

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГУМАНИТАРНЫХ,
ИНЖЕНЕРНЫХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
НАУК В СВЕТЕ СОВРЕМЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ**

Материалы Национальной научно-практической конференции
(19 ноября 2018 г.)

Нижегород
2018

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГУМАНИТАРНЫХ, ИНЖЕНЕРНЫХ И СОЦИАЛЬНО-
ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК В СВЕТЕ СОВРЕМЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Материалы Национальной научно-практической конференции
(19 ноября 2018 г.)

Нижний Новгород
ННГАСУ
2018

Актуальные проблемы гуманитарных, инженерных и социально-экономических наук в свете современных исследований. Материалы Национальной научно-практической конференции [Текст]: сборник трудов /Нижегор. гос. архитектур. – строит. ун - т; редкол. Д. В. Хавин, С. В. Горбунов, Е. Ю. Есин – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2018 – 191 с. ISBN 978-5-528-00326-9

В сборник включены материалы, представленные участниками Национальной научно-практической конференции «Актуальные проблемы гуманитарных, инженерных и социально-экономических наук в свете современных исследований», состоявшейся в Нижегородском государственном архитектурно-строительном университете 19 ноября 2018 г. В статьях преподавателей, ученых и специалистов освещены основные направления развития гуманитарных, инженерных и социально-экономических наук в свете современных исследований, представлены точки зрения по вопросам инновационного развития предприятий.

ББК 67.91

Редакционная коллегия:

- Д.В. Хавин – д.э.н., профессор, зав. каф. организации и экономики строительства, директор международного института технологий бизнеса ННГАСУ;
С.В. Горбунов – д.э.н., профессор каф. организации и экономики строительства, зам. директора международного института технологий бизнеса ННГАСУ;
Е.Ю. Есин – к.э.н., доцент каф. организации и экономики строительства, зам. директора международного института технологий бизнеса ННГАСУ

Арженовский Игорь Валентинович
к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-
строительного университета (ННГАСУ)

МОТИВАЦИЯ ТРУДА КАК ФАКТОР ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КОМПАНИИ

Ключевые слова: мотивация труда, теории мотивации, эффективность компании, оптимальный уровень мотивации.

Аннотация: В статье рассматривается роль мотивации труда в достижении целей компании и повышении эффективности её деятельности в кратко- и долгосрочном аспектах. Показано различие внутренней и внешней мотивации. Дана краткая классификация теорий мотивации. Уточнена взаимосвязь между оптимальным уровнем мотивации и максимальным результатом компании.

Мотивация труда, как известно, - это готовность выполнить определенное действие или воздержаться от действия. Она включает в себя совокупность причин для начала действий, содержательную ориентацию, интенсивность и продолжительность действий. Задача менеджмента заключается в поощрении этой готовности для достижения целей компании [3].

Мотивация всегда относится к мгновенному состоянию. Когда и как это состояние активизируется, зависит и от личных тенденций работников, так называемых «мотивов» или «потребностей», и от стимулов или препятствий рабочей среды, так называемых «мотиваторов». Таким образом, мотивация может варьироваться между разными людьми, а также у одного и того же человека в разных ситуациях.

Мотивы могут быть либо «врожденными» или «первичными» (голод), либо «приобретенными» или «вторичными» (потребность в работе). Мотиваторы включают, прежде всего, вид рабочих заданий, оплату труда, ожидаемые вознаграждения (например, карьерные перспективы) и условия труда (например, шум).

Различают два вида мотивации: внутреннюю и внешнюю мотивацию. Внутренняя мотивация, т.е. мотивация «изнутри» присутствует тогда, когда деятельность осуществляется по своей собственной воле. Это тот случай, когда деятельность либо доставляет удовольствие, либо человек убежден в важности её содержания.

Внешняя мотивация, т.е. «мотивация, определяемая извне», присутствует тогда, когда деятельность осуществляется из-за ожидаемого вознаграждения или чтобы не было негативных последствий. В этом случае деятельность служит средством для достижения цели, она является «инструментальной». Ожидаемые вознаграждения могут быть совершенно разными, примерами являются повышения по службе, зарплата, статусные символы, похвала начальства и власть над подчиненными. Ожидаемыми негативными последствиями могут быть, например, критика со стороны руководителя, снижение зарплаты, преду-

прежде или неодобрение со стороны коллег по работе.

В целом руководители стремятся повысить прежде всего внутреннюю мотивацию своих работников, так как они считают её более эффективной для достижения целей компании. В действительности внешняя мотивация может увеличивать или уменьшать внутреннюю. Решающим является восприятие работником применяемого в качестве мотиватора вознаграждения: это контроль или стимул? Если вознаграждение используется как механизм контроля, внимание работника направлено больше на награду, чем на содержание деятельности. Если нет «премии» или дальнейшего увеличения вознаграждения, интерес к трудовой задаче уменьшается. С другой стороны, если вознаграждение воспринимается как оценка полученного результата, оно может служить стимулом и повышать интерес к содержанию задачи.

Существует различные теории, объясняющие возникновение мотивации [2, 5, 6]. По нашему мнению, они отличаются прежде всего тем, обращают ли они внимание на личные мотивы и потребности работников и их удовлетворение («теории потребностей»), или они освещают динамику появления определённой мотивации («инструментальные теории» и «теории равновесия»).

К теориям потребностей относятся:

- знаменитая иерархия потребностей Маслоу [4];
- двухфакторная теория мотивации Герцберга (потребности дефицита и потребности роста).

Инструментальными теориями являются:

- теория целеполагания, разработанная Локком и Лэтхэмом (действия регулируются целями, которые работник принимает за достижимые);
- модель «Ожидание \times ценность» (мотивация определённого действия равна произведению ценности (стимула), которую цель действия имеет для человека, и ожидания достижения цели благодаря выполнению действия);
- теория Хауса «путь – цель».

Примером теории равновесия служит теория справедливости Адамса. В ней отношение собственных затрат и собственного дохода рассматривается в сравнении с таким же отношением у релевантного лица, например, у коллеги по работе. «Справедливым» считается одинаковая величина обоих коэффициентов.

Предполагается, что растущая мотивация труда при прочих равных условиях всегда ведёт к увеличению результата труда. Более точная формулировка звучит следующим образом: максимальному результату соответствует не максимальный, а оптимальный уровень мотивации по так называемому закону Йеркса-Додсона [1]. С увеличением уровня мотивации результат сначала увеличивается, но только до определённой точки – «оптимума». При оптимальном уровне мотивации достигается максимальный результат. Если оптимум превышен, результат снова уменьшается.

Положение точки оптимума или точки максимального результата зависит от сложности задачи: для выполнения легких задач требуется более высокий уровень мотивации, чем для выполнения сложных задач. Кроме того, учи-

тывается и личность работника: экстравертным работникам нужна более высокая активация, чем интровертным.

Эмпирические исследования показывают, что при сложных задачах контроля очень высокая мотивация сопровождается нарушением обработки информации, и, несмотря на высокий физический объём выпуска, качество результата труда снижается.

Для компаний можно сделать вывод о том, что существует оптимальный уровень мотивации, который занимает среднюю позицию между заниженными и завышенными требованиями. Оптимум зависит от вида задачи и от личности работника. Задача руководства – в каждом случае найти компромисс между заниженными и завышенными требованиями.

