

## АКТИВИЗАЦИЯ РОЛИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

*Мурадова Зарема Рамазановна*

*к.э.н., доцент*

*Исламов Арвид*

*магистрант*

**Аннотация.** В статье проведен анализ роли строительства на рынке недвижимости Республики Дагестан, выявлены ключевые характеристики строительной организации изучен вклад строительства в формирование ВРП РД, а также проведено исследование распределения организаций строительства по формам собственности. Проведен анализ конкурентных преимуществ ведущих строительных компаний Республики Дагестан.

**Ключевые слова:** строительная организация, распределение организаций по формам собственности, Республика Дагестан

Строительство – это самостоятельная отрасль национальной экономики, предназначенная для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, модернизации, технического перевооружения и капитального ремонта действующих объектов производственного и непромышленного назначения.

В 2015 году доля строительства в отраслевой структуре ВВП РФ составляла 5,32%, 4277 трлн. руб. Для Республики Дагестан аналогичный показатель, то есть, доля строительства в валовом региональном продукте, значительно превышает российский и составил в 2015 году – 19,1%, в 2016 году – 15,8%.

Строительная организация - это олицетворенная производственная единица, основой которой является профессионально организованный трудовой коллектив, способный с помощью имеющихся в его распоряжении средств производства вырабатывать нужную потребителю строительную продукцию (дома, сооружения, строительные работы) и строительные услуги (ремонтно-строительные работы) соответствующего назначения, профиля, типа. Это самостоятельная целостная система технологических, социальных и экономических отношений, которая выступают как хозяйственная единица - производитель строительной продукции. Это самостоятельный субъект материального производства и рынка, который имеет права юридического лица.

К строительным организациям как субъектам хозяйствования относятся производственные единицы, которые имеют производственно-техническое единство, организационно-административную и хозяйственную самостоятельность.

Современная строительная организация имеет все основные черты предприятия, а именно:

- организационное единство: строительная организация - это определенным образом организованный коллектив со своей внутренней производственной структурой и порядком управления. Базируется на иерархическом принципе организации экономической деятельности;
- определенный комплекс средств производства: строительная организация объединяет экономические ресурсы для производства материальных благ с целью максимизации прибыли;
- имущественная ответственность: строительная организация несет полную ответственность всем своим имуществом по своим обязательствам;
- единоначалие: строительная организация предусматривает единоначалие, основанное на прямых административных формах управления;
- самостоятельность: выступает в хозяйственном обороте от собственного имени, имеет самостоятельный баланс, расчетный и прочие счета в банках, круглую печать, разрешение на производство строительно-монтажных работ и реализацию своей продукции (домов, сооружений, работ);
- оперативно-хозяйственная и экономическая самостоятельность: строительная организация самостоятельно осуществляет различные соглашения и операции, получает прибыль или несет убытки, за счет прибыли обеспечивает стабильное финансовое состояние и дальнейшее развитие производства и другой инфраструктуры.

Важным показателем, характеризующим состояние отрасли, является оборот организаций данной отрасли. [2]. Оборот организаций строительства в действующих ценах в Республике Дагестан в 2017 году представлен в таблице 1

Таблица 1

**Оборот организаций строительства в действующих ценах  
в Республике Дагестан**

Вид экономической деятельности	Январь-декабрь 2017 г., млн.	Январь-декабрь 2017 г. в % к	Декабрь 2017 г., млн. рублей	В % к декабрю 2016г.	В % к ноябрю 2017г.
--------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	----------------------	---------------------

	рублей	январь-декабрю 2016г.			
Строительство	134626,3	110,9	30501,4	109,1	111,5
из него:					
строительство зданий	128006,2	111,1	28287,1	106,5	104,6
строительство инженерных сооружений	6063,5	100,8	2214,1	158,9	в 7,4 р.
работы строительные специализированные	556,6	в 2,6 р.	0,2	2,3	4,6

Источник: [http://dagstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/dagstat/ru/statistics/organization](http://dagstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/dagstat/ru/statistics/organization)

Из таблицы 2 видно, что общий оборот организаций строительства в действующих ценах в Республике Дагестан составил за январь-декабрь 2017г. 134626,3 млн. рублей, что на 10,9% выше, чем за аналогичный период 2016 года. Наибольший удельный вес составляет из этого оборота строительство зданий - 128006,2 млн. рублей (95%), на строительство инженерных сооружений приходится 6063,5 млн. рублей (4,5%), а на работы строительные специализированные 556,6 млн. рублей (0,4%).[2]

В таблице 2 представлено распределение организаций строительства в Республике Дагестан по формам собственности на 1.08.2017 г.

