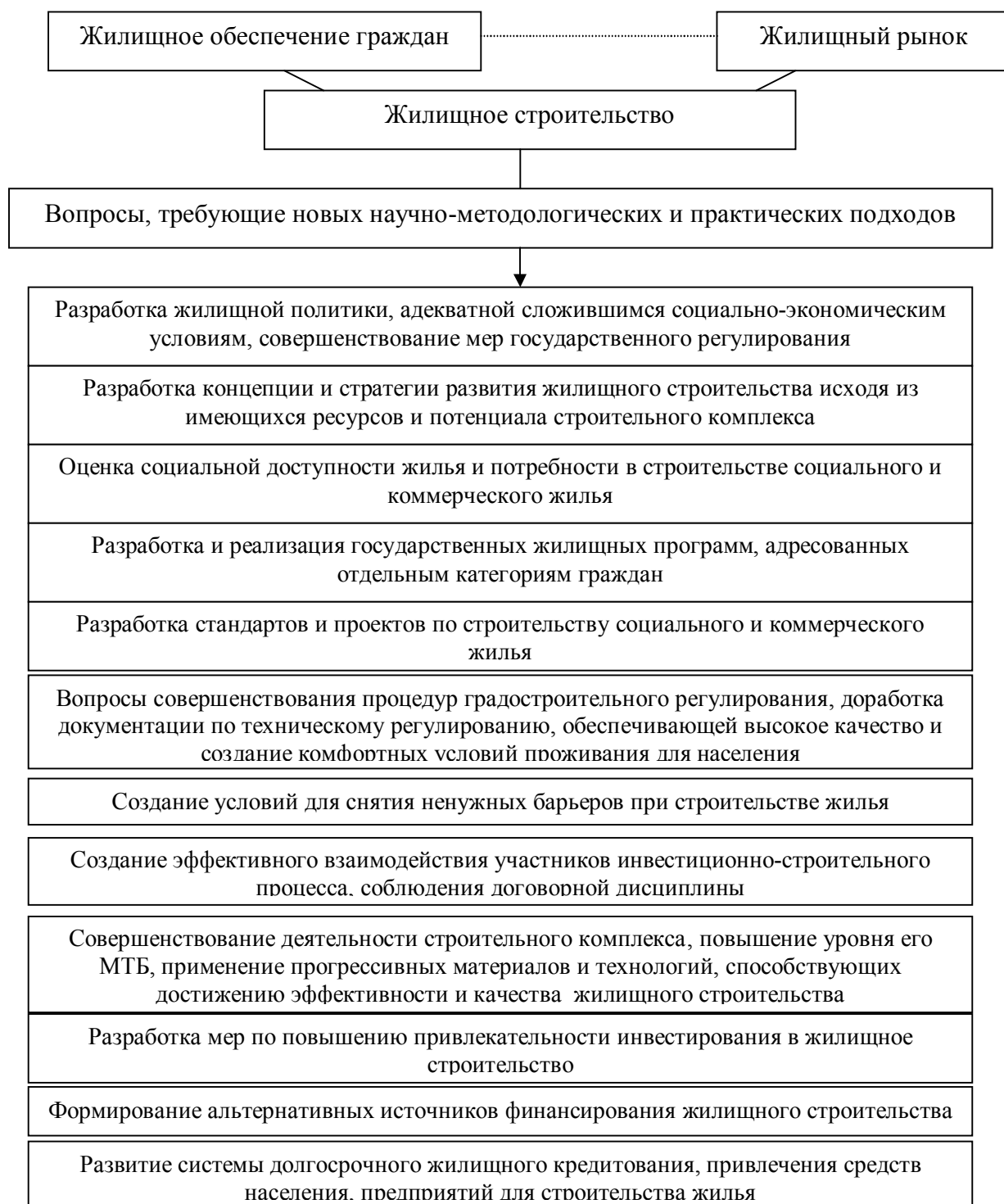


Рис.3. Вопросы, требующие новых научно-методологических и практических подходов в целях развития жилищного строительства

– соотношением затрат и выгод, получаемых при осуществлении строительства жилья;

– вопросами формирования источников финансирования строительства.