Литература

1. Горбатков А.А. Закон Йеркса-Додсона: проблема содержания переменных / А.А. Горбатков // Вопросы психологии. - 2009. - № 2. С. 63 - 81.
2. Жуков Я.Д. Современные подходы к мотивации персонала /Я.Д. Жуков // Социальные науки. – 2017. - № 4. С. 3 - 8.
3. Кязимов К.Г. Технология восхождения молодых специалистов к профессиональной компетентности / К.Г. Кязимов // Труд и социальные отношения. – 2018. – № 2. С. 69 - 81.
4. Маслоу А. Мотивация и личность / А. Маслоу. – СПб: Питер, 2012.
5. Blanchard K., Zigarmi P., Zigarmi D. Der Minuten-Manager: Führungsstile, 3. Aufl., Reinbek bei Hamburg: Rowohlt, 2015.
6. Riisgaard H. et al. Work motivation, task delegation and job satisfaction of general practice staff: a cross-sectional study // Family practice. – 2017. – Vol. 34. – No. 2. – Pp. 188-193.

Васильева Оксана Юрьевна

старший преподаватель Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПРИМЕНЕНИЕ ЛИНЕЙНЫХ МОДЕЛЕЙ ДЛЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ НОВЫХ СУДОВ

Ключевые слова: линейные модели, математическое моделирование, экономическая эффективность работы флота, оптимизация параметров судов.

Аннотация: в статье рассматривается необходимость пересмотра существующих линейных моделей для решения задачи оптимальной расстановки флота в силу их неактуальности в современных экономических условиях. Представлены направления повышения адекватности результатов моделирования. Показана необходимость использования модели расстановки судов на ранних стадиях проектирования.

В условиях рыночной экономики для судоходных компаний при попол-

нении флота оптимальным вариантом является приобретение судов, которые при эксплуатации приносят максимальный экономический эффект. Это условие приводит к необходимости проектирования судов с учетом условий плавания, стохастического характера транспортных операций, потребности осуществления перевозок на разных линиях в условиях нестабильности грузопотоков и постоянного роста цен на топливо.

Проектирование судов – это многоплановая задача, для решения которой обычно привлекаются теория корабля, гидродинамика и другие инженерные дисциплины. Вместе с тем эксплуатационные условия и ограничения при проектировании судов привлекаются в гораздо меньшей степени. Вследствие этого процесс проектирования не отражает должным образом эксплуатационные и экономические параметры перевозок при работе проектируемого судна в реальных условиях, а значит не гарантирует оптимальный экономический эффект от эксплуатации нового судна.

Для учёта реальной эксплуатационной и экономической обстановки в процессе проектирования требуется не только моделирование судна как чисто технической системы, но и моделирование работы судна в условиях транспортного процесса. Иначе говоря, процесс проектирования должен предваряться особым этапом экономического обоснования ключевых параметров судна, непосредственно влияющих на процесс перевозок.

Для описания работы судов имеется целый ряд математических моделей разного уровня детализации, которые были разработаны в основном для решения задач планирования работы флота. Однако в настоящее время ряд таких моделей потерял свою актуальность в силу изменения экономических условий.

Тем не менее для решения задач проектирования, которые можно условно относить к уровню стратегического планирования, применение таких моделей может быть целесообразным. В качестве примера можно рассмотреть модель расстановки судов по участкам грузовой работы.

Эта классическая задача оптимальной расстановки грузового флота по участкам работы состоит в построении оптимальной схемы движения флота для освоения планового объема перевозок.

Математическая модель для решения поставленной задачи обычно содержит целевую функцию, в качестве которой принимается некий критерий эффективности работы флота, например, минимизация эксплуатационных расходов:

$$\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \Xi_{ij} x_{ij} \rightarrow \min$$

или максимизация провозной способности:

$$\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \Pi_{ij} x_{ij} \rightarrow \max$$

где i – признак типа флота, j – признак участка работы флота, Ξ_{ij} – эксплуатационные расходы по содержанию i -го судна на j -ом участке за эксплуата-

ционный период, Π_{ij} – провозная способность i -го типа флота на j -м участке и ограничения:

$$\begin{aligned} \sum_{i=1}^n \Pi_{ij} x_{ij} &= G_j, \quad j = \overline{1, m}; \\ \sum_{j=1}^m x_{ij} &\leq \Phi_i, \quad i = \overline{1, n}; \\ x_{ij} &\geq 0, \quad i = \overline{1, n}, \quad j = \overline{1, m}; \end{aligned}$$

где G_j – грузооборот на j -м участке, Φ_i – наличие флота i -го типа [1].

Существует немало современных отечественных и зарубежных моделей для решения приведенной задачи и методов их решения, но они имеют ряд недостатков, одним из которых является неадекватность полученных результатов для навигационного планирования. В современных условиях хозяйствования, когда нет разнообразия флота, большого количества линий, при организации работы транспортной или судоходной компании данная задача в существующей постановке становится неактуальной, а крен смещается от навигационного планирования к стратегическому.

Государственная Программа РФ «Развитие судостроения на 2013-2030 годы» одной из своих целей ставит создание техники по государственному заказу. В качестве мероприятий по достижению поставленной цели заявлена реализация проектов судов для массовой постройки. Также, государственная поддержка судостроительной отрасли должна быть реализована путем приобретения государством акций судостроительных корпораций, взносом в их уставной капитал, субсидирования судоходных, транспортных, лизинговых компаний, предоставления судового утилизационного гранта. Таким образом, при увеличении доли участия государственных инвестиций в судостроении задача оптимизации использования флота опять становится актуальной только в постановке проблемы стратегического планирования.

При этом для повышения адекватности результатов моделирования требуется корректировка этих моделей в следующих направлениях [2]:

- добавление условия целочисленности x_{ij} ;
- рассмотрение провозной способности как переменной величины, при рассмотрении модели расстановки флота как части задачи расчета параметров судов;
- использование модели ходовой операции для расчета провозной способности и эксплуатационных затрат.

Кроме этого, поскольку на уровне стратегического планирования нет смысла получать точное оптимальное решения, то для решения задачи достаточно использовать приближённые методы решения.

Использование модели расстановки судов на ранних стадиях проектирования позволит повысить эффективность эксплуатации новых судов за счёт учета влияния условий перевозок на технические параметры проектируемого

судна.

Литература

1. Малышкин А.Г. Организация и планирование работы речного флота: учебник/ А. Г. Малышкин; доп. ГУ кадров и учеб. заведений Минречфлота РСФСР для ин-тов водн. тр-та. - М.: Транспорт, 1985. - 215 с.

2. Платов А.Ю. Методы оперативного планирования работы речного грузового флота на основе оптимального нормирования ходовой операции: монография / А.Ю. Платов. – Н. Новгород: Изд-во ФГОУ ВПО «ВГАВТ», 2009. – 156 с.

Васильева Светлана Владимировна

к.э.н., доцент, заведующая кафедрой туризма и сервиса Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ТУРИЗМ КАК ОТРАСЛЬ ЭКОНОМИКИ ВПЕЧАТЛЕНИЙ

Ключевые слова: экономика впечатлений, туристский продукт, воспринимаемая ценность товара, добавленная стоимость.

Аннотация: В статье представлен новый подход к формированию туристского продукта в современных экономических условиях. Рассмотрено понятие «экономики впечатлений» как определенной концепции производства и продвижения туристской услуги, основанной на создании положительного впечатления у потребителя как в процессе потребления туристского продукта, так и после него. Изучены основные области формирования впечатлений у туриста и разработаны рекомендации по совершенствованию учета воспринимаемой ценности тура.

В настоящее время в общемировой практике появляется тенденция перехода от экономики услуг к экономике впечатлений. Особенно ярко данная тенденция наблюдается в сфере туристского бизнеса, что связано со спецификой туристского продукта. Туристский продукт чаще всего представлен в виде нематериальной услуги, качество которой во многом оценивается на основе ощущений и впечатлений потребителя. Услуга, товар и получаемое впечатление нельзя рассматривать как единое целое, т.к. данные понятия имеют множество отличий, часть из которых представлена в таблице 1.

Впечатления, которые получают туристы, является основой для формирования добавочной стоимости туристского продукта, соответственно, напрямую влияют на процессы ценообразования предлагаемых турфирмой услуг. Процесс осознания необходимости экономической оценки данной нематериальной составляющей привел к разработке концепции «экономики впечатлений».

