

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМ. М.РЫСКУЛБЕКОВА**

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМ. И. РАЗЗАКОВА**

Диссертационный совет Д **08.19.593**

На правах рукописи

УДК 333.32(575.2)

**Байтокова Махабат Айыповна**

**Управление развитием жилищного строительного комплекса  
города Бишкек**

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание учёной степени

кандидата экономических наук

**Бишкек 2021**

Диссертационная работа выполнена на кафедре экономики, менеджмента и маркетинга Кыргызского экономического университета им. М. Рыскулбекова.

**Научный руководитель:** **Камчыбеков Толобек Кадыралиевич**, доктор экономических наук, профессор, почетный ректор Кыргызского экономического университета им. М. Рыскулбекова

**Официальные оппоненты:** **Жапаров Акылбек Усенбекович**, доктор экономических наук, доцент, депутат Жогорку Кенеша Кыргызской Республики

**Искендерова Асель Жыргалбековна**, кандидат экономических наук, и.о. доцента Азиатского инновационного колледжа

**Ведущая организация:** Кафедра экономики и менеджмента Академии государственного управления при Президенте Кыргызской Республики, адрес: 720040 г. Бишкек, улица Панфилова 237.

Защита диссертации состоится 25 марта 2021 года в 11.00 часов на заседании диссертационного совета Д.08.19.593 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) экономических наук при Кыргызском экономическом университете им. М. Рыскулбекова и Кыргызском государственном техническом университете им. И. Раззакова, по адресу: 720022, Кыргызская Республика, г. Бишкек, ул. Тоголок Молдо, 58.

С диссертацией можно ознакомиться в научном зале библиотеки Кыргызского экономического университета им. М. Рыскулбекова по адресу: Кыргызская Республика, г. Бишкек, ул. Тоголок Молдо, 58; в библиотеке Кыргызского государственного технического университета им. И. Раззакова по адресу: г. Бишкек, проспект Мира, 66, и на сайте ДС [www.keu.kg](http://www.keu.kg).

Автореферат разослан 25 января 2021 года.

Ученый секретарь диссертационного совета  
кандидат экономических наук, доцент

Байтерекова Г.С.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертации** обусловлена, прежде всего, необходимостью поиска новых направлений решения важной социально-экономической проблемы, связанной с совершенствованием управления развитием жилищно-строительного комплекса (в дальнейшем ЖСК). ЖСК имеет важное практическое значение не только потому, что их эффективное функционирование является одним из важнейших факторов устойчивого социально-экономического развития Кыргызской Республики (в дальнейшем КР). Определяется это и тем, что прямая экономическая эффективность данной отрасли экономики, особенно в крупных городах КР, уже сама по себе значительна, тем не менее, ее косвенное воздействие на эффективность общественного воспроизводства капитала и социальной сферы, является еще более значимой, поскольку определяет уровень и качество жизни населения.

Исследование процесса и динамики развития строительной отрасли на примере управления развитием ЖСК города Бишкека представляется очень сложной. И для этого есть основания, прежде всего, это законодательная база, где часто совокупность инструментов управленческого воздействия местных органов власти на социально-экономическое развитие города Бишкек качественно изменяется в пользу косвенных методов согласования интересов местного сообщества и частных собственников; перекосы во внутренних процессах миграции; состояние размерной структуры ЖСК и их ресурсной базы; отклонение от правил архитектурной композиции в решении архитектурных комплексов, типов зданий и их функционального использования; благоустройства территорий; организации транспортного обслуживания и т.д. В настоящее время в городе Бишкек наблюдается тенденция беспорядочного строительства жилых и нежилых объектов без учета генерального плана и правил детальной планировки, что привело к образованию вокруг города более 47 жилых массивов, не предусмотренных генпланом градостроительства. Точечное строительство жилищных объектов, без детальной планировки и проектов, не отвечающих строительным нормам, в частности требованиям сейсмостойкости, создали дополнительные нагрузки на имеющиеся инженерные и транспортные инфраструктуры столицы.

Следует отметить существенные вклады отечественных ученых в решении отдельных проблем в системе управления развитием ЖСК Т.К.Койчуева, Ш.М.Мусакожова, А.О.Орузбаевой, Т.К.Камчыбекова, О.К.Курманбекова, Д.Ч.Бектеновой, А.А.Саякбаевой, Э.Д.Дербишевой, А.А.Шербековой и других.

На различных этапах развития экономической науки вопросы управления развитием ЖСК и в целом строительной отрасли нашли отражение в трудах ученых зарубежных стран, в том числе Российской Федерации. Так исследованию данной темы посвящены труды А.Н.Асаула, А.И.Вахмистрова, В.В.Святловского, О.А.Корчагина, Н.И.Барановской,

В.В.Бузырева, В.М.Васильева, И.Г.Галкина, А.А.Горбунова, П.Г.Грабового, С.М.Вайсмана, Н.В.Цопа, А.Ю.Твердохлебова и мн.др.

Знакомство с трудами вышеуказанных ученых не только способствовало изучению различных подходов по обеспечению эффективного функционирования и развития ЖСК, но и позволило глубже разобраться в системе экономических отношений между субъектами ЖСК в вопросах изменения структуры и объема спроса на жилье, что и определило актуальность темы исследования, цель и задачи.

**Связь темы диссертации с приоритетными научными направлениями, крупными научными программами(проектами), основными научно-исследовательскими работами образовательных и научных учреждений.** Тема диссертационного исследования напрямую связана с Национальной стратегией устойчивого развития Кыргызской Республики на 2018-2040 годы, со Стратегией развития строительной отрасли КР на 2020-2030 годы, с Программой Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020».

**Цель и задачи исследования.** Целью исследования является развитие и совершенствование новых подходов и практических рекомендаций по повышению эффективности управления развитием системы ЖСК, отвечающей современным требованиям и закономерностям рыночных отношений.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих **задач:**

1. Изучить и расширить теоретические основы управления развитием жилищно-строительного комплекса для достижения эффективности функционирования;

2. Опираясь на результаты изучения опыта зарубежных стран в сфере управления городским жилищным строительством, выявить особенности различных подходов по формированию ЖСК и возможности их применения в условиях города Бишкек;

3. Уточнить понятие «жилищно-строительный комплекс»;

4. Изучить институциональные основы нормативно-правовых актов КР, определяющих степень участия органов местной власти и управления в регулировании городского жилищного строительства;

5. Провести комплексный анализ состояния и развития жилищного строительного комплекса города Бишкек и выявить основные проблемы управления, препятствующие совершенствованию механизмов управления исследуемой отрасли;

6. Обосновать эффективность системы управления развитием ЖСК на основе использования девелопмент-менеджмента, BIM моделирования и зеленой технологии в проектировании городского строительства;

7. Доказать преимущества диверсификационных, стратегических и собственных подходов государства по совершенствованию механизмов финансирования городского жилищного строительства.

