

– полносборные легкометаллические и контейнерные здания являются самыми оптимальными для временного применения при ликвидации последствий стихийных бедствий;

– технические характеристики сэндвич-панелей обеспечивают не только комфортность пребывания людей в созданных ими пространствах, но и могут лучше других вариантов временных зданий улучшить эстетику реабилитационной среды для пострадавших за счет композиционной комбинации при блокировании объектов и колористических решений.

Список цитированных источников

1. Каталог разных палаток // [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>. – Дата доступа: 15.06.2007.
2. Ян, Шилинь. Композит. строительный материал и его использование / Шилинь Ян [и др.]. – Пекин. Издательство химической промышленности, 2006. – 285 с. (на китайском яз.)
3. Ян, Шаовен. Английские новотехнологичные военные палатки / Шаовен Ян // Журнал иностранной технологии. – 2005. – №4. – 67 с. (на китайском яз.)
4. Сэндвич-панели, кровельные сэндвич-панели, стеновые сэндвич-панели // [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: <http://building.electroshield.ru/elements/sandvich/>. – Дата доступа: 18.11.2007.
5. Требования к теплотехническим характеристикам жилых и общественных зданий. Государственный стандарт КНР (GB50176-93р). – Пекин: Министерство строительства Китая, 2006. – 84 с. (на китайском яз.)

УДК 332.132

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Яровенко С.М., Селькин Д.М.

Введение. Реорганизация производственных территорий является одной из наиболее актуальных задач развития г. Москвы. Решение этой задачи должно снять противоречия между неизжитой практикой экстенсивного использования производственными предприятиями огромных территорий города, сформировавшейся еще в период индустриализации, и специальными, экологическими, градостроительными, бюджетно-налоговыми интересами населения. Такие задачи стоят перед всеми старопромышленными городами мира, но в Москве проблема разгрузки территорий от малоэффективных, ресурсоемких и социально неоправданных производств ощущается наиболее остро и поэтому закономерно рассматривается в качестве одного из приоритетных направлений развития города.

Организационно-правовые формы реорганизации промышленных территорий. При перебазирувании и реформировании предприятий, расположенных в производственных зонах, важнейшее значение имеют модернизация технологических процессов, развитие инфраструктурного обеспечения предприятий. Использование современных архитектурно-планировочных схем индустриального строительства производственных площадей позволит концентрировать производственные мощности перебазируемых или реформируемых предприятий в едином промышленном комплексе и создавать их в форме промышленного кондоминиума.

Бесперебойное и эффективное инфраструктурное обеспечение является одним из важнейших условий перебазирования и устойчивого функционирования промышленных предприятий. Обеспечивая услугами промышленных потребителей, инфраструктура во многом предопределяет возможные перспективы и пути промышленного перебазирования выводимых предприятий.

Именно такое образование, как промышленный кондоминиум, наиболее адекватно отражает специфику отношений, складывающихся в процессе владения элементами общей инженерной инфраструктуры в границах определенного ареала, которым является производственная зона города.

Промышленный кондоминиум является альтернативой действующей системе размещения предприятий и использования внешнего инфраструктурного обеспечения промышленных предприятий. Создание промышленного кондоминиума позволяет перебазируемым промышленным предприятиям отказаться от централизованной системы инфраструктурного обеспечения.

Организационно-правовое оформление промышленного кондоминиума имеет форму акционерного общества, участники которого объединены сложной системой имущественных, экономических и производственных отношений. Во-первых, они остаются производителями работ (услуг), поэтому им присущи все отношения, которые складываются между производителями и потребителями услуг. Во-вторых, они становятся учредителями данного акционерного общества, а значит, собственниками. В-третьих, они становятся соинвесторами. В четвертых, участники кондоминиума совместно владеют инженерной инфраструктурой и заинтересованы в ее эффективном функционировании.

Таким образом, предметом деятельности промышленного кондоминиума являются:

- обеспечение согласия членов кондоминиума – владельцев общей производственной инфраструктуры о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общей производственной инфраструктурой;
- обеспечение надлежащего санитарного, экологического и т.п. состояния инфраструктуры;
- защита интересов членов кондоминиума по вопросам инфраструктурного обеспечения.