Таблица 1 – Сравнение товара, услуги и впечатлений

Критерий сравнения	Объект для сравнения		
	Товар	Услуга	Впечатление
1. Материальность	Материальный	Нематериальная	Нематериальное, запоминающееся
2. Степень дифференциации	Стандартизированный	Частично дифференцированная, персонализированная	Дифференцированное, личное
3. Изменения с течением времени	Изнашивается	Несохраняемая	Проявляющееся со временем

Впервые термин «экономика впечатлений» был предложен Джозефом Пайном и Джеймсом Гилмором в 1999 году. Они рассмотрели новую экономику как подход к производству и продвижению товара или услуги, основанный на создании положительного впечатления как от производства и продвижения, так и от получения товара или услуги, а также от последующих за этим ощущений, получаемых потребителем данного товара или услуги [1]. Нийс и Питерс в 2002 году также внесли свой вклад в развитие данной концепции. Они рассматривали экономику впечатлений с точки зрения инсценирования, т. е. создания некоторой искусственной «сцены» для получения различных впечатлений и ощущений [3]. «Установить сцену» означает включить в поле зрения определенное место, пространство, а также различные средства и медийные инструменты, которые эффективно координируются друг с другом и находятся в некой связи, вызывая тем самым у зрителя целостные переживания [2].

Современный потребитель зачастую демонстрирует не рациональное поведение, основанное на соотношении цены и качества товаров, а руководствуется количеством получаемых позитивных эмоций, сопутствующих приобретенному продукту или услуге. Впечатления, обособившись от товаров, превратились в особый вид экономического предложения, которое требует дальнейшего изучения.

Туризм использует природные, культурно-познавательные и культурно-развлекательные объекты, с помощью которых предлагается не просто туристский продукт, но и эмоции, опыт, воспоминания, которые остаются у потребителя. Следовательно, турфирмы должны формировать не только стандартное предложение, но и учитывать впечатления, которые может получить турист. Создание туристского продукта как совокупности впечатлений можно представить следующим образом (рис.1).

Пространство может быть рассмотрено как некая сцена, совокупность территории, зданий, архитектуры, т.е. места, где реализуется тур.

Объектами являются выставки, коллекции и прочие привлекающие внимание туриста предметы или события.

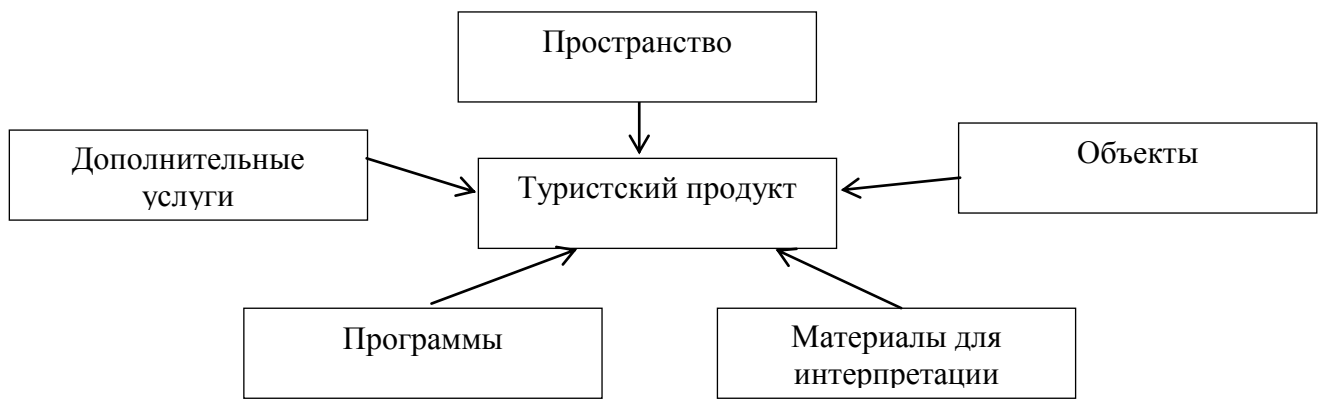


Рис. 1. Факторы, обеспечивающие формирование туристских впечатлений

Материалы для интерпретации чаще всего представлены картами, путеводителями, информационными стендами, указателями.

Программы можно рассматривать как развлекательные и образовательные мероприятия и экскурсии.

Дополнительные услуги чаще всего представлены услугами питания и проживания, транспортными услугами (включая трансфер и собственно проезд до места отдыха), сувенирной продукцией.

Успешный туристский продукт должен создаваться на основе комплексного подхода к формированию области впечатлений. В зависимости от степени участия туриста в процессе и типа связи между человеком и источником эмоций выделяют 4 основные области впечатлений (рис. 2).

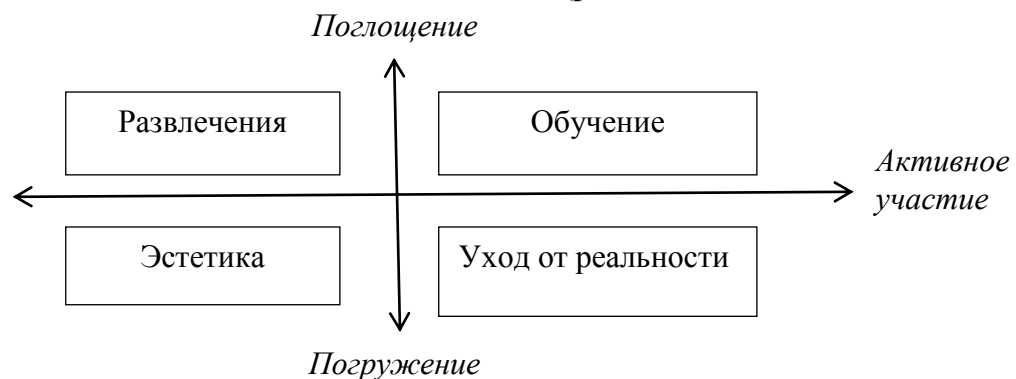


Рис. 2. Области формирования впечатлений

Область развлечений дает возможности соотнести предлагаемый товар или услугу с каким-либо положительным образом в сознании потребителя (например, осознание туристом эксклюзивности и престижности курорта, а также любые положительные эмоции, получаемые в процессе отдыха).

Область обучения предполагает высокую степень вовлеченности туриста в процесс получения каких-либо навыков, умений и знаний (например, обучение дайвингу, языковая практика и т.п.).

Область, называемая как «уход от реальности», предусматривает полное погружение туриста в какой-либо процесс и активное участие в нем (например, экскурсии).

Область эстетики не предполагает активной деятельности со стороны туриста, однако способствует погружению в эстетические впечатления максимально возможным образом (чаще всего, это получение эмоций от посещения музея, достопримечательностей).

Лучшим предлагаемым товаром будет тот, который содержит в себе элементы всех четырех областей. Следовательно, туристский продукт должен иметь эстетический аспект, привлекать внимание и запоминаться, обучать и отвлекать от повседневности. При наличии всех перечисленных характеристик можно будет говорить о повышении воспринимаемой ценности туристского продукта, что, в свою очередь, будет способствовать росту удовлетворенности потребителя, а в дальнейшем – и увеличению благосостояния турфирмы за счет постоянных клиентов и возможностям проведения гибкой ценовой политики.

Литература

1. Джозеф Б. Пайн, Джеймс Х. Гилмор Экономика впечатлений: Как превратить покупку в захватывающее действие. Перевод Н. Ливинской, Е. Борисова. М.: Альпина Паблишер, 2018. – 384 с.
2. Колодий Н. А. Экономика ощущений и впечатлений в туризме и менеджменте: учебное пособие для магистратуры. М.: Издательство ЮРАЙТ, 2017. - 326 с.
3. Morgan, M. (2006) Making Space for Experiences. Journal of Retail and Leisure Property, 5, 305-313.