**Научная новизна полученных результатов** заключается в следующем:

- изучены и систематизированы научно-теоретические взгляды на процесс управления развитием жилищно-строительного комплекса и механизмов финансирования в условиях рыночных отношений и обоснованы предложения по корректировке жилищного законодательства в целях устранения отдельных противоречивых норм;

- дано авторское уточнение понятия «жилищно-строительный комплекс» как сложной территориальной отраслевой системы самостоятельно хозяйствующих субъектов в процессе производства, продажи, обмена, распределения жилья, обладающих специфическими особенностями, экономическими интересами, ожиданиями и целями, находящимися в непрерывном взаимодействии с другими системами рынка жилья;

- обоснована необходимость совершенствования управления развитием жилищного строительства посредством использования девелопмент-менеджмента, BIM моделирования и зеленой технологии;

- на основе анализа и оценки состояния жилищного строительства города Бишкек в контексте современной жилищной политикой КР обозначены основные направления перспективного плана градостроительства;

- обозначены базовые приоритеты технологических, организационных и ипотечных кредитных инструментариев в деятельности строительных компаний для разработки новых способов и алгоритмов корпоративного управления строительным процессом в целях повышения качества и доступности жилья для нуждающихся слоев населения;

- рекомендованы предложения по применению маркетинговых технологий в управлении развитием ЖК, в частности использования системы интегрированного маркетинга (включающей элементы сбытовой, производственной и торговой деятельности строительных компаний) как механизма аутсорсинга, обеспечивающего сосредоточение всех ресурсов на основном виде деятельности и передачи второстепенных сопутствующих функций деятельности партнеру по бизнесу;

- рекомендованы предложения в Стратегию развития строительной отрасли КР на период до 2020-2030 годы по обеспечению четкой организационной структуры и целенаправленного управления всеми субъектами строительных организаций, осуществляющих работы по проектированию, строительству, реконструкции, техническому перевооружению и капитальному ремонту зданий, сооружений и предприятий во всех отраслях экономики.

#### **Практическая значимость диссертационного исследования.**

Основные научные результаты и выводы исследования могут быть использованы при разработке государственных программ жилищного строительства города Бишкек на период до 2040 года, концепции развития

жилищной политики по привлечению средств населения в инвестиции в основной капитал строительной отрасли КР. Результаты исследования ориентируют жилищно-строительные комплексы на использование в своей деятельности BIM моделирования, технологии цифровизации (начиная от составления проектных документаций, строительства и до продажи) и зеленого строительства (Акт внедрения ОсОО «Авангард Стиль» от 12.12.2020 г.); некоторые рекомендации нашли применения BIM моделирования (Акт внедрения ОсОО «СМУ №3» г. Бишкек № 223 от 06.11.2020 г.); рекомендательные предложения по использованию принципов зеленого строительства нашли отражение в работе Государственного агентства архитектуры и строительства и жилищно-коммунального хозяйства при ПКР (Акт внедрения ГАСС и ЖКХ при ПКР № 07/246 от 15.01.2021 г.).

Отдельные результаты исследования нашли отражение в лекционно-практических материалах по дисциплинам магистерских направлений «Государственное и муниципальное управление», «Менеджмент в строительной отрасли», «Управление в социальной сфере» КГУСТА

**Экономическая значимость диссертационного исследования.** Полученные автором результаты, теоретические выводы и предложения, обоснованные в ходе исследования, могут служить базой для дальнейших теоретических и прикладных исследований в области формирования и управления ЖСК города Бишкек.

**Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

- углублены вопросы теории и методологии, позволившие обосновать сущность и характер формирования ЖСК;
- предложено авторское уточнение понятия «жилищно-строительный комплекс»;
- научно обосновано содержание девелопмент-менеджмента, что позволило дать оценку современного состояния рынка недвижимости по мультисервисной цифровой технологии;
- доказана взаимосвязь и взаимозависимость формирования ЖСК по принципу BIM моделирования, предлагающего комплексный подход строительства, начиная от проектирования конструкции и возведения объекта до полной готовности как единого цикла;
- определена необходимость адаптации нормативной базы ГААС и ЖКХ при ПКР для оптимизации деятельности ЖСК по применению подходов, обеспечивающих принципы международного зеленого, экологического строительства, основанного на использовании систем альтернативных источников энергии и сертификации;
- рекомендованы для практического использования алгоритмы современного корпоративного управления развитием ЖСК города Бишкек;
- предложен алгоритм корпоративного управления развитием ЖСК города Бишкек, основанный на применении трех государственных подходов по совершенствованию механизмов финансирования жилищного

строительства (диверсификационный подход, стратегический подход и собственный (индивидуальный) подход), обеспечивающий уровень качества жилья и их доступность.

**Личный вклад соискателя.** Результаты исследования послужили основой для выработки практических рекомендаций по совершенствованию управления развитием ЖСК КР и, в частности города Бишкек применению различных подходов, способов строительства и механизмов финансирования с учетом международного опыта жилищного строительства.

**Апробация результатов диссертации.** Основные положения диссертационной работы докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях, семинарах и форумах, круглых столах вузовского и межвузовского уровней: республиканская научно-практическая конференция «Современные технологии строительства зданий и сооружений: проблемы и пути решения» - КГУСТА, «Каркасные дома - инновационность, экономическая эффективность, быстрая воздвигаемость» (Б, 2013); научно-практическая конференция КЭУ им.М.Рыскулбекова в рамках Мусакожоевского чтения, «Тенденция развития жилищного строительного комплекса города Бишкек», (Бишкек, 2020); международная научно-практическая конференция ЕНО «Некоторые аспекты развития жилищно-строительного комплекса в Кыргызской Республике» (М, 2020); Евразийское научное объединение (ЕНО) «Зелёное строительство в Кыргызской Республике: проблемы и перспективы» (М, 2020); ЕНО «Некоторые аспекты применения цифровых технологий в строительной сфере» (М, 2020).

**Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.** По материалам исследования были опубликованы 11 научных работ, объемом 13,6 п.л., в том числе 7 статей - в зарубежных РИНЦ изданиях, 3-в РИНЦ изданиях КР. Общее количество – 206 баллов.

**Структура и объем диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы. Общий объем работы 201 страница, содержит 16 рисунков, 22 таблицы.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении обоснована** актуальность темы исследования, связь с научными программами, определены и сформулированы цели и задачи исследования, раскрыта научная новизна, практическая и экономическая значимость апробации полученных результатов.

**В первой главе «Теоретические основы системы управления жилищно-строительным комплексом»** изучены вопросы содержательной характеристики понятия жилищно-строительного комплекса, закономерности, подходы и принципы управления ЖСК в городе Бишкек, зарубежный опыт развития системы управления жилищным строительством. Обобщены теоретические основы системы управления ЖСК, в части

воздействия жилищной политики, его элементов и механизмов на формирование деятельности строительных компаний.

Как отмечают ученые, современная рыночная экономика должна регулироваться государством, в том числе строительная отрасль экономики как один из главных аспектов экономического и социального развития. Следовательно, от эффективности проводимой государством жилищной политики, основанной на принципах, обеспечивающий справедливость в системе управления ЖСК, целевого использования выделенных территорий для застройки жилья и прямого финансирования строительных потребностей зависит уровень качества жизни населения и всей системы хозяйствования строительной отрасли. Жилищная политика является одним из самых дискуссионных, спорных вопросов в современной экономической науке. Различные экономические направления по-разному смотрят на масштабы, проблемы, цели, подходы, инструменты и механизмы жилищной политики. На современном этапе развития строительной отрасли экономики определяющую роль играют организационные, технологические, финансовые, кредитные механизмы, которые сконцентрированы по следующим основным направлениям: выделение земельных участков под градостроительство частного и муниципального характера, налоговые, инвестиционные, денежные, кредитные, внешнеэкономические и другие.

По мнению автора исследования, создание концепции устойчивого функционирования ЖСК и поиск оптимальных путей использования финансовых, кредитных механизмов для выстраивания партнерских экономических отношений между строительными организациями, государственными органами власти и управления и населением в условиях трансформирующейся экономики и постпандемического периода является значимым и бесспорным. Очевидно, что государственное регулирование строительной отрасли представляет собой только жилищное законодательство, слабо воздействующее на изменения, происходящие в системе управления ЖСК, где преобладают в основном частные строительные организации. Поэтому логично, чтобы в основу государственного регулирования строительной отрасли должна быть заложена определенная концепция развития жилищного строительства в КР, разработанная с учетом мнений всех участников ЖСК.