Распределение организаций по формам собственности на 1.08.2017 г.

Наименование вида экономической деятельности по ОКВЭД	Количество организаций, единиц	Из них российская собственность					
		государственная собственность		муниципальная собственность		частная собственность	
		единиц	в % к общему кол-ву организаций	единиц	в % к общему кол-ву организаций	единиц	в % к общему кол-ву организаций
<b>Всего</b>	33849	2364	7,0	5708	16,9	23167	68,4
<b>Строительство</b>	4462	88	2,0	95	2,1	4220	94,6

Источник: [http://dagstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/dagstat/ru/statistics/organization](http://dagstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/dagstat/ru/statistics/organization)

Из таблицы 2 видно, что количество организаций в сфере строительства составляет 4462, что составляет 13,2% от общего количества организаций в Республике Дагестан. Наибольшее количество организаций в строительной сфере являются частными – 94,6%.

Рынок недвижимости имеет большое значение как для эффективного развития экономики в целом, так и для решения социальных вопросов создания комфортных и качественных условий жизни населения и отражает основные процессы, происходящие в социально-экономическом развитии страны и его отдельных регионов. Так как на рынке недвижимости реализуются интересы государства, инвесторов, посредников, домашних хозяйств, то основными субъектами на рынке недвижимости являются физические и юридические лица как покупатели; собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью, как продавцы; различные виды посредников, которые организуют процесс купли-продажи и передачи прав собственности; государственные органы, которые регистрируют право собственности и ведут учет информации о сделках с недвижимостью.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимости как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимости выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

В настоящее время первичный рынок недвижимости Республики Дагестан характеризуется повышенным спросом со стороны населения и активным предложением со стороны крупных строительных компаний.

По данным Портала о современной архитектуре и строительстве наиболее эффективными компаниями и надежными застройщиками на рынке недвижимости Республики Дагестан в 2020 году являются следующие:

1. СК Сити Строй Холдинг
2. Beit Development
3. СК Новый Город
4. СК АРСИ
5. Стандарт-realty
6. ДК София (Девелоперская компания София)
7. ET-Девелопмент
8. Первый Строительный Холдинг
9. ГК АРСИ ГРУПП
10. СК Саид Интернэшнл

Эти компании составили Топ-10 лучших застройщиков Махачкалы и Республики Дагестан в 2020 году. Основные факторы конкурентоспособности данных компаний представлены в таблице 3