Гировка Николай Николаевич

к.г.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ ТЕРРИТОРИЙ

Ключевые слова: туристско-рекреационные ресурсы, кадастровая оценка, типология ресурсов, кадастр, реестр.

Аннотация: В статье рассматриваются подходы к формированию кадастровой оценки туристско-рекреационных ресурсов на основе типологии ресурсов, их туристско-рекреационных свойств и пространственных закономерностей формирования.

В настоящее время активного использования ресурсов, стремительным изменением форм хозяйствования, форм собственности, открытости государств, с одной стороны. Ростом целей и значения туризма и рекреации для человека и государства, с другой стороны, на первый план выходит совершенствование систем управления, при которых новые формы и технологии использования ресурсов могли быть компенсированы их сохранением – это ключевая

проблема обеспечение устойчивого развития регионов, стран [1, 2, 3, 4, 5].

Основная цель создания кадастра туристско-рекреационных ресурсов – выявление путей и создание условий наиболее эффективного использования ресурсов для развития туризма и рекреации. Для этого в кадастре в качестве материальной основы реализации туристско-рекреационных потребностей человека должны содержаться численные характеристики туристско-рекреационных ресурсов.

В существующих работах [6, 7, 8, 9, 10] по оценке туристско-рекреационного потенциала территорий представлены базовые ресурсные компоненты, однако много других характеристик и показателей не отражающих ресурсную основу рекреации и туризма.

Впервые, оценочной основой основных ресурсных компонент, как природных, так и урбанизированных туристско-рекреационных пространств был использованы наиболее универсальные показатели: *набор генетического и типологического спектра, иерархические показатели (статус), естественность (сохранность), географические закономерности их распространения* [11].

Различный генезис входящих компонент, различная направленность и цикличность их развития и проявления, различные долевые показатели использования соответственно потребовали выбора использования наиболее универсального и широко используемого метода определения количественных показателей – метода весовых ранговых коэффициентов, а в качестве пространственной основы использовалась схема административно-территориального деления.

Туристско-рекреационный потенциал по каждой типологической группе выделенных ресурсных компонент каждого муниципального района, определялся отдельно, как урбанизированной, так и природной территории.

Полученные количественные показатели весовых ранговых коэффициентов основных ресурсных компонент каждого муниципального района города Нижнего Новгорода позволили сформировать три обобщенные группы с различными интегральными ранговыми коэффициентами (рис. 1).

Количественные показатели весовых ранговых коэффициентов основных ресурсных компонент каждого муниципального района туристско-рекреационного пространства Нижегородской области (без г. Нижнего Новгорода) позволили выделить пять обобщенных групп с различными показателями интегральных ранговых коэффициентов (рис. 2), отнесенные к *очень высокому, высокому среднему, низкому и очень низкому потенциалам*.

Интегральный весовой ранговый коэффициент природных и историко-культурных компонент туристско-рекреационного пространства территории Нижегородской области (без Нижнего Новгорода) равен 58,45. Из них, интегральный весовой ранговый коэффициент только природных компонент (природные парки, охотничьи угодья и памятники природы) в туристско-рекреационном пространстве Нижегородской области равен 20,12, что составляет около 35% от интегрального рангового коэффициента области.

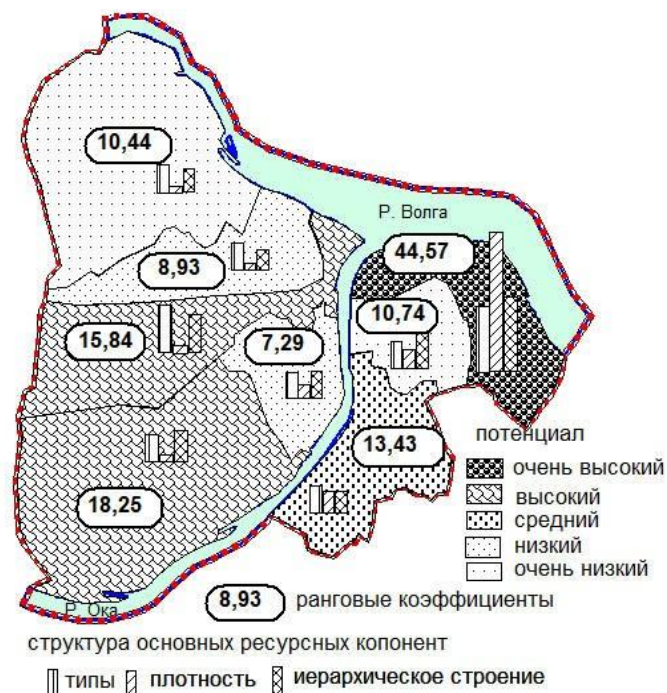


Рис. 1. Схема интегрального рангового коэффициента основных ресурсных компонент туристско-рекреационного пространства муниципальных районов г. Нижнего Новгорода.

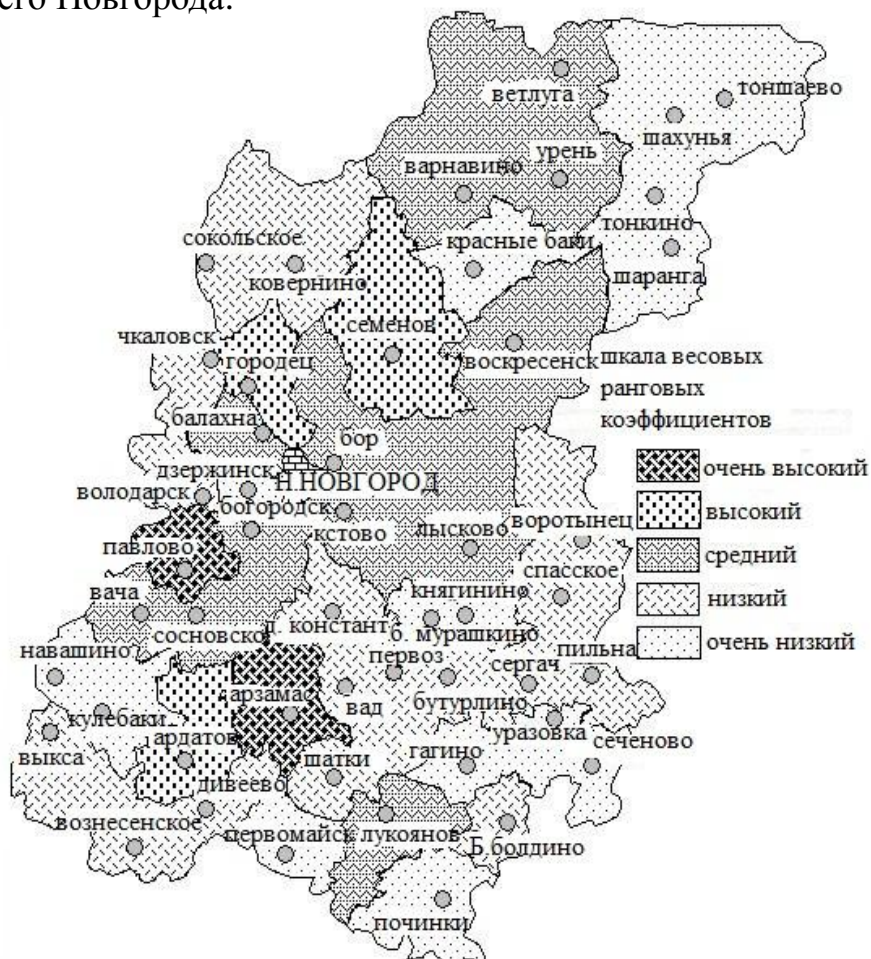


Рис.2. Схема интегрального рангового коэффициента основных ресурс-

ных компонент туристско-рекреационного пространства административных районов Нижегородской области (без города Нижнего Новгорода).