В диссертационной работе на основе комплексного изучения и анализа различных классических и современных подходов ученых экономистов по исследованию теоретических основ системы управления ЖСК обозначены их особенности, характерные признаки, основанные на многообразии методологических подходов по созданию развитой сети ЖСК. В контексте изложенного рассмотрены различные моменты преобразований ЖСК в соответствии с требованиями и закономерностей рыночных отношений.

Автором выделены ряд подходов к исследованию процесса управления ЖСК: классический подход и современный подход, данные представлены в таблице 1.



**Таблица 1 - Сравнительная характеристика двух основных подходов к управлению жилищно- строительными комплексами<sup>1</sup>**

	<b>Классический подход</b>	<b>Современный подход</b>
Трактовка	Соглашение на выполнение проекта по фиксированной цене не зависимо от фактической стоимости	Соглашение на выполнение проекта в рамках согласованной цены
Ответственность	Генподрядчик оплачивает дополнительные издержки	Управляющий оплачивает дополнительные издержки
Проектирование	Проектная документация готова к началу строительства	1. Строительство может быть начато до окончания подготовки проектной докум-ии 2. Подготавливаются альтернативные варианты проектных решений, из которых выбирается наилучший 3. Существует возможность корректировки ранее подготовленных решений 4. Возможно использование инноваций при длительных сроках строительства
Организац-ая форма	Традиционная (генподряд). Проектирование - заключение контракта – строительство.	Управление строительством. Заключение контракта - проектирование - строительство.
Действующие стороны	Заказчик, Проектировщик, Генподрядчик, Субподрядчики	Заказчик, Управляющий ( в составе Заказчика, Генподрядчика, управляющей фирмы ), Проектировщик, Подрядчики
Минусы	1. Из-за высоких рисков генподрядчик склонен к завышению цены 2. В крупных проектах проектные решения морально устаревают во время строительства 3. Строитель не заинтересован в повышении качества строительства 4. Превышение сроков и сметной ст-ти	1. Затраты на квалифицированных специалистов по управлению 2. Высокий риск Управляющего 3. Преимущества данного подхода реализуются только при условии высоко эффективного управления
Плюсы	1. Не требует привлечения специалистов по управлению строительством. 2. Низкие риски для Заказчика 3. Более простой подход с точки зрения Заказчика	1. Сокращение сроков строительства 2. Экономия за счет оптимизации стоимости, сроков, качества 3. Минимизация претензионных исков, конфликтов между участниками 4. Более эффективные технологические решения за счет взаимодействия строителей и проектировщиков
Назначение	1. В условиях снижения масштабов строительства – генподрядчики вынуждены соглашаться на низкие цены 2. При выполнении мелких, простых, типовых проектов, когда издержки на управление не покрываются экономией от оптимального управления	1. Для крупных проектов, когда экономия от управления превышает затраты на управление 2. Для сложных и инновационных проектов 3. Для проектов, строительство которых должно быть срочно начато 4. В условиях строительного бума, когда подрядчики имеют возможность завышать цену

К настоящему времени к указанному понятию «ЖСК» учеными дано множество частных определений. Российский ученый А.Н. Асаул считает, что: «строительный комплекс - это есть один из межотраслевых хозяйственных комплексов, который представляет собой совокупность отраслей материального производства и проектно-изыскательских работ, обеспечивающих воспроизводство зданий и строительных сооружений основных средств».

<sup>1</sup> Авторская выборка подходов в управлении ЖСК

В свою очередь, исследователь Сахно М.Я утверждает, что «под ЖСК подразумевается совокупность всех видов хозяйствующих субъектов строительной сферы деятельности от органов государственного регулирования и надзора до предприятий разрабатывающие проектно-сметные документации, производящие строительные материалы и строительные-монтажные организации».

Обобщая исследования различных ученых автором предложена формулировка ЖСК следующего содержания: ЖСК следует рассматривать как сложную территориальную отраслевую систему самостоятельно хозяйствующих субъектов в процессе производства, продажи, обмена, распределения жилья, обладающих специфическими особенностями, экономическими интересами, ожиданиями и целями, находящимися в непрерывном взаимодействии с другими системами рынка жилья.

В работе сформулированы основные условия, определяющие эффективность работы ЖСК, к числу которых следует отнести: правильный отбор высококвалифицированных строительных специалистов для отрасли, совершенствование организационно-экономического механизма строительных организаций, владение современными строительными технологиями и мн.др.

В результате изучения и анализа теоретических основ управления развитием ЖСК, сделаны выводы:

- при разработке концепции развития жилищно-строительного комплекса, необходимо в сочетании использовать как отечественные, так и зарубежные подходы к управлению;
- необходима сильная нормативно-правовая база регулирующая степень участия городских органов власти и управления по обеспечению больше прав и экономических свобод для ЖСК в реализации своих программ;
- совершенствовать механизм индивидуального субсидирования, способствующей увеличения доли заемных средств, при осуществлении строительных работ;
- исходя из зарубежного опыта, обеспечить создание ассоциации профессиональных архитекторов, быстро и гибко реагирующих на внедрение новых инновационных строительных материалов и технологий;
- обеспечить оптимизацию структуры управления ЖСК за счет создания малых строительных предприятий с минимальными количествами управленческих звеньев и оптимальными производственными структурами.

Вторая глава «**Современные тенденции развития жилищного строительного комплекса г. Бишкек**» посвящена анализу и оценке состояния ЖСК, в том числе ЖСК города Бишкек и вопросам использования механизмов ипотечного кредитования.

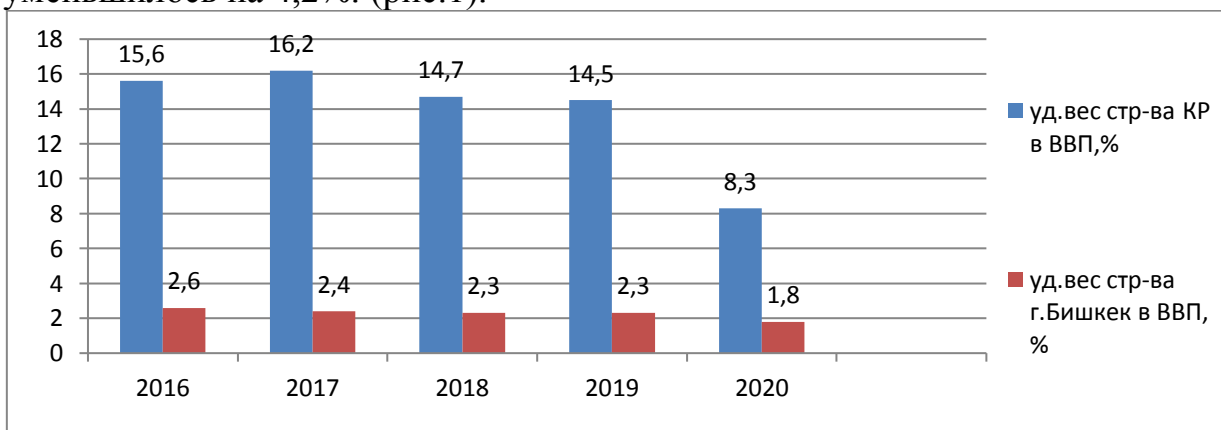
**Объектом исследования** выступает жилищный строительный комплекс.

**Предметом исследования** является система экономических отношений, отражающих различные аспекты управления жилищным строительством в городских условиях.