При этом концепция должна быть основана на установлении приоритетов жилищного строительства на государственном уровне, определяя особую значимость жилищного строительства для социально-экономического развития республики. Элементы системы развития жилищного строительства, требующие научно-методологической разработки и практических мер, представлены на рис. 3.

В условиях трансформируемой экономики решение жилищной проблемы и интенсивное развитие жилищного строительства требуют участия государства, от которого зависит соответствие законодательной и нормативной базы сложившимся реалиям, реализации организационных мер, изыскания бюджетных средств для решения основных задач жилищного обеспечения. Речь идет о разработке жилищной политики, адекватной существующим социально-экономическим условиям, совершенствовании мер государственного воздействия на жилищную сферу.

В связи с важностью роли, которую играет жилищная сфера в развитии экономики, в социальном обеспечении и политической стабильности общества, во многих странах проводится активная политика государственного регулирования. Жилищная сфера, и в частности, жилищное строительство, становится объектом государственного регулирования в силу расхождения достигнутых показателей социально-экономического развития с их общественно-необходимым уровнем.

Эффективное функционирование рыночного механизма в жилищном строительстве возможно при таких условиях, как:

- наличие достаточного инвестиционного спроса на услуги строительных компаний;
- наличие развитой и здоровой конкуренции среди строительных компаний при получении заказов на строительство;
- наличие свободных рынков строительных материалов, конструкций, машин, механизмов, трудовых и других ресурсов;
- соблюдение договорных отношений между участниками инвестиционно-строительного процесса;
- наличие достаточного платежеспособного спроса населения на построенное жилье.

Нахождение оптимального сочетания рыночной свободы и государственного регулирования является зачастую трудноразрешимой проблемой. Меры государственного воздействия не должны разрушать или мешать функционированию рыночных механизмов. Но и предоставление жилищной сферы на откуп рыночной стихии может иметь (и имеет) самые негативные социальные последствия. В условиях трансформируемой экономики государство должно находить оптимальное сочетание между ролями арбитра, создающего институциональные, экономико-правовые, инфраструктурные условия развития жилищной сферы, и органа, не снявшего с себя обязательства по обеспечению жильем нуждающегося населения.

Все это обуславливает объективную необходимость государственного регулирования жилищной сферы. Государственное регулирование является важнейшей функцией государства, предназначенной создать производительную экономическую, правовую и организационную основу деятельности хозяйствующих субъектов без прямого вмешательства в их оперативно-хозяйственную и экономическую деятельность. Общепринято, что государственное регулирование выражается, во-первых, в формировании правил и ограничений рыночной деятельности, контроле над соблюдением нормативно-правовых актов. Во-вторых, государственные органы создают необходимые условия для осуществления рыночных отношений. В-третьих, посредством жилищной политики государство должно определить свое место в решении проблем жилищного обеспечения граждан, выработать рычаги и механизмы воздействия на жилищную сферу.

В условиях трансформируемой экономики роль и место государства в жилищном вопросе, прежде всего, определяется как нуждами социально уязвимых категорий граждан, так и потребностями основной части населения, имеющей средние доходы и располагающей некоторыми накоплениями. Если для первой группы граждан необходимо строить социальное жилье, то для второй группы в качестве основных путей решения их проблем принимается развитие долгосрочного жилищного кредитования, участие в

инвестиционных фондах, в накопительных схемах, в определенной государственной поддержке в форме предоставления льготных кредитов, отсрочки платежей и др.

Обеспечение социальной доступности жилья для всех категорий граждан исходя из сопоставимости располагаемых ими доходов (накоплений) и сложившихся цен на рынке жилья, регулирование цен путем предложения социального и арендного жилья – основные направления государственного воздействия на процессы жилищного обеспечения.

### **Список литературы**

1. Философия и методология науки: В.И. Вернадский. Учение о биосфере / П.С. Карако. – Минск: Экоперспектива, 2007. – 208 с.  
Зуб А.Т. Управление программами и проектами: Учебное пособие для студентов. – М.: Университетский гуманитарный лицей, 2004. – 256 с.