Географические закономерности формирования основных ресурсных компонент туристско-рекреационного пространства Нижегородской области (без г. Нижнего Новгорода) подтверждают данные результаты. Самые высокие весовые ранговые коэффициенты приурочены к административным районам области, обладающим высокими долями основных ресурсных компонент группы историко-культурного наследия на своих территориях, это районы южной, наиболее освоенной половины области.

Самые высокие интегральные весовые ранговые коэффициенты северной половины области приурочены к районам, обладающим высокой долевым составляющей группы историко-культурных компонент.

Покомпонентные и интегральные оценки, в форме весовых ранговых коэффициентов, основных ресурсных компонент природных и урбанизированных пространств позволяют проектировать:

- пространственную основу кадастра туристско-рекреационных ресурсов на основе численных показателей;
- концепции развития туризма и рекреации тех или иных территорий;
- тематические туристско-рекреационные комплексы;
- слой туристско-рекреационных ресурсов в генеральных планах развития урбанизированных и природных территорий;
- систему мониторинга ресурсного комплекса туризма и рекреации;
- систему управления ресурсами и взаимодействия с другими отраслевыми комплексами.

Литература

1. Акаев А. А., Садовничий В. А. О новой методологии долгосрочного циклического прогнозирования динамики развития мировой системы и России // Прогноз и моделирование кризисов и мировой динамики / Отв. ред. А. А. Акаев, А. В. Коротаев, Г. Г. Малинецкий – М.: ЛИБРОКОМ, 2009. С. 5–69.

2. Гумилев Л.Н. Этносфера: История людей и история природы. – М.: Экопрос, 1993. – 544 с.

3. Минц А.А. Естественные ресурсы как фактор формирования территориально-производственных комплексов// Территориальные производственные комплексы. Вопросы географии. С.80. М.: Мысль. 1970 С.89-102.

4. Леш А. Географическое размещение хозяйства. - М.: Изд-во иностранной литературы, 1959. - 438 с.

5. Федоренко Н. Л., Реймерс Н. Ф. Природные ресурсы: системные классификации, учет и общие принципы управления // Вопр. географии. — 1977. — Сб. 104. — С. 179–196.

6. Мироненко Н.С., Твердохлебов И.Т. Рекреационная география. - М.: МГУ, 1981. - 208 с.

7. Веденин Ю.А. Динамика территориальных рекреационных систем. – М.: Наука, 1982.190 с

8. Родоман Б.Б. Территориальные ареалы и сети: Очерки теоретической географии. – Смоленск: Ойкумена, 1999.

9. Зырянов А.И. Туристские территории в системе производственной организации общества / А.И. Зырянов // Территориальные социально-экономические системы Урала. междувед. сб. научн. тр. Перм. ун-т. Пермь, - 1983.

10. Карпова Г.А., Лаврова Т.А. Методические аспекты разработки кадастров туристских ресурсов административных районов Санкт-Петербурга. // Вестник национальной академии туризма. №1 (9). СПб. 2009.

11. Гировка Н.Н. Туристско-рекреационные ресурсы территорий: предпосылки формирования. Монография. Нижний Новгород, ННГАСУ. 2016, 291 С, 18,2 п.л.

Голованова Елена Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Иванова Ксения Сергеевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Ключевые слова: конкурентоспособность предприятия, методика оценки, критерии оценки.

Аннотация: статья посвящена методическим вопросам оценки конкурентоспособности предприятия. Предложенные критерии позволяют учитывать показатели деятельности предприятия, его конкурентоспособность. Данные критерии являются основой для сравнительного анализа методик и позволяют оценить, насколько полно конкурентные преимущества обеспечивают предприятию наиболее выгодные позиции по сравнению с другими участниками рынка.

Создание конкурентоспособной организации предполагает совершенствование производства и управления, а также понимание того, для каких целей это делается. При этом организация должна обладать не только умением оперативно определить, но и перспективно реализовать конкурентные преимущества. Рекомендуются обратить пристальное внимание на поддержку и развитие тех преимуществ, которые вырабатывают отличия организации от иных конкурирующих структур, делают ее узнаваемой для клиентов.

Оценка конкурентов это собой процесс выявления главных конкурентов компания, анализ их целей и стратегий, сильных и слабых сторон. При оценке конкурентов компания может сформулировать перечень соперников, которых необходимо атаковать и от столкновения, с которыми следует уклоняться.

Существуют два подхода к выявлению конкурентов компании [1]:

– отраслевой – конкурентами считаются фирмы, производящие тот же или сходный товар;

– рыночный – конкурентами признаются те компании, которые предлагают свою продукцию, направленную на удовлетворение похожих потребностей.

Для оценки целей и стратегий конкурентов и их слабых сторон компания должна непрерывно отслеживать их деятельность. В качестве главных направлений приемов, которые можно применять для получения информации о конкурентах, представим следующие:

1. Посещение стендов конкурентов на отраслевых выставках. Так как обычно посетителям выдается полный презентационный пакет компании с прайс-листами и базовыми скидками, а также сведения о планируемых новинках.

2. Как правило, многие компании работают не с одним, а с несколькими поставщиками. Если представитель поставщика установил хорошие межличностные отношения с одним из сотрудников данной компании, то он также сможет получить от него информацию о политике конкурирующих поставщиков, а также о степени удовлетворенности этой компании от сотрудничества с ними.

3. Посещение представительств конкурентов, так же позволит выяснить сильные и слабые стороны их компании при общении с потребителями.

Отбор конкурента для атаки (более слабого или более сильного) зависит от ресурсов компании, от стоящих перед ней целей, а также от прогноза возможной реакции атакуемого конкурента (которая может варьироваться от полного отсутствия реакции до жесткого противодействия атаке вплоть до вытеснения атакующей компании с рынка).

Успех противодействие конкурентам вероятно только в том случае, если компания располагает конкурентным преимуществом. Внутренние резервы для создания конкурентных преимуществ все отрасли делятся на группы:

1. Массовая индустрия – у предприятий в этой отрасли немного возможностей достичь конкурентного преимущества, но каждое из этих преимуществ очень значительно.

2. Тупиковая индустрия – недостаточно возможностей обеспечить конкурентные преимущества, и эти преимущества малозначимы.

3. Фрагментарная индустрия – возможностей для получения конкурентных преимуществ большое количество, но эти преимущества незначительны.

4. Специализированная индустрия – в этой отрасли есть масса возможностей для получения конкурентных преимуществ, при этом преимущества будут весьма кардинальны.

5. Конкурентное преимущество является не постоянным – с течением времени технологии, обеспечивающие его извлечение, становятся доступными для всех предприятий отрасли. По этой причине компания должна постоянно проводить поиск новых конкурентных преимуществ, которые, в случае утраты ее сегодняшнего преимущества, помогли бы ей сохранить первенство на рынке.

С конкуренцией неразрывно связано понятие конкурентных преимуществ

ществ, которые возникают тогда и там, где возникает и развивается конкуренция, и конкурентоспособности предприятия. Формирование конкурентных преимуществ – метод повышения конкурентоспособности предприятия.

Конкурентоспособность предприятия - это комплексное свойство, определяемое совокупностью показателей, на основе которых формируются предпочтения потребителей. Совокупность объектов и факторов внешней и внутренней среды, влияющих на конкурентную позицию, представляет собой конкурентную среду предприятия.

Конкурентные преимущества – это все то, что обеспечивает организации любого рода сравнительные преимущества по отношению к другим игрокам рынка, в том числе по уровню эффективности использования имеющихся в ее распоряжении всех видов ресурсов [2].