**Методы исследования:** использовались методы анализа и синтеза, системного и аналитического подхода, которые в общем дали возможность обеспечить достоверность экономического анализа и обоснованности выводов.

В результате исследования обоснована основополагающая роль ЖСК как доходобразующей отрасли строительной индустрии КР, в обеспечении населения жильем, в частности, раскрыто общее состояние ЖСК и его механизмов в решении и реализации социально-экономических задач. Однако, рассматривая степень реализации государственной программы жилищного строительства, в части создания надежной системы ипотечного кредитования, в целях оживления строительства жилья для бюджетных работников оказалось заведомо недостижимым, не были учтены возможности бюджетного финансирования. Поэтому в настоящее время ориентир направлен на наращивание объема частного бизнес строительства.

За рассматриваемый 2016-2020 гг. объем ВВП КР вырос с 476,3 млрд. сомов в 2016 году до 598,3 млрд. сомов в 2020 году, увеличившись по сравнению с 2019 годом на 1,4% (590,0 млрд. сом), а по сравнению с 2010 годом увеличился в 2,8 раза. Объем ВВП по строительству в 2020 году по сравнению с 2019 годом уменьшилось на 15,9%. Удельный вес строительной отрасли в ВВП в 2020 году составил 8,3%, по сравнению с 2019 годом уменьшилось на 4,2%. (рис.1).

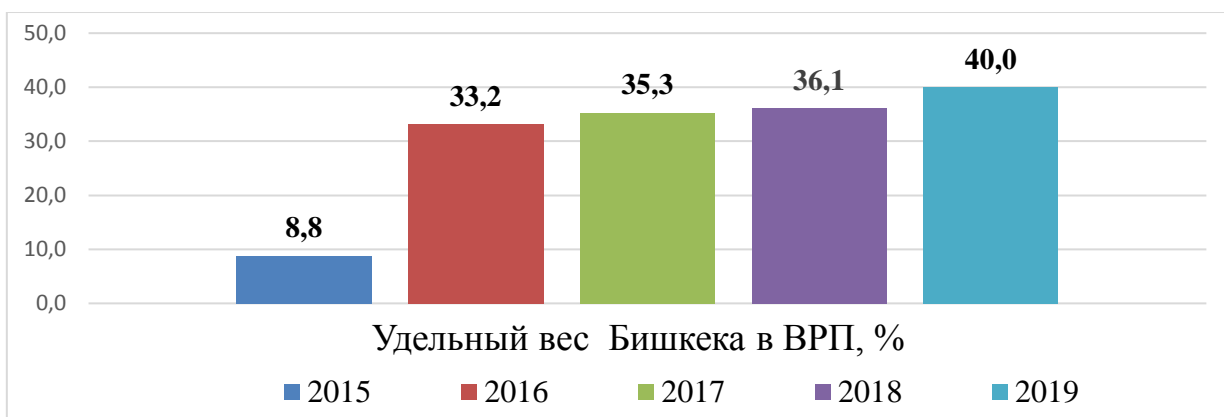


**Рис.1. Показатели уд. веса строительной отрасли в ВВП за 2016-2020гг, %<sup>2</sup>**

Учитывая стремительный рост строительства жилья в г. Бишкек и расширения жилищных массивов вокруг Бишкека, автором проанализирована роль ЖСК в структуре ВРП. За 2019 г по г. Бишкек объем ВРП составил 247,2 млн. сомов, увеличившись на 12,3% против роста аналогичного показателя в 2018 г, в то же время доля удельного веса

<sup>2</sup> Авторская выборка на основе данных НСККР

строительства по г. Бишкек в ВРП республики составила 40%, и по сравнению с предыдущим 2018 г. она выросла на 10%, (рис.2).



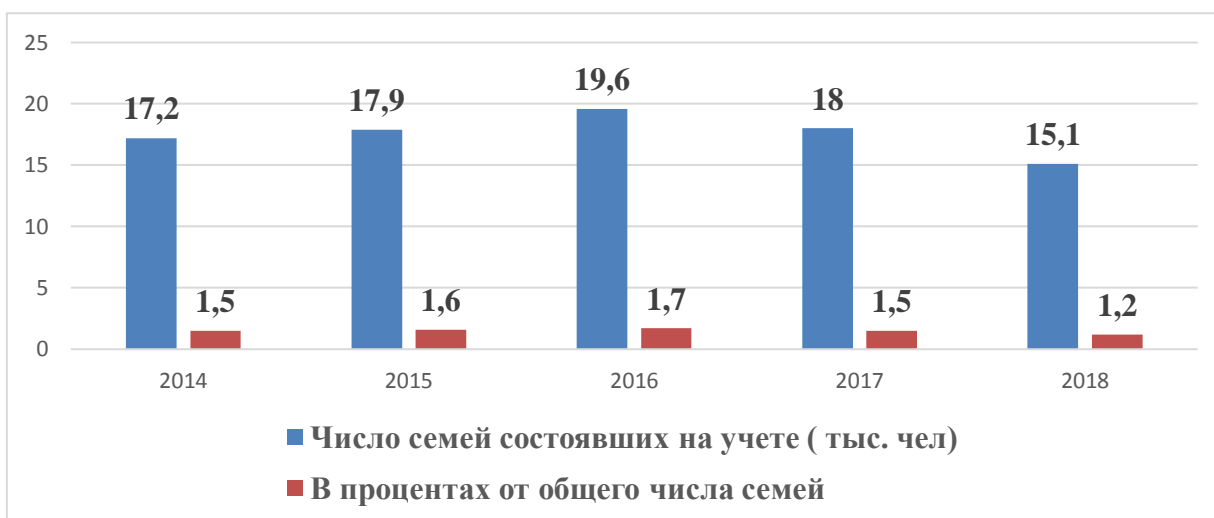
**Рис.2. Показатели уд. веса строительства г. Бишкек в ВРП за 2015-2019 гг, %<sup>3</sup>**

По нашему мнению, одним из важнейших предпосылок роста благосостояния населения является Жилищный фонд КР, обеспечивающий ввод и строительство домов и квартир. В результате исследования установлено, что за последние пять лет жилищный фонд увеличивается за счет ввода новых домов. Однако, обеспеченность жильем в расчете на один кв. метр на одного человека остается на уровне 13,1 кв. метров. Тогда как такой показатель в РФ – 22 кв. метра, в Республике Казахстан – 18 кв. метров. Анализ расчетов потребности в жилье является одним из главных и проблемных вопросов жилищной политики, так как он волнует всех слоев населения.

Общий анализ по состоянию на начало 2020 г. показывает, что число заявок семей на улучшение жилищных условий по системе государственного ипотечного кредитования в целом по республике составляет 15100 семей.

И, для того, чтобы обеспечить эффективное использование жилищного фонда КР важно и значимо создание эффективной системы управления с компетентными работниками, которые просчитывали бы приемлемую норму квадратных метров на одного нуждающегося; распределяли бы средства, выделенные из бюджета республики строго по семьям подавшим заявки по принципу системы ипотечного кредитования; целенаправленно продвигали бы вопросы государственного участия в программе жилищного строительства и т.д. (рис. 3 и 4).

<sup>3</sup> Авторская выборка на основе данных НСККР



**Рис. 3. Количество семей, состоявших на учете на получение жилья<sup>4</sup>**

В соответствии сложившейся ситуации в этой области, очередники на получение жилья по месту своего жительства обеспечиваются исходя из расчета 13,1 кв. метров на одного человека. Тогда потребность в новом жилищном строительстве составит – 593430 кв. метров (15100 х 3 (коэффициент семейства) х 13,1 = 593430). С учетом того, что новое строительство осуществляется как на свободных, так и на реконструируемых территориях, потребуется дополнительный объем жилищного строительства на возмещение из жилищного фонда населению сносимых домов порядка 2,0 тыс. кв. метров общей площади (593430 + 2000=595430кв.м).