Создание промышленного кондоминиума при перебазировании или реформировании производственных территорий позволит промышленным предприятиям отказаться от централизованной системы инфраструктурного обеспечения, которая во многом не удовлетворяет предприятия, а аккумуляция средств внутри кондоминиума позволит создать альтернативную систему инфраструктурного обеспечения, которая будет предоставлять услуги требуемого качества.

Предлагаемая концепция реформирования производственных территорий на основе формирования промышленных кондоминиумов имеет экономическую, управленческую (организационную), социальную, технологическую и экологическую значимость и целесообразность. Кроме того, кондоминиум будет являться фактором страхования от техногенных катастроф.

Решение проблем инфраструктурного обеспечения промышленных предприятий может быть достигнуто путем одновременного использования и увязки между собой рыночных механизмов, профессионализма хозяйственников, потенциала инвесторов. Такая своеобразная модель интеграции реализуется через стыковку интересов участников процесса реформирования производственных территорий, приведенную в вертикально-интегрированную систему, обеспечивающую управляемость процесса и эффективность вложений средств.

Объединение промышленных предприятий в кондоминиумы базируется на следующих основных принципах их будущего взаимодействия:

- равные возможности и добровольность участия всех заинтересованных субъектов независимо от форм собственности;
- интеграция интересов, капитала и интеллектуального потенциала участников проекта;
- максимальное использование собственных ресурсов участников и акционеров;
- ориентация на географический, организационный и рыночный потенциал города, региона;
- реализация интересов всех участников программы.

В целом создание и функционирование промышленных кондоминиумов поможет решить следующие задачи:

- формирование альтернативной системы инфраструктурного обеспечения для промышленных предприятий города;
- строительство новых инфраструктурных объектов и сетей для промышленных предприятий города;
- бесперебойное инфраструктурное обеспечение промышленных предприятий;
- снижение риска техногенных ситуаций и сохранение экологии региона.

Система управления промышленным кондоминиумом ориентирована на обеспечение управляемости и эффективности. Механизмы обеспечения управляемости и эффективности позволяют:

- достичь минимального риска для инвесторов при реализации мероприятий проекта;
- обеспечить инновационный характер мероприятий проекта;
- включить в работу другие механизмы жизнеобеспечения проекта;
- создать работоспособную управляющую структуру, основанную на интеграции интересов учредителей.

Механизмы контроля обеспечивают жизнедеятельность кондоминиума и ориентированы на эффективное и адресное использование вложенных средств. Целесообразность контрольных функций продиктована защитой интересов участников кондоминиума, защитой частных инвестиций и целевых бюджетных ассигнований.

Экономическая эффективность реорганизации промышленных территорий. Экономическая и организационная целесообразность для промышленных предприятий участвовать в формировании промышленного кондоминиума подтверждается целым рядом факторов экономической эффективности:

- эффект компактности расположения – минимальный уровень эксплуатационных расходов производственной инфраструктуры;

- демонополизация рынка коммунальных услуг — создание альтернативной системы инфраструктурного обеспечения промышленных предприятий;
- инновационный эффект — внедрение новых технологий, новых методов управления;
- экологический эффект — сохранение окружающей среды;
- социальный эффект — создание новых рабочих мест;
- экономия кредитных ресурсов — привлечение частных инвестиций;
- снижение риска техногенных аварий и катастроф;
- минимизация производственных издержек;
- привлечение свободных финансовых ресурсов в развитие производственной инфраструктуры;
- капитализация финансовых вложений частных инвесторов.

Таким образом, промышленные кондоминиумы можно рассматривать как перспективную форму нового хозяйственного образования, адекватного целям, задачам и характеру процессов реорганизации промышленных территорий и способного существенно интенсифицировать этот процесс.

Кроме промышленных кондоминиумов, объединяющих в себе промышленные предприятия, являющиеся объектом перебазирования и реформирования, очевидна необходимость формирования новых хозяйственных образований, которые решали бы организационные и экономические вопросы процесса реорганизации производственной территории в целом. К таким хозяйственным образованиям в первую очередь можно отнести управляющие компании производственных территорий, а также Фонд резервных территорий города — структуру, которая занималась бы вопросами подбора и резервирования территорий для размещения перебазируемых промышленных предприятий. Подбор и резервирование территорий для перебазирования — важнейший этап всего процесса реорганизации производственных территорий. Именно поэтому, например, резервирование земельных участков для перебазирования предприятий и организаций является одним из первоочередных мероприятий.