Конкурентное преимущество можно разделить на внешнее и внутреннее. Внешнее конкурентное преимущество связана с поставщиками и клиентами, макроэкономической политикой. Внутреннее конкурентное преимущество определяется человеческим фактором, издержкам производства, технологиями, качеством продукции, эффективностью управления и т. д.

Правомерно говорить о том, что у конкурентных преимуществ имеется своего рода жизненный цикл (рис. 1.).

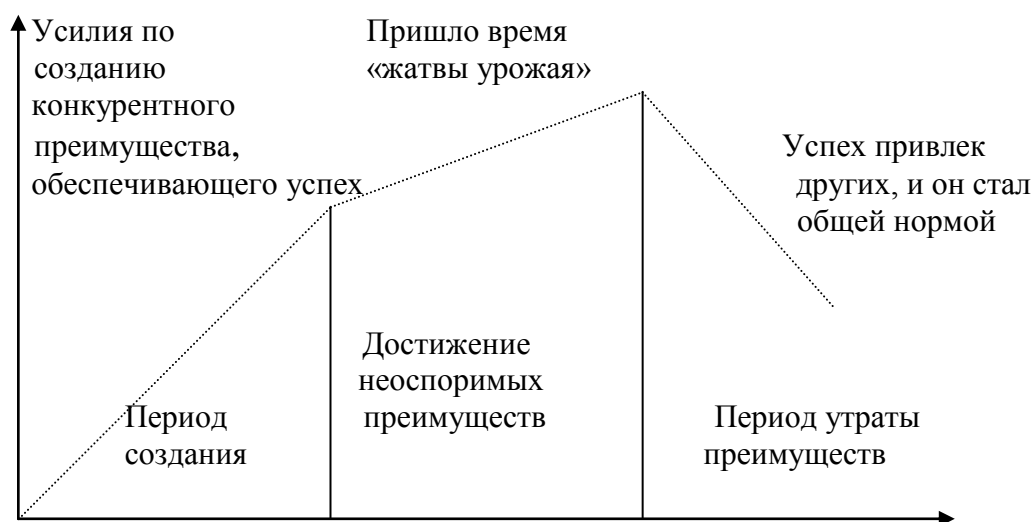


Рис. 1. Жизненный цикл конкурентных преимуществ компании

Вначале компания растрчивает определенные усилия и время на формирование конкурентных преимуществ, затем конкуренты стараются скопировать чужой успех, после чего конкурентное преимущество перестает быть таковым, а становится уже просто общей нормой.

Как и другие общественные явления, конкурентное преимущество обладает своим жизненным циклом. Единожды приобретенное конкурентное преимущество удержать навсегда невозможно.

Преимущества обретают не те, кто владеет наибольшими ресурсами, а те, кто конструктивно мыслит.

Отметим, что концепция конкурентного преимущества основывается на упреждающем (превентивном) характере действий компании в области стратегии и тактики в рамках конкурентной среды.

Пассивная стратегия, которая часто называется, как стратегия следования за конкурентами, преимущественно характеризуется началом ухода с позиций прямой конкуренции, т. е. перехода на не такие привлекательные для конкурентов сегменты рынка. В ряде случаев применение пассивного метода, выражающегося во взаимоотношениях с конкурентами по принципу «не мешать друг другу», оправданно. Стоит отметить, что отсутствие конкурентных преимуществ это самый верный путь к несостоятельности и банкротству.

Среда монополистической конкуренции отражает большое наличие количества предприятий, реализующих дифференцированную продукцию. В таких условиях основными задачами предприятия являются:

- создание предпосылок для реализации эффекта экономии от увеличения масштабов производства и сбыта;
- управление затратами для исключения не обоснованных расходов;
- проведение прямой и обратной вертикальной интеграции;
- концентрация на продукте или индивидуальных заказах потребителей;
- централизация усилий на территории.

Исходя из представленных концепций конкурентного преимущества выделим следующие основные направления обеспечения конкурентного преимущества изучаемой компании:

- 1) наличие необходимых ресурсов;
- 2) концентрация ресурсов компании, которая предоставляет возможность предупреждать действия конкурентов;
- 3) сохранение инициативы в конкурентной борьбе;
- 4) создание гибкой системы планирования деятельности компании на рынке, базирующейся на эффективной стратегии с конкурентами.

Конкурентные преимущества в открытом виде проявляются в той ценности (полезности), которую производитель (продавец) способен создать для своих клиентов. Крупные компании способны предоставить преимущества за счет масштабов производства (ноу-хау, скорее, технологические) и больших материальных потоков. Однако большинство организаций относится к категории «застрявших на середине», у которых нет каких-либо особых конкурентных преимуществ.

Таким образом, для повышения конкурентоспособности компании в качестве механизма повышения ее эффективности, можно предложить произвести определенные усилия и обеспечить либо прорыв в сторону лидера рынка, либо постараться вернуть эффективность и быстроту реакции небольших компаний (реструктуризация, разукрупнение, создание «центров прибыли», формирование холдингов).

Небольшие компании, концентрируясь на ограниченной группе клиентов, могут создавать для них определенную ценность при небольших издержках. Как правило, у них отношения с клиентами выстраиваются практически на-

прямую, решения принимаются оперативно, реакция на изменения как правило не заставляет себя долго ждать. Все это дает возможность создания таких взаимоотношений между производителем и клиентом, которыми он будет дорожить и тем самым непосредственно повышать конкурентоспособность компании

Литература

1. Драгунова, Е.В. Конкурентоспособность мезоуровня и развитие сектора малого и среднего бизнеса / Е.В. Драгунова // Проблемы современной экономики. – 2012. – №3 (43). – С.148-151.

2. Метелев, И.С. Конкурентоспособность субъекта предпринимательской деятельности: сущность, методы, факторы и критерии оценки / И.С. Метелев // Проблемы современной экономики. – 2011. – №1 (37). – С.147-150.

Голованова Елена Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Мазакина Светлана Александровна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СОВРЕМЕННЫЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И ФАКТОРЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ФИРМЫ

Ключевые слова: конкурентоспособность, конкуренция, конкурентные преимущества, предприятие, эффективность.

Аннотация: В статье раскрыты вопросы, связанные с современными методами оценки конкурентоспособности обеспечивающие конкурентные преимущества фирмы, исследованы факторы обеспечивающие конкурентоспособность российских предприятий.

Конкуренция является механизмом регулирования пропорций общественного производства, перераспределение капиталов между отраслями.

В связи с тем, что конкуренция, как способ взаимодействия, представляет собой соперничество между хозяйствующими единицами, которые заинтересованы в достижении одной цели в условиях ограниченных ресурсов, то под конкурентоспособностью следует понимать способность хозяйствующего субъекта (объекта) превзойти существующих соперников.

Понятие конкуренции лежит в основе такой экономической категории, как конкурентоспособность.

Конкурентоспособность как экономическая категория выражает функциональный результат использования множества факторов конкуренции на различных уровнях и сегментах рынка [1].

Конкурентоспособность рассматривается на различных уровнях, которые

в свою очередь тесно взаимодействуют друг с другом: конкурентоспособность товара (услуги), конкурентоспособность отдельной фирмы, конкурентоспособность отрасли или страны.

Основой конкурентоспособности является наличие конкурентного преимущества в той или иной сфере. Конкурентное преимущество представляет собой некоторую определенную ценность, которая дает преимущества перед конкурентами, и выступает базой успешного поведения хозяйствующего субъекта на рынке при любых обстоятельствах. Конкурентоспособность предприятия – интегральная числовая характеристика, с помощью которой оцениваются конечные бизнес-результаты деятельности предприятия в течении определённого периода. Конкурентоспособность предприятия обеспечивается за счет наличия и приобретения у него разного рода преимуществ по сравнению с основными конкурентами.