**Рис. 4. Жилищный фонд по городу Бишкек<sup>5</sup>**

Рассмотрение расчетов по обеспечению квартирами очередников, с точки зрения увеличения объема территорий застройки, предполагает рост общей площади строительства до 595430 кв. метров. Вместе с тем, в 2018 году под заказ государства был введен в эксплуатацию 2,1 тыс. кв. метров жилья. Но этого оказалось недостаточно для решения жилищных проблем,

<sup>5</sup> Авторский расчет на основе данных НСК КР [www.stat.kg]

из-за нарастающего количества нуждающихся в улучшении жилищных условий. В этой связи, для перехода к уровню наибольшего удовлетворения спроса на жилье на примере ЖСК, важен вопрос не только и даже не столько высоких темпов роста ВВП строительства, сколько за счет каких факторов и условий они достигаются и какие качественные изменения при этом происходят в строительной отрасли КР. На наш взгляд, главными факторами решения имеющихся проблем в данной области являются следующие:

- фактор переориентации управленческих решений местных (городских) органов власти с мер административного воздействия на формы экономического воздействия между участниками ЖСК;

- фактор создания условий развития жилищно-строительного комплекса, опирающегося на применение программно-целевого подхода и реализующуюся на принципах ориентации на интересах разных социальных слоев населения в зависимости от уровня возможности, добровольности и взаимовыгодности, согласованности условий по долевному финансированию и справедливому распределению долей в полученных результатах и ответственности всех участников. Считаем, что такой подход позволит решить проблемы с жилищным фондом с учетом всех вышеизложенных составляющих.

За рассматриваемые пять лет было введено в эксплуатацию 58772 квартир общей площадью 6351,0 тыс. квадратных метров, но только в 2019 году сдано в эксплуатацию 10208 тыс. квартир общей площадью 1100,6 тыс. квадратных метров жилья. Из общей площади частными предприятиями и организациями введено 99,8% жилья, данные представлены в таблице 2.

**Таблица 2 - Ввод в действие жилых домов (кв. м. общей площади) <sup>6</sup>**

	2015	2016	2017	2018	2019
Предприятия и организации всех форм собственности	1225,0	1242,1	1471,7	1311,6	1100,6
В том числе:					
Государственная	23,9	56,5	56,4	11,8	1,7
Муниципальная	8,6	0,7	0,9	8,0	-
Частная	1192,5	1184,9	1414,4	1291,8	1098,9
Удельный вес в общем объеме ввода, в процентах:					
Государственная	2,0	4,5	3,8	0,9	2,0
Муниципальная	0,7	0,1	0,1	0,6	0,7
Частная	97,3	95,4	96,1	98,5	97,3

<sup>6</sup> Авторский расчет на основе данных НСК КР [www.stat.kg]

Показатели анализа деятельности предприятий и организаций всех форм собственности строительной отрасли свидетельствуют о том, что строительством занимаются частные предприятия.

При анализе основных показателей введенных в эксплуатацию жилых домов и квартир с 2015 по 2019 годы выявлено, что данные показатели за последние годы имеют тенденцию к снижению, что можно объяснить инфляцией или снижением экономического фактора нуждающихся на территории г. Бишкек.

За 2015-2019 гг. в столице Кыргызстана были введены в эксплуатацию жилые дома и квартиры общей площадью 2699,2 тыс. м<sup>2</sup>. В 2019 г. сдано в эксплуатацию 492,8 тыс. м<sup>2</sup> жилья, и по сравнению с общим вводом по республике, доля Бишкека в процентном отношении составила 35,7 %. Однако, с 2017 г. по Бишкеку ввод жилых домов идет на спад, так, в 2019 г. по сравнению с 2018 годом больше на 8,2%, а по сравнению с 2017г на 29 %., данные представлены в таблице 3.

**Таблица 3 - Ввод в действие жилых домов (тыс. м<sup>2</sup> общей площади)<sup>7</sup>**

	2015	2016	2017	2018	2019
Всего по республике	1225,0	1242,1	1471,7	1311,6	1378,4
В том числе:					
Город Бишкек	536,4	522,5	692,3	455,2	492,8
Удельный вес в общем объеме ввода, в процентах:					
Город Бишкек	43,8	42,1	47,0	34,7	35,7

Средний размер площади одной построенной квартиры (индивидуального жилого дома) в республике составил 107,8 м<sup>2</sup> (табл.4). Наибольший размер площади квартиры приходится на г. Бишкек (более 200 м<sup>2</sup>) и г. Ош (136,7 м<sup>2</sup>), а наименьший – на Нарынскую область (82 м<sup>2</sup>).

**Таблица 4 - Количество построенных квартир по республике и их средний размер<sup>8</sup>**

Годы	2015	2016	2017	2018	2019
Всего построено квартир	12283	12111	15430	12613	10208
Из них индивидуальными застройщиками	6841	6906	7437	7935	8420
Средний размер построенных квартир, кв. м. общей площади	99,7	102,6	95,4	104,0	107,8

Одним из важных аспектов исследования автор считает дальнейшее продвижение механизмов по созданию надежной системы ипотечного

<sup>7</sup> Авторский расчет на основе данных НСК КР [www.stat.kg]

<sup>8</sup> То же самое

кредитования, индустриализацию жилищного строительства, реконструкции и развития систем инженерно-технического обеспечения. В контексте изложенного следует отметить Постановление ПКР от 5.08.2015г за № 560 о принятии правительственной программы «Доступное жилье 2015-2020, где намечены основные цели по созданию приемлемых условий для реализации по обеспечению доступным жильем граждан страны при соблюдении следующих критерий:

1. Строительство и обеспечение граждан доступным жильем;
2. Разработка механизмов для приобретения жилья по ипотечному кредитованию;
3. Пересмотр критериев участия кыргызских банков в реализации данной программы.

К сожалению, в настоящее время факторами, влияющими на недоступность ипотеки для подавляющего большинства граждан, являются:

- высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, обусловленные высокими рисками заемщиков и высокой стоимостью ресурсов, используемых банками;

- более высокий уровень необходимых официальных доходов для заемщиков, нежели существующий у основной массы работающих, именно это снижает доступность к кредитам для большинства граждан республики;

- высокая стоимость жилья, недвижимости на первичном и вторичном рынках, вследствие ориентированности строительных компаний на получение максимальной прибыли за счет строительства жилья «элитного класса» либо строительство на условиях под «самоотделку».

Одним из приоритетных направлений формирования финансовых механизмов для повышения доступности жилья является обеспечение функционирования уполномоченного органа в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Для обеспечения полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызстане, а также создания условий для принятия и реализации Программы ПКР по обеспечению жильем работников социальной сферы, военнослужащих, государственных и муниципальных служащих посредством ипотечного кредитования Правительством КР создано Открытое акционерное общество «Государственная ипотечная компания» (далее - ОАО «ГИК»). Нами проведен анализ деятельности этой государственной компании.

По всем механизмам ОАО «ГИК» в рамках Программы ПКР «Доступное жилье 2015-2020» выполнил большую часть работ, общий объем рефинансированных кредитов ГИК составил 5,5 млрд. сомов (рис.5).