В условиях Москвы в целях создания банка резервных территорий города, предусматриваемых для развития производственных функций, перебазирования предприятий, рационализации размещения промышленности может быть предложено создание (в качестве такой специализированной организации) некоммерческого Фонда резервных территорий города Москвы.

Организация Фонда может быть осуществлена в форме некоммерческой организации со 100-процентной долей города в уставном капитале.

Целями и задачами некоммерческой организации г. Москвы Фонда резервных территорий города Москвы является подготовка правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки для перебазирования предприятий (организаций) и иных документов.

Фонд участвует в процессе подбора земельных участков для перебазирования, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, обеспечивает участие города правами аренды земельных участков в уставных капиталах управляющих компаний производственных территорий.

В своей деятельности по координации процессов реорганизации производственных территорий в целях привлечения инвестиций в проекты реорганизации производственных территорий и перебазирования предприятий Фонд взаимодействует с управляющими компаниями конкретных производственных территорий. Управляющие компании производственных территорий могут создаваться в следующих организационно-правовых формах:

- государственные унитарные предприятия;

- акционерные общества без государственного участия;
- акционерные общества с государственным, в том числе городским, участием.

В качестве соучредителей могут выступать организации-застройщики, девелоперские компании и иные организации, обладающие необходимыми финансовыми ресурсами для осуществления перебазирувания предприятий. Средства соучредителей должны обеспечить финансирование всего объема предпроектных, проектных и общестроительных работ для перебазирувания предприятий.

Заключение. Для успешного функционирования механизма реорганизации промышленных территорий основной задачей является обеспечение баланса интересов предприятий, инвесторов и администрации города. Администрации города необходимо заинтересовать потенциальных инвесторов участвовать в процессе именно перебазирувания эффективных предприятий, а не их ликвидации. В конечном счете, реализация механизма реорганизации производственных территорий должна иметь социально-экономический эффект в результате решения жилищных, социальных, транспортных и других проблем города.

Таким образом, в условиях рыночной экономики правообеспечение организационных и экономических механизмов воздействия на промышленные предприятия со стороны городских властей как субъекта, отвечающего за комплексное развитие экономики города, эффективное социально ориентированное использование территорий города, становится решающим условием достижения положительных результатов в процессе реорганизации производственных территорий.

Список цитированных источников

1. Кольванов, А.С. Ликвидация и реорганизация предприятий / А.С. Кольванов. – М.: Изд-во «Книга сервис», 2003.
2. Кузнецова, О. Теоретические основы государственного регулирования экономического развития регионов / О. Кузнецова // Вопросы экономики. – 2002. – № 4.
3. Лапин, В. Стратегия сохранения и развития наукоградов / В. Лапин // Экономист. – 2002. – № 9.
4. Опыт реорганизации промышленных территорий в крупных городах Европы (на примере Парижа, Лондона, Берлина) / В. Б. Белов, К. К. Баранова, Ал. А. Громько – М.: ОГНИ, 2004.
5. Сухинина, Л.Н., Сизов, А.П. Резервы города — в промзонах / Л.Н. Сухинина, А.П. Сизов // Архитектура и строительство Москвы. – 1996. – № 1.
6. Сапожников, А.А. Региональная адаптация промышленных предприятий: постановка проблемы / А.А. Сапожников – Братск: ГОУ ВПО «БрГТУ», 2004.

УДК 658.012.2

МЕТОДЫ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ И ДИВЕРСИФИКАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ СИСТЕМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Варсемашвили Д.Г.

Введение. Преобразования в народнохозяйственном комплексе России ведут к необходимости реорганизации системы управления во всех звеньях и на всех уровнях. Необходимы изменения как в хозяйственном механизме, так и в самих производственных системах, в том числе и в инвестиционно-строительном комплексе страны. В связи с чем возникает необходимость поиска путей реализации накопленного потенциала в других сферах деятельности или на иных рынках сбыта строительной продукции и строительных услуг. Для эффективного решения возникающих перед строительными организациями проблем они вынуждены идти на реструктуризацию, коренные изменения в стратегиях развития, в организационных структурах и формах, методах управления, чтобы повысить гибкость поведения в условиях конкурентной рыночной среды.