Оценка конкурентоспособности предприятия по ключевым факторам – факторный подход. Ключевые факторы понимают по-разному.

Могут выделяться:

- качество продукции, имидж компании, инновационно - технологические возможности, финансовые ресурсы и т.д.;

- ключевые компетенции, определяющиеся конкурентными преимуществами, их универсальностью и сложностью дублирования.

Конкурентные преимущества предприятия создаются тремя аспектами: принадлежностью организации к определенной отрасли, использованию конкурентных стратегий и цепочки создания стоимости продукции.

В зависимости от анализируемых факторов выделяют два подхода в рамках факторного метода. Подход, основанный на конкурентоспособности продукции предприятия. Разумеется, считается, что, чем выше конкурентоспособность продукции, тем выше конкурентоспособность предприятия. Причем показатели продукции рассчитываются на каждый вид продукции и затем определяется среднечисловое значение. Данный метод не находит широкого применения из-за ограниченности рассматриваемых факторов, опускании многих важных аспектов конкурентоспособности и, зачастую, сводится к оценке продукции в шкале цена-качество, что не отражает полной сути.

Более распространенный подход основан на теории эффективной конкуренции. Если рассматривать отраслевую конкуренцию, то нужно учитывать именно конкуренцию предприятий, которая и создает конкурентоспособность отрасли. И данный подход включает два критерия: структурный и функциональный. Согласно структурному критерию конкурентоспособность предприятия определяется степенью монополизации отрасли, т.е. концентрацией капитала и производства. Функциональный критерий определяет соотношение затрат предприятия к цене товаров и услуг, объем и мощность производства.

Основными свойствами конкурентоспособности являются относительность и динамический характер. Относительность проявляется в том, что сравнение предприятия и конкурентов позволяет говорить о конкурентных преимуществах в отношении той или иной стороны.

Конкурентные преимущества, создаваемые и используемые российскими предприятиями, это взаимосвязанные процессы, при этом они могут вступать между собой в противоречия. Цели и задачи, которые перед собой ставит предприятие, основываются на реальных показателях выпускаемой продукции и отражают условия внешней среды, а так же являются оценочной базой для конкурентных преимуществ.

Конкурентоспособность носит динамический характер, поэтому ее недостаточность побуждает предприятие постоянно корректировать свои стратегические и оперативные решения, иначе оно будет отставать от своих конкурентов. Единственным устойчивым конкурентным преимуществом является для любого предприятия постоянное движение вперед, так как преимущества рано или поздно будут скопированы или превзойдены конкурентами. [2].

Определение и оценка конкурентоспособности предприятия необходимы для разработки бизнес-плана, мероприятий по повышению конкурентоспособности, инвестиционно-инновационной деятельности. Немаловажное значение имеет изучение конкурентов.

Конкурентное преимущество предприятия – превосходство, высокая компетентность предприятия в какой-либо области деятельности [3]. Для выхода на новые территориальные рынки предприятию необходимо направить усилия для повышения ее конкурентоспособности, что обуславливается высокой экономической значимостью задачи повышения конкурентоспособности в условиях турбулентности внешней среды, а также необходимостью практического внедрения результатов теоретических исследований.

Таким образом, важнейшей целью оценки конкурентоспособности является повышение эффективности деятельности фирмы. Изучение конкурентоспособности продукции ведется в сравнении с позициями и возможностями фирм-конкурентов в разрезе конкурентоспособности продукции, а также конкурентного потенциала, что определяет динамику развития предприятия. Следовательно, на основе этого можно сделать предположение, что необходима разработка новых методологий оценки конкурентоспособности предприятия, учитывающей интегральность факторов успешности и дающей определенный план развития предприятия, выводящий его на стабильный уровень.

Литература

1. Арбатская Е. А. Подходы к оценке конкурентоспособности предприятия // Известия ИГЭА. 2012. № 1. С.118–121.
2. Кузубов А.А. Методические подходы и критерии оценки конкурентоспособности предприятий // Фундаментальные исследования. 2015. № 12. С. 801–805.
3. Лифиц И.М. Формирование и оценка конкурентоспособности товаров и услуг. – Учебное пособие. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 335 с.

Голованова Елена Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Мясников Федор Олегович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ БИЗНЕСА

Ключевые слова: конкуренция, бизнес, конкурентоспособность, внешняя среда, внутренняя среда, преимущество.

Аннотация: в статье рассматриваются вопросы управления конкурентоспособностью бизнеса. Цель работы состоит в изучении современных подходов к оценке конкурентоспособности предприятия, а также управлению в системе бизнес-процессов организации.

Проблема повышения конкурентоспособности предприятия становится все более актуальной, так как рыночная ситуация во многом зависит от состояния и результатов конкурентной борьбы. Устойчивое повышение конкурентоспособности предприятия может быть обеспечено только при условии долгосрочного, непрерывного и поступательного совершенствования всех аспектов и показателей конкурентоспособности.

На сегодняшний день можно особо отметить следующие подходы к определению и пониманию конкуренции:

1. Структурный подход, подчёркивающий особенности рынка, на котором главенствует конкуренция как тип взаимодействия между субъектами. Особое внимание при этом уделяется структуре рынка, тому, насколько она приближена к модели совершенной конкуренции.

2. Поведенческий подход, акцентирующий внимание на соперничестве между экономическими субъектами.

3. Функциональный подход, подчёркивающий значение противодействия старого и нового в поведении экономических субъектов с целью формирования наиболее эффективного конкурентного поведения на рынке [1].

Конкурентоспособность фирмы является одним из важных факторов ее долгосрочной эффективной деятельности на рынке. Вопросы оценки конкурентоспособности предприятий находят свое отражения в трудах многих отечественных и зарубежных авторов. Однако оценка конкурентоспособности производится, как правило, субъективно. Отсюда появляется необходимость выявления качественных методик для оценки конкурентоспособности компаний.

Для любого предприятия основными преимуществами в конкурентной борьбе являются:

- устойчивость финансового состояния;
- высокий уровень внедрения научно-исследовательских и опытно-

конструкторских работ;

- проведение анализа рынка и конкурентов;
- реализация эффективной рекламной;
- регулярное проведение SWOT-анализа по данным основных фирм-конкурентов.

Принято выделять основные конкурентные силы, определяющие привлекательность отрасли и позиции конкретной компании среди конкурентов в данной отрасли. К ним относятся: возможность вхождения в отрасль новых конкурентов, положение поставщиков, положение покупателей, конкуренция среди производителей в отрасли.

При оценке конкурентоспособности особое внимание необходимо обратить на «барьер входа в отрасль». Для тех, кто функционирует внутри отрасли, важно, чтобы барьер был высоким и отгораживал от новых конкурентов. Для предприятий, целью которых является вхождение в отрасль, желателен низкий барьер.

При определении величины барьера необходимо обратить внимание на нижеперечисленные факторы:

1. При входе в отрасль организации сталкиваются с необходимостью производить продукцию в количестве, не меньше того, что производят уже существующие предприятия. Это приводит к повышению производственно-сбытовых издержек и снижению прибыли.

2. Потребители отдадут предпочтение уже имеющимся брендам, и новым компаниям необходимо уделить внимание маркетинговой политике, чтобы повысить узнаваемость своего продукта.

3. Действующие в некоторой отрасли производители могут активно препятствовать проникновению на свой рынок сбыта продукции. В таком случае перед вновь созданными компаниями стоит проблема налаживания собственных ниш сбыта, а значит появляются дополнительные расходы и издержки.

4. Недавно вошедшие в отрасль компании чаще всего не имеют опыта производства нового продукта, тогда как у существующих компаний налажено эффективное производство, что повышает себестоимость выпускаемой продукции для входящих на рынок.