**Рис. 5 - Объем и количество рефинансированных кредитов ГИК по программе «Доступное жилье 2015-2020»**

Большая часть кредитов (84,6%) выдана из бюджетных средств, 12,3% выдано из средств уставного капитала, а из возвратных средств ГИК - 3,1%. В настоящее время ОАО «ГИК» обратилось в ПКР относительно выделения дополнительного финансирования сверх утвержденного плана в республиканском бюджете, обосновав это ростом спроса на ипотечные кредиты от участников программы. При поддержке Правительства КР, местных государственных администраций, строительных компаний, гражданского общества и международных организаций-инвесторов, ОАО «ГИК» намерено стать устойчивой и стабильно развивающейся ипотечной организацией в Кыргызской Республике, обеспечивающей граждан страны возможностью приобретать доступное жилье за счет долгосрочной и недорогой ипотеки.

В третьей главе «**Совершенствование управления жилищным строительством города Бишкек**» представлено полноценное исследование проблем формирования и использования инновационных технологий в управлении жилищным строительным комплексом, предложены пути совершенствования финансовых механизмов управления городским строительным жилищным комплексом и проведен прогноз экономических индикаторов с учетом ретроспективных показателей.

Строительная отрасль Кыргызской Республики вынуждена функционировать сегодня под влиянием череды вызовов. Условия рынка стали менее комфортными для девелоперов. Последним пришлось столкнуться с крупными переменами, которые коснулись законодательства, экономики проектов, покупательских приоритетов, а также качества и содержания самого строительного продукта. Для разработки концептуальных основ развития жилищного строительства, проведён прогноз экономических индикаторов с учетом ретроспективных показателей (табл.5).

**Таблица 5 - Прогноз показателей строительства на 2020-2025 гг.**

Наименование показателей	Уравнение тренда	Коэффициент детерминации	Средняя ошибка аппроксимации	2019 факт.	2020 ожд.	2021 прог.	2022 прог.	2023 прог	2024 прог.	2025 прог.
ВВП млн. сом	$y = 86403.10 * \ln(x) + 475997.1$	$R^2 = 0,93$	A=1,58	619 102,7	615057,5	630810,6	644129,7	655667,29	665844,1	674947,6
Строительство млн. сом	$y = 40500.82 * x^{0.1902}$	$R^2 = 0,81$	A=5,34	58 531,8	55005,72	56946,7	58641,01	60149,4	61512,12	62757,2
Ввод в действие жилых домов по республике (тыс. кв. м.)	$y = 1211.73 * e^{0.029 * x}$	$R^2 = 0,58$	A=4,18	1 380,1	1440,33	1482,42	1525,746	1570,333	1616,22	1663,45
Ввод в действие жилых домов по г.Бишкек (тыс. кв. м.)	$y = 19.3448 / x + 531.0059$	$R^2 = 0,6$	A=10	492,8	534,230	533,76	533,424	533,15	532,94	532,76
ВВП Кыргызская Республика	$y = 397019.51 * e^{0.09051 * x}$	$R^2 = 0,99$	A=0,77	619 102,7	680876,3	744922,3	814992,70	891654,19	975526,7	1067288,7
ВРП по г.Бишкек млн. сомов	$y = 143295.38 * e^{0.113 * x}$	$R^2 = 0,89$	A=1,19	247 179,9	280993,8	314369,8	351710,25	393485,86	440223,5	492512,6
Объем выполненных подрядных работ по Республике млн. сомов	$y = 53591.64 * x^{0.3534}$	$R^2 = 0,73$	A=5,3	89 444,8	89471,19	94648,3	100947,53	106599,38	111750,3	116500,1
Объем выполненных подрядных работ по г.Бишкек млн. сомов	$y = 12474.15 * \ln(x) + 31470.2$	$R^2 = 0,98$	A=0,69,5	47 155,4	53820,87	55743,7	57409,465	58878,708	60192,99	61381,9
Жилищный фонд по республике тыс. кв м.	$y = 77175.29 * 1.02^x$	$R^2 = 0,99$	A=0,26	85002	86911,91	88650,1	90423,15	92231,6	94076,24	95957,7
Жилищный фонд по г.Бишкек тыс. кв м.	$y = 1028.75 * \ln(x) + 11888.17$	$R^2 = 0,95$	A=1,07	13697	13731,44	13890,0	14027,395	14148,56	14256,95	14355,0

Эти показатели отражают состояние данной отрасли, а именно: ВВП республики и ВРП города Бишкек, ввод в действие жилых домов по республике и г. Бишкек, объем выполненных подрядных работ и жилищный фонд по республике и по городу Бишкек до конца 2025 года.

Качество построенной модели оценивается как хорошее, так как средняя ошибка аппроксимации не превышает 10%.

С помощью полученного уравнения нелинейного тренда можно спрогнозировать значения показателей строительства до 2025 года.

Как показано таблице 5 видно, что с помощью корреляционно-регрессионной модели были спрогнозированы будущие показатели строительства.

Стоит также определить число переменных, которые следует включать в эконометрическую модель, либо имеются такие переменные, которые не влияют существенно на величину  $Y$ , потому их, скорее всего, не включать в эконометрическую модель (табл. 6).

**Таблица 6 - Эконометрический анализ ВВП Кыргызской Республике<sup>9</sup>**

ВВП	Строительство млн. сом	Объем выполненных подрядных работ по Республике млн. сомов	Объем выполненных подрядных работ по г. Бишкек, млн. сомов
$Y$	$X_1$	$X_2$	$X_3$
430 489,40	39 873,30	50 066,60	27134,8
476 331,20	45 557,40	74 446,10	43925,5
530 475,70	51 386,50	85 790,00	53483,3
590 042,40	58 531,80	83 918,20	45372,2
619 102,70	49 589,80	85 301,40	45750

Чтобы определиться в этом вопросе, часто используют матрицу коэффициентов парной корреляции. Элементами такой таблицы являются коэффициенты парной корреляции для всех факторов (табл. 7)

**Таблица 7 - Матрица парных коэффициентов корреляции R:**

-	$y$	$x_1$	$x_2$	$x_3$
$y$	1	0.7377	0.8432	0.6503
$x_1$	0.7377	1	0.824	0.7107
$x_2$	0.8432	0.824	1	0.9477
$x_3$	0.6503	0.7107	0.9477	1

<sup>9</sup> Расчет составлен по результатам математического моделирования.

В результате анализа мультиколлинеарности на основе матрицы коэффициентов корреляции, установлено, что если в матрице есть межфакторный коэффициент корреляции  $r_{x_i x_j} > 0.7$ , то в данной модели множественной регрессии существует мультиколлинеарность.

В нашем случае  $r(x_1 x_2)$ ,  $r(x_1 x_3)$ ,  $r(x_2 x_3)$  имеют  $|r| > 0.7$ , что подтверждает о мультиколлинеарности факторов и о необходимости исключения одного из них из дальнейшего анализа. Анализ первой строки этой матрицы позволяет произвести отбор факторных признаков, которые могут быть включены в модель множественной корреляционной зависимости. Факторные признаки, у которых  $|r_{vxi}| < 0.5$  исключают из модели.

Можно дать следующую качественную интерпретацию возможных значений коэффициента корреляции (по шкале Чеддока): если  $|r| > 0.3$  – связь практически отсутствует;  $0.3 \leq |r| \leq 0.7$  – связь средняя;  $0.7 \leq |r| \leq 0.9$  – связь сильная;  $|r| > 0.9$  – связь весьма сильная.

Экономическая интерпретация параметров модели показывает, что:

- увеличение строительство на 1 млн. сом, приводит к уменьшению валового внутреннего продукта в среднем на 2.353 млн. сом.

- увеличение объема выполненных подрядных работ по республике на 1 млн. сомов приводит к увеличению валового внутреннего продукта в среднем на 12.524 млн. сомов.