## Топ-10 надежных застройщиков 2020 в Республике Дагестан

№	Наименование компании	Характеристика
	СК Сити Строй Холдинг	Успешно работает на рынке строительства жилой недвижимости с 2005 года. Компания специализируется на строительстве современных кирпично-монолитных и панельных жилых комплексов.
	Beit Development	За 16 лет существования было разработано и реализовано более десятка проектов в Махачкале. Более 60000 кв.м жилой площади, сданной на баланс города.
	СК Новый Город	Является одним из крупнейших застройщиков в Дагестане: работает по 214 закону; имеет все разрешительные документы на строительство; использует только новейшее оборудование и технологии; имеет собственное производство стройматериалов; строит на собственных земельных участках; имеет несколько сданных на баланс города домов.
	СК АРСИ	Соединяет в себе богатый строительный опыт, высокий профессионализм и квалификацию персонала, авторитет в отрасли и исключительное отношение к своим клиентам и заказчикам. Деятельность компании «АрсИ»-это строительство домов, зданий, и включает в себя полный спектр строительных работ от закладки фундамента и до сдачи «под ключ». В компании налажено производство собственных качественных строительных материалов: кирпича, плитки, блоков и шлакоблоков, имеются столярные цеха. Профессиональное руководство и четкое взаимодействие с подрядчиками позволяют строго соблюдать сроки и качество возводимых объектов. Располагает достаточной материально-технической базой, которая позволяет возводить надежные объекты в сжатые сроки.
	Стандарт-realty	На протяжении 8 лет компания «Стандарт-Риэлти» наращивает темпы развития, с каждым днем повышая качество жизни людей. Одна из крупнейших компаний на рынке недвижимости в республике Дагестан, реализующая квартиры в готовых и строящихся домах. На сегодняшний день компания представляет квартиры в 6-ти сданных домах и в 5 жилых комплексах на разных этапах строительства – это более 3000 квартир с благоустроенными дворами, детскими площадками, парковочными местами и удобной транспортной развязкой, соединяющей Каспийск и Махачкалу.
	ДК София (Девелоперская компания София)	Девелоперская компания «София» осуществляет комплексное строительство и реализацию объектов жилой, коттеджной и коммерческой недвижимости с 2005 года. В портфолио компании – 15 проектов, расположенных в различных районах города, из них уже 9 объектов введены в эксплуатацию.
	ЕТ-Девелопмент	Осуществляет строительство в настоящем центре города, лучшие территории для застройки идеальные документы, полное соблюдение законодательства, строительство по ФЗ-214 все квартиры со страховкой в Компенсационном фонде (аналог автомобильного «Каско») стильная современная архитектура и продуманная инфраструктура, опыт московского девелопмента, адаптированный для Махачкалы.
	Первый Строительный Холдинг	Компания комплексно реализует проекты, благодаря чему временные и финансовые затраты на строительство для клиентов снижены до минимума. Выполняет весь цикл работ, начиная с разработки проектно-сметной документации до сдачи объектов, полностью обустроенных для комфортной жизни. Высокая квалификация сотрудников и неустанное стремление повысить свои профессиональные навыки способствуют планомерному развитию компании. Высокие стандарты в работе и использование новейших технологий и экологичных материалов в процессе строительства – устойчивая позиция ООО «ПЕРВЫЙ».
	ГК АРСИ ГРУПП	Образована в 2004 году. Начала свою деятельность с выполнения государственных заказов по восстановлению, строительству и реконструкции муниципальных объектов в Дагестане и за его пределами. Сегодня это группа компаний «РСИ ГРУПП» : № 1. Строительная компания занимающаяся строительством жилых и коммерческих объектов. № 2. Управляющая компания включающая в себя :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Консалтинговый блок – формирующий, на концептуальном уровне, будущие проекты и анализирующий рынок в макроэкономическом аспекте Северного Кавказа.</li> <li>– Инвестиционно-управленческий блок – организующий реализацию проектов и управление ими с целью формирования периодической поступающей в долгосрочной перспективе прибыли учредителям проекта.</li> <li>– Брокерский блок – осуществляющий сдачу объектов в аренду и управление ими – с целью создания максимально комфортных условий арендатору.</li> </ul>
	СК Интернэшнл Саид	Успешная строительная компания, которая ведёт свою деятельность в Республике Дагестан. В работе задействованы только лучшие профессионалы, начиная от архитекторов и заканчивая строителями и облицовщиками. Серьёзный отбор кадров осуществляется с целью возведения идеальных зданий, в которых будет удобно и комфортно проживать. Строительные работы любого плана и масштаба проводятся по требованиям СНИПов, все правила строго соблюдаются. Каждый этап контролируется профессионалами и соответствующими специалистами, чтобы конечный результат оказался совершенно безопасным и приемлемым для жизни на протяжении многих десятилетий. Компания использует только высококачественные материалы от проверенных производителей, произведенные по самым современным запросам, с применением новых технологий и оборудования.

Источник: <https://delovoy-kvartal.ru/top-10-nadezhnyih-zastroyshhikov-mahachkalyi-i-respubliki-dagestan/>

Анализ развития строительной отрасли в Республике Дагестан позволил сделать следующие выводы и рекомендации, которые будут способствовать созданию динамично развивающейся отрасли, соответствующей требованиям законодательства и вносящей достойный вклад в доходную часть бюджета Республики Дагестан:

- легализовать деятельность всех фактически действующих строительных организаций;
- усилить надзор за соблюдением строительными организациями законодательства в области градостроительства;
- способствовать привлечению инвесторов для развития инженерной и социальной инфраструктуры жилых застроек;
- запретить стихийные застройки в населенных пунктах;
- использовать в сфере жилищно-коммунального хозяйства механизм государственно-частного партнерства.

Таким образом, мы наблюдаем активизацию роли крупных застройщиков в формировании первичного рынка недвижимости Республики Дагестан, она является центральной и системообразующей. При этом большое значение имеют также специализированные строительные фирмы – строительные подрядчики, которые выполняют для крупных заказчиков подрядные строительные работы.

### Список литературы

- О  
 урадова З.Р., Казиева Ж.Н., Черкасова С.А. Анализ развития строительной отрасли в Республике Дагестан//Экономика и управление: научно-практический журнал, №6(144): Издательство: [Башкирская академия государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан](#) (Уфа).- 2018, с. 71-75
- Ю  
 ионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации - 2017 г. [Электронный ресурс]
- Е  
 О  
 Б  
 кономика отрасли (строительство): Уч. / В.В.Акимов - 2 изд. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2018 -300 с.

Д  
 И  
 Ё  
 Й  
 Ю  
 В  
 в  
 С  
 И  
 Р  
 Ы  
 Ш  
 К  
 а  
 г