

## БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ИНФОРМАЦИОННОГО УЗЛА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ» В РАМКАХ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

*Обосновывается, что в рамках кибернетико-синергетического подхода к управлению в жилищном строительстве целесообразно создание узла информации «Строительный объект». Это обеспечит интенсификацию процессов самоорганизации, в частности для создания пула инвесторов жилищного строительства.*

### **Ключевые слова:**

*жилищное строительство, инвестиционно-строительный комплекс, информационный узел, пул инвесторов, самоорганизация, строительный объект.*

В настоящее время происходит увеличение количества исследований информационной инфраструктуры в различных областях хозяйственной деятельности. В том числе исследуются процессы обмена информацией в инвестиционно-строительной сфере. Наиболее существенным экономическим стимулом для развития информационной инфраструктуры является снижение транзакционных издержек, связанных с недостатками в организации информационного пространства регионального инвестиционно-строительного комплекса. С этой точки зрения, информационный узел «Строительный объект» представляется одним из ключевых элементов, необходимых для организации информационного пространства в данной сфере.

В настоящий момент теоретически обоснована необходимость существования трех информационных узлов в рамках инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга: «Земельный участок», «Строительный объект», «Эксплуатируемый объект», обеспечивающих повышение эффективности информационных потоков. В данной статье рассмотрим информационный узел «Строительный объект». Согласно А.Н. Асаулу и С.Н. Иванову, «информационные потоки в отношении “строительного объекта” привязаны только к циклу подготовки и строительства сооружения; коммуникации затрагивают аспекты данного процесса, его логистику, маркетинг и финансы» [1, с. 183]. Рассмотрим существующую информацию по строящемуся жилищному объекту. По нашему мнению, процессы самоорганизации информационной инфраструктуры привели к созданию многих информационных узлов, содержащих информацию о строящихся объектах и их характеристиках. Такими узлами, в том числе, являются сайты застройщиков,

реализующих инвестиционные проекты, и сайты агентств недвижимости, осуществляющих продажи квартир в строящихся строительных объектах. Кроме того, существуют интернет-ресурсы, на которых происходит общение дольщиков и обмен информацией о тех или иных строительных объектах. Необходимо отметить, что многие из них были созданы на высоком профессиональном уровне участниками инвестиционно-строительного комплекса, имеющими опыт и компетенции в области строительства и реализации объектов недвижимости. Можно привести в качестве примера сайт одного из самых авторитетных холдингов в области капитального строительства группу компаний «Эталон» [6] и сайт одного из старейших агентств недвижимости Санкт-Петербурга «Петербургская Недвижимость» [4].

При этом интернет-ресурсы строительных компаний содержат подробную информацию о них самих, о проектах, реализованных ими, и объектах, строящихся в настоящее время. Информация о строящихся объектах обычно включает: описание объекта, его проектную декларацию, планировки продаваемых квартир, ход строительства объекта (иногда в виде фотографий на определенную дату, иногда в виде трансляции с помощью веб-камеры).

Интернет-ресурсы агентств недвижимости содержат достоверную информацию о строящихся объектах, квартиры которых продаются данным агентством в настоящий момент. При этом информация о строящихся объектах включает: описание объекта, планировки продаваемых квартир, цены продаваемых квартир. Некоторые из них реализуют возможность поиска объектов по заданным критериям.

Таким образом, можно сделать вывод: интернет-ресурсы и строительных компаний,

36 | и агентств недвижимости сделаны профессионально, но содержат информацию только об объектах, с которыми они связаны, не давая полного представления о реализуемых в настоящее время инвестиционных проектах.

Объективная заинтересованность в существовании такого информационного узла присутствует у потенциальных покупателей недвижимости – они заинтересованы в получении объективной, полной и достоверной информации о всех имеющихся вариантах приобретения недвижимости без существенных затрат на поиск информации. Продавцы недвижимости (застройщики и риэлторы) заинтересованы в существовании дополнительного источника информации о реализуемых ими объектах недвижимости. Органы государственной власти заинтересованы в обеспечении граждан жильем и коммерческими помещениями с соблюдением законов при осуществлении инвестиционной деятельности – в частности, чтобы в продаже находились только те объекты, по которым получено разрешение на строительство и опубликована проектная декларация. Одна из основных задач – предотвращение ситуаций, при которых может возникнуть ущемление интересов различных социальных групп граждан. В частности, – нарушение сроков строительства, отступление от проектной документации, двойные продаж квартир. Таким образом, наличие узла, на котором представлена информация о всех строящихся объектах может быть полезна гражданам, застройщикам и органам государственной власти.

Первая задача, которую решит наличие информационного узла «Строительный объект» – возможность проверки потребителями наличия по конкретному объекту всех необходимых для строительства разрешений. При этом потребителю не надо досконально разбираться в документации, которая необходима для начала строительства: если объект есть на информационном узле, значит, специалисты органов государственной власти проверили все документы, и они соответствуют законодательству. Если объекта нет на информационном узле «Строительный объект», значит, существует риск неблагонадежности застройщика или других нарушений законодательства.

Вторую задачу, которую решит наличие данного узла – обеспечение коммуникаций между потенциальными покупателями, а также между потенциальными покупателями и застройщиками. На сегодняшний день у потенциальных покупателей отсутствует возможность отстаивания своих интересов при покупке жилых и нежи-

лых помещений. Цены устанавливаются застройщиком и являются для покупателей заранее заданной величиной. Возможность интерактивной коммуникации между покупателями позволит создавать с целью осуществления согласования цены с застройщиками коалиций агентов со схожими потребностями и возможностями.