- увеличение объём выполненных подрядных работ по г. Бишкек, на 1 млн. сомов приводит к уменьшению валового внутреннего продукта в среднем на 12.387 ед.изм.

По максимальному коэффициенту  $\beta_2=2.552$  делаем вывод, что наибольшее влияние на результат валового внутреннего продукта оказывает фактор объем выполненных подрядных работ по республике.

Для достижения прогнозных индикаторов, полученных в ходе аналитических прогнозных исследований, на наш взгляд, необходимо внедрять в систему строительства цифровые технологии, которые ускорят все строительные процессы и управленческие решения в данном комплексе, а следовательно приведут нас к вышесказанным прогнозным значениям. Все вышеизложенное дали основу для разработки драфта Концепции «Цифровая трансформация жилищного строительства 2030» (далее – Концепция, рис.6.)



**Рис.6- Управление цифровой трансформацией жилищного строительства**

На основе параметров значимых переменных влияющих на строительство жилья разработан драфт концепции, предполагающий изменение технологических, организационных параметров в деятельности компаний занятых в жилищно-строительной отрасли, в целях использования новых механизмов, способов, алгоритмов корпоративного и технологического управления для повышения эффективности и качества жилья и их доступности. Применение цифровых технологий также окажут существенное влияние на процессы строительства. К примеру, преимущества BIM-технологий для проектировщиков оптимизируют проектные решения методом вариантного проектирования, способствует повышению качества проектов и снижению трудозатрат. Введение штрих-кодирования, технологий GPS и BIM позволят в динамике отслеживать график поставок материалов, статус изделий, механизмов и исполнителей на каждом этапе технологической цепочки, снижая тем самым риск ошибок, срывов сроков и травматизма. Вместе с тем, в условиях беспредельного роста потребления первичной энергии всеми участниками ЖК, важно строительство домов и квартир с использованием зеленых технологий. Однако, для этого необходимо решение следующих проблем:

- переход на международные современные стандарты строительства, поскольку отечественные строительные стандарты пока опираются на нормы конца двадцатого столетия;
- развитие и адаптация нормативной базы с учетом опыта зарубежных стран;
- развитие государственных программ, способствующих прогрессу экологического строительства с применением альтернативных источников

энергии и внесение изменений в нормативно-правовую базу положений об использовании принципов зеленого строительства;

- создавать условия взаимодействия со Всемирным советом по зеленому строительству (WGBC) или стать полноправным его членом.

Из проведенного исследования следует, что строительная индустрия является индикатором качества жизни общества и социально-экономического развития и в этой связи, использование передовых технологий системы маркетинга и логистики, привлечение высококвалифицированных кадров остается важным и бесспорным. Использование стратегии аутсорсинга, разнообразных механизмов финансирования строительной отрасли, таких как синдицированное кредитования, когда заемщик один, а количество кредиторов несколько, системы облигационного займа также обеспечит качественный рост в системе управления развитием ЖКК.

## **ВЫВОДЫ**

На основании выше изложенного были сформулированы следующие выводы:

1. Проблемы совершенствования управления развитием жилищно-строительного комплексов в целом по КР и в частности, по г. Бишкек является наиболее актуальной в ряду других экономических инструментариев управления реальным сектором экономики, что отвечает приоритетам, определенным «Стратегией развития строительной отрасли КР на 2020-2030гг».

2. Исследование дало основание полагать, что решение проблем хаотичного строительства в г. Бишкек и вокруг него, должно строится на основе использования различных программно-целевых подходов, новых строительных технологий, а не носить точечный и спонтанный характер.

3. Авторское определение «ЖСК» позволяет систематизировать взаимодействие отдельных его звеньев по обеспечению качественного строительства жилых домов и квартир с учетом требований заданных параметров стандарта.

4. Предложенный автором в работе алгоритм формирования и реализации корпоративных форм управления, основанный на применении трех государственных подходов по совершенствованию механизмов финансирования жилищного строительства (диверсификационный подход, стратегический подход и собственный (индивидуальный) подход), должен стать доминирующим фактором обеспечивающим уровень качества жилья и их доступность.

5. Девелопмент-менеджмент в строительной индустрии и его продвижение в КР позволит построить мультисервисную цифровую экосистему жилищного градостроительства (две стратегии развития), а также

выявить положительные стороны BIM-моделирования в строительном проектировании городского жилья.

6. Цифровая трансформация, передовые технологии системы маркетинга и логистики, стандарты зеленой технологии строительства позволят повысить надежность, качество, доступность жилья для всех слоев потребителей, сформировать новую инфраструктуру для максимально эффективного процесса жилищного строительства, а также развивать конкурентные рынки сопутствующих услуг, которые отражены в концепции «Цифровая трансформация жилищного строительства 2030».

7. Разработанная модель прогнозирования экономических индикаторов с учетом ретроспективных показателей, включающее современные механизмы финансирования субъектов строительной отрасли должно стать методическим обеспечением для дальнейшего совершенствования управления ЖСК в зависимости от заданных факторов.

## **ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В результате проведенного исследования управления развитием жилищно-строительного комплекса автором были обоснованы следующие практические рекомендации:

1. В связи с устаревшими нормами нормативно-правовых актов, регулирующих строительство в КР, с учетом опыта зарубежных стран и различных подходов развития жилищного фонда инициировать разработку новых норм, регулирующих принципы и стандарты новых зеленых технологий в строительной отрасли республики.

2. На основании изучения реализации государственных программ жилищного строительства и их влияния на повышение эффективности управления развитием ЖСК, в части обеспечения доступным жильем наиболее нуждающихся семей предложена методика оценки качества строительных услуг населению на основе использования передовых механизмов маркетинга и логистики.

3. Проблемы жилищной сферы деятельности предлагается решать путем разработки механизмов совершенствования реализации жилищной политики на примере разработанной Национальной модели стандарта жилищного развития.

4. Предлагается создание единой информационной системы в работе ЖСК, способствующий обоснованность всех проведенных операций по документообороту, что обеспечит прозрачность их деятельности.

## СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Байтокова, М. А. Зелёное строительство в Кыргызской Республике: проблемы и перспективы [Текст] / Н. Т. Супатаева, М. А. Байтокова// Евразийское Научное Объединение (ЕНО).- М., 2020.-№ 5-4 (63). -С. 317-320.
2. Байтокова, М. А. Некоторые аспекты развития жилищно-строительного комплекса в Кыргызской Республике [Текст] / М. А. Байтокова// Евразийское Научное Объединение (ЕНО). -М., 2020. - № 4-4 (62). -С. 232-234.
3. Байтокова, М. А. Тенденция развития жилищного строительного комплекса города Бишкек [Текст] / М. А. Байтокова// Евразийское Научное Объединение (ЕНО).- М., 2020. -№ 3-3 (61). -С. 162-164.
4. Байтокова, М. А. Анализ и оценка современного состояния жилищного строительного комплекса[Текст] / М. А. Байтокова// Евразийское Научное Объединение (ЕНО).- М., 2020. -№ 3-3 (61). -С. 160-162.
5. Байтокова, М. А. Некоторые аспекты применения цифровых технологий в строительной сфере[Текст] / Т. К. Камчыбеков, М. А. Байтокова// Евразийское Научное Объединение (ЕНО). - М., 2020. - № 6-4 (64). - С. 275-277.
6. Байтокова, М. А. Совершенствование экономических инструментов строительной отрасли Кыргызской Республики [Текст] / Т. К. Камчыбеков, М. А. Байтокова// Наука и инновационные технологии.-Б., 2020. -№14(14).-С. 28-35.
7. Байтокова, М. А. Некоторые аспекты системы управления жилищно-строительным комплексом[Текст] / М. А. Байтокова// «Научные исследования в Кыргызской Республике» ВАК Кыргызской Республики-Бишкек, 2020.- № 4.
8. Байтокова, М. А. Перспективы развития строительного комплекса города Бишкек [Текст] / М. А. Байтокова, М. А. Анарбаев // Вестник Технологического университета Таджикистана.-Т., 2019.- № 4(39). -С. 81-88.
9. Байтокова, М. А. Анализ строительного сектора в городе Бишкек[Текст] / М. А. Байтокова// Сборник материалов Республиканской научно-практической конференции «Современные технологии строительства зданий и сооружений. Проблемы и пути решения».- 20-декабря 2019 года, Бишкек, Кыргызстан. -С. 47-55.
10. Байтокова, М. А. Каркасные дома - инновационность, экономическая эффективность, быстрая воздвигаемость [Текст] / М. А. Байтокова, А. М. Тологонова, Тойчубек уулу А. // Вестник Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н.Исанова. -Б., 2013. №1. -С. 43-48.



**Байтокова Махабат Айыповнанын «Бишкек шаарынын турак-жай курулуш комплексин башкаруусун өнүктүрүү» аттуу темасындагы 08.00.05 – экономиканы жана эл чарбасын башкаруу адистиги боюнча экономика илимдеринин кандидаты илимий даражасын изденип алуу үчүн жазылган диссертациясынын**  
**РЕЗЮМЕСИ**

**Негизги сөздөр:** турак-жай курулуш комплекси, шаардык пландоо, башкаруу системасы, ипотека, BIM, жашыл курулуш, девелопмент-башкаруу.

**Изилдөөнүн объектиси:** шаардык турак-жай пландоо.

**Изилдөөнүн предмети:** шаардагы турак жай курулушун башкаруунун ар кандай аспектилерин чагылдырган экономикалык мамилелердин тутуму.

**Изилдөөнүн максаты:** шаардагы курулуш ишин башкарууну өркүндөтүүнүн заманбап технологияларына жана куралдарына негизделген турак жай курулуш тармагын башкаруу методдорун өркүндөтүү, ошондой эле иштеп жаткан теориялык жана методикалык базаны изилдөө жана тиешелүү мамлекеттик максаттуу программаларга киргизүү үчүн турак жай куруунун өнүгүүсүнүн конкреттүү багыттарын негиздөө.

**Изилдөө методдору:** изилдөөдө анализ жана синтез методу, тутумдуу жана аналитикалык ыкма колдонулган, бул жалпысынан экономикалык талдоонун ишенимдүүлүгүн жана корутундулардын негиздүүлүгүн камсыз кылууга мүмкүндүк берди.

**Илимий жаңылык:** Бишкек шаарындагы турак жай курулуш комплексин өнүктүрүүнүн башкаруу процессин өркүндөтүү боюнча сунуштарды жана сунуштарды иштеп чыгуудан, шаардын турак жай комплексин башкаруунун инновациялык технологияларын жана каржылык механизмдерин колдонууну негиздөөдөн турат.

**Алынган натыйжалар:** алынган натыйжалар КМӨ караштуу МАК жана ТКЧА, курулуш компаниялары жана уюмдары, ошондой эле тиешелүү профилдеги университеттер тарабынан окуу материалы катары колдонулушу мүмкүн.

**Колдонуу даражасы:** диссертациялык иштин негизги жоболору илимий-теориялык жана илимий-практикалык конференцияларда, семинарларда жана форумдарда баяндалган.

**Колдонуу чөйрөсү:** иштин негизги натыйжаларын 2040-жылга чейин Бишкек шаарынын Турак жай саясатынын концепциясын иштеп чыгууда, ошондой эле 2040-жылга чейин Кыргыз Республикасынын УӨБС ишке ашырууда колдонсо болот. Ошондой эле, корутундуларды жана сунуштарды Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак жай 2015-2020" программасынын (сапат, коопсуздук, баа) пункттарынын аткарылышына мониторинг жүргүзүүдө жана координациялоодо колдонсо болот.

## РЕЗЮМЕ

**диссертации Байтоковой Махабат Айыповны на тему: «Управление развитием жилищного строительного комплекса города Бишкек», представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством**

**Ключевые слова:** жилищно-строительный комплекс, градостроительство, система управления, ипотека, ВІМ, зеленое строительство, девелопмент-менеджмент.

**Объектом исследования** является жилищное градостроительство.

**Предметом исследования** является система экономических отношений, отражающих различные аспекты управления жилищным строительством в условиях города.

**Цель исследования:** совершенствование методов управления жилищной строительной отраслью, базирующейся на основе современных технологий и инструментов совершенствования управления строительной деятельностью в городе, а также на базе изучения имеющейся теоретико-методической базы, и обоснование конкретных направлений развития жилищного градостроительства для включения их в соответствующие государственные целевые программы.

**Методы исследования:** использовались методы анализа и синтеза, системного и аналитического подхода, которые в общем дали возможность обеспечить достоверность экономического анализа и обоснованности выводов.

**Научная новизна** заключается в разработке рекомендаций и предложений по совершенствованию процесса управления развитием жилищного строительного комплекса города Бишкек, обоснованию применения инновационных технологий и финансовых механизмов управления городским строительным жилищным комплексом.

**Полученные результаты:** полученные результаты могут быть использованы ГААС и ЖКХ при ПКР, строительными компаниями и организациями, а также вузами соответствующего профиля как учебный материал.

**Степень использования:** основные положения диссертационной работы доложены на научно-теоретических и научно-практических конференциях, семинарах и в ходе форумов.

**Область применения:** основные результаты работы могут быть использованы при разработке Концепции жилищной политики города Бишкек до 2040 года, а также при реализации НСУР Кыргызской Республики до 2040 года. Также выводы и рекомендации могут быть применены при мониторинге и координации реализации пунктов Программы Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020» (качество, безопасность, цена).

## SUMMARY

**of the dissertation by Baitokova Mahabat Aipovna on the theme:  
«Management of the Bishkek city housing construction complex  
development» for the Candidate of economical sciences degree in the  
specialty 08.00.05 – economics and national economy management**

**Key words:** housing construction complex, urban planning, management system, mortgage, BIM, green building, development management.

**The object of the research** is housing urban planning.

**The subject of the research** is the system of economic relations reflecting various aspects of housing construction management in the city.

**The purpose of this study:** improvement of management methods for the housing construction industry, based on modern technologies and tools for improving the management of construction activities in the city, as well as on the basis of studying the existing theoretical and methodological base, and substantiation of specific directions for the development of housing urban planning for their inclusion in the relevant state target programs.

**Research methods:** methods of analysis and synthesis, systemic and analytical approach were used, which in general made it possible to ensure the reliability of economic analysis and the validity of the conclusions.

**Scientific novelty** lies in the development of recommendations and proposals for improving the management process of the development of the housing construction complex in the Bishkek city, substantiation of the application of innovative technologies and financial mechanisms for managing the urban construction housing complex.

**The results obtained:** the results obtained can be used by State agency for architecture, construction and housing-communal services at the Government of KR, construction companies and organizations, as well as universities of the relevant profile as educational material.

**Application status:** the main provisions of the dissertation were reported at scientific-theoretical and scientific-practical conferences, seminars and forums.

**Application scope:** the main results of the work can be used in the development of the Concept of Housing Policy of the city of Bishkek until 2040, as well as in the implementation of the NSDS of the Kyrgyz Republic until 2040. Also, the conclusions and recommendations can be applied when monitoring and coordinating the implementation of items of the Program of the Government of the Kyrgyz Republic "Affordable Housing 2015-2020" (quality, safety, price).