Необходимо отметить, что и у продавцов недвижимости зачастую отсутствует информация о реальных финансовых возможностях потенциальных потребителей, и они принимают решения о схемах финансирования объектов, в том числе за счет кредитных ресурсов в условиях неполной информации. По нашему мнению, в некоторых случаях застройщик сможет сохранить запланированный уровень прибыли от реализации конкретного инвестиционного проекта, сотрудничая с пулом потенциальных участников долевого строительства, а не обращаясь за финансовыми ресурсами в кредитные учреждения. С одной стороны, пул инвесторов сможет обеспечить непрерывное финансирование строительства объекта, с другой стороны, застройщик сможет снизить себестоимость строительства из-за уменьшения непроизводственных расходов, а именно расходов на выплаты процентов по кредитам. При этом застройщик сможет определять размер снижения цены, на которой он готов пойти, исходя из снижения непроизводственных затрат в соответствии с конкретными финансовыми потоками, которые может обеспечить пул инвесторов.

Одним из мероприятий по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг. является методическое и организационное содействие развитию жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан, в том числе жилищно-строительными кооперативами. Поэтому создание интерфейса для согласования интересов граждан в целях жилищного строительства с группированием их по совокупности предпочтений и уровню доходов будет одним из мероприятий, направленных на реализацию программы «Жилище» 2011–2015 годов. Нами предлагается создание платформы на узле-концентраторе информации «Строительный объект» для объединения граждан в целях жилищного строительства.

В качестве инструмента обоснования целесообразности создания платформы на информационном узле «Строительный объект» можно использовать теорию кооперативных игр. В ней исследуются условия, при которых объединение участников в коалиции является экономически целесообразным. Ситуация, в которой сохраняется запла-

нированная прибыль застройщиков при получении более выгодных условий покупателями может быть реализована в случае снижения непроизводственных затрат. Выигрыш, который может получить покупатель, равен разности между ценой, которую он заплатит, не участвуя в коалиции, и более низкой ценой, которую он заплатит как участник коалиции.

Важно отметить, что снижение непроизводственных затрат не носит негативного характера для застройщиков. Их прибыль не уменьшается в результате создания коалиций покупателей жилья. Базовая задача внедрения механизма объединения граждан в некоммерческие партнерства в целях жилищного строительства с использованием информационного узла «Строительный объект» состоит в обеспечении снижения в потребных кредитных ресурсах у застройщика на начальных стадиях строительства. В настоящее время на покупателей жилья, по сути, ложится необходимость дважды оплачивать проценты за пользование кредитными ресурсами. Во-первых, застройщики вынуждены перекладывать на них затраты на уплату процентов, которые они включают в полную себестоимость дома, исходя из потребности в кредитных ресурсах, которая возникает у них на начальных стадиях строительства. Во-вторых, зачастую приобретатели жилья обращаются за ипотечным займом, проценты по которому в настоящее время достаточно высоки. Важной задачей является организация обмена сообщениями в рамках данного информационного узла. По сути, необходимо создать эффективный экономический механизм, реализующий целевую функцию. В настоящее время проблема построения экономических механизмов

исследуется такими учеными, как Л. Гурвиц [7], Э. Маскин [2], С. Вильямс [8], С. Николенко [3]. В дальнейшем мы предложим механизмы взаимодействия на информационном узле «Строительный объект» с учетом использования теоретических разработок, полученных указанными авторами.

В заключение необходимо отметить следующее. В рамках кибернетико-синергетического подхода к управлению сложными системами меняется характер управляющего воздействия. Основным становится создание условий для развития системы в заданном направлении. Процессы самоорганизации в социально-экономических системах, в том числе и в инвестиционно-строительной сфере, во многом зависят и происходят в рамках существующей информационной инфраструктуры. Можно утверждать, что создание условий для развития инвестиционно-строительного комплекса региона в необходимом направлении возможно в рамках развития отдельных элементов его информационной инфраструктуры. Предложенное создание на информационном узле «Строительный объект» платформы для объединения граждан в целях жилищного строительства является для создания таких условий одним из важнейших.

Базовыми функциями информационного узла «Строительный объект» можно считать, во-первых, предоставление гражданам возможности получать достоверную информацию о строительном объекте (в частности, о наличии разрешения на строительство, опубликованной проектной декларации и т.п.), во-вторых, предоставление гражданам возможности объединения в коалиции в целях создания пула инвесторов для жилищного строительства.

## Список литературы:

- [1] Иванов С.Н. Управление региональным инвестиционно-строительным комплексом с позиции транзакционного подхода / Под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. – СПб: АНО «ИПЭВ», 2008. – 300 с.
- [2] Маскин Э. Конструирование экономических механизмов: как реализовать социальные цели / Доклад к X Международной научной конференции по проблемам развития экономики и общества. – М.: Издательский дом ГУ ВШЭ. – 2009. – 22 с.
- [3] Николенко С.И. Теория экономических механизмов. – М.: ИНТУИТ.РУ: БИНОМ, 2009. – 207 с.
- [4] Петербургская недвижимость. – Интернет-ресурс. Режим доступа: <http://www.spbrealty.ru>
- [5] Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 30.04.2013) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы»
- [6] Эталон ЛенСпецСМУ. – Интернет-ресурс. Режим доступа: <http://www.lenspecsmu.ru>
- [7] Hurwicz L., Reiter S. Designing Economic Mechanisms. – New York: Cambridge University Press, 2008. – 344 p.
- [8] Williams S.R. Communication in mechanism design. – New York: Cambridge University Press, 2008. – 197 p.