Эффективность работы поставщиков зависит от типа рынка, на котором ведут свою деятельность поставщики и компании одной отрасли. На эффективность поставщиков оказывают влияние следующие факторы:

1. Разнообразие и высокое качество поставляемых товаров и оказываемых услуг.

2. Возможность выбора поставщиков.

3. Затраты, возникающие при переходе потребителей от одних поставщиков к другим, вследствие необходимости использовать новую технологию или оборудование.

4. Объемы продукции, приобретаемой у поставщиков. Чем больше предприятия покупают сырья и материалов у поставщиков, тем сильнее последние от них зависят.

На эффективность покупателей также влияет особенности рынка. В данном случае рассматриваются рынки производителя и покупателя. На силу позиции покупателей оказывают воздействие следующие факторы:

1. Возможность переключиться на использование других продуктов;
2. Затраты на переход;
3. Объем закупаемых продуктов [3].

К последней группе факторов относится конкурентная борьба между производителями одной отрасли. При определении конкурентной продукции важно помнить, чтобы оцениваемый продукт был аналогичен производимому по назначению и условиям использования и был предназначен для одной и той же группы потребителей.

Для управления конкретным предприятием достаточно важным элементом в конкуренции служит конкуренция на уровне отдельных экономических субъектов, т.е. его соперничество с конкурентами.

В процессе борьбы с конкурентами предприятие вынуждено формировать конкурентные преимущества, которые выгодно отличают его от соперников за потребителя на рынке.

Конкурентное преимущество – это такое свойство какого-либо объекта, которое допускает ему получить определённое превосходство над своими конкурентами. При этом превосходство характеризуется в сравнении с конкурентами и таким образом приравнивается к относительной характеристике.

Среди потенциальных возможностей достижения конкурентного преимущества можно отметить такие, как концентрация ресурсов организации с целью предупреждения нежелательных действий конкурентов, сохранение лидерства в конкурентной борьбе, увеличение ресурсного потенциала, помогающего достичь поставленных компанией целей, гибкое регулирование системы управления, позволяющей разрабатывать и реализовывать эффективную конкурентную стратегию.

При проведении анализа конкурентной позиции предприятия также неплохо применять стратегическую матрицу конкурентоспособности (рисунок 1) [2].

Данная матрица позволяет оценить собственные возможности компании и ситуацию на рынке и выбрать наиболее применимую в данной ситуации стратегию: оборонительную, отступательную или наступательную.

Таким образом, оценка конкурентоспособности компании является одним из важнейших элементов контроля эффективности деятельности фирмы на рынке. Анализ конкурентных преимуществ позволяет компаниям улучшать качество выпускаемой продукции, знать не только свои сильные и слабые стороны, а также выявлять позиции конкурентов в отрасли.

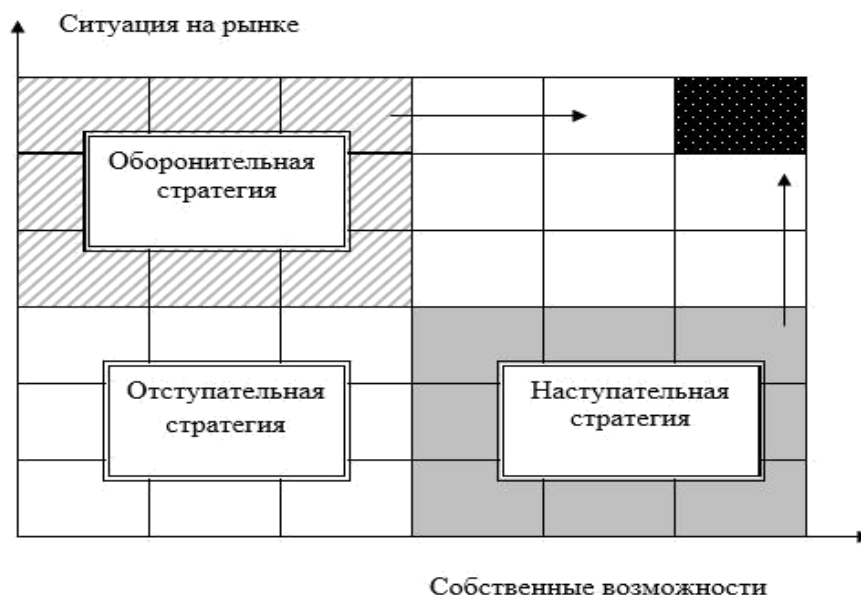


Рисунок 1. Стратегическая матрица конкурентоспособности

Литература

1. Басовский Л.Е. Стратегический менеджмент: Учебник. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. – 365 с.
2. Гончарова Е. В., Иванова А. В. Вопросы оценки и анализа конкурентоспособности предприятия с учетом инновационной составляющей // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 2. – С. 599–603.
3. Магомедалиева О.В. Бизнес-процессы как основа механизма создания и удержания ключевых компетенций предприятия // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2016. - № 4-1. – С. 125-133.

Голованова Елена Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Орлов Дмитрий Вячеславович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА ПРИМЕРЕ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ МУП «ВОДОКАНАЛ» (Г. ПАВЛОВО)

Ключевые слова: анализ, экономика строительного предприятия, финансовое состояние, показатели экономического анализа, жилищно-коммунальный сектор.

Аннотация: статья посвящена актуальным проблемам крупных предприятий строительной отрасли, а именно жилищно-коммунального сектора, выявленных путем анализа динамики финансовых показателей за пять последних

лет.

Основной целью предприятий, вне зависимости от форм собственности и организационно-правовых форм, является получение прибыли, то есть положительного финансового результата.

В последнее время, в связи с ухудшением экономической ситуации в стране, снижением уровня платежеспособности населения, показатели финансовых результатов предприятий жилищно-коммунального сектора значительно ухудшились. Одной из основных проблем данного вида деятельности – это ее убыточность.

Выявить проблемы в финансово-хозяйственной деятельности возможно с помощью приемов анализа финансового состояния.

МУП «Водоканал» является самостоятельным хозяйствующим субъектом, коммерческой организации, имущество которого находится в собственности Павловского района и принадлежит предприятия на праве хозяйственного ведения. Учредителем является Администрация Павловского района. Функции учредителя от имени Администрации выполняет Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Павловского района. Рассматриваемое предприятия было создано в году в результате реорганизации МУП МПП ЖКХ путем выделения из его состава имущества, предназначенного для проведения работ по водоснабжению и канализации [3].

Муниципальные унитарные предприятия жилищно-коммунального хозяйства, являясь коммерческими организациями, ставят целью своей деятельности предоставление услуг надлежащего качества, обеспечение бесперебойного функционирования объектов ЖКХ и получение прибыли.

Финансовые результаты деятельности предприятия вне зависимости от их организационно-правовых форм характеризуются суммой полученной прибыли. Основную часть прибыли предприятия получают главным образом от реализации продукции, а также от других видов деятельности [1].

Общий финансовый результат (прибыль, убыток) на отчетную дату называют прибылью от финансово-хозяйственной деятельности. Его получают путем расчета общей суммы всех прибылей и всех убытков от основной и неосновной деятельности предприятия. Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности учитывает финансовый результат от реализации продукции, товаров, работ, услуг, от прочих операций и от внереализационных операций. В процессе своей деятельности организация несет операционные и внереализационные доходы и расходы. Сюда включаются проценты к получению и к уплате, доходы от участия в других организациях, прочие операционные и внереализационные расходы (включая налоги, относимые за счет финансового результата).

В процессе анализа изучают состав и динамику прибыли отчетного года, устанавливают факторы, определяющие уровень прибыли, и оценивают их влияние. Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за вычетом налогов и других обязательных платежей называется чистой прибылью.

Для анализа и оценки уровня и динамики показателей прибыли составля-

ются таблицы, в которых используются данные бухгалтерской отчетности организации из формы № 2 «Отчет о финансовых результатах».

По данным финансовой отчетности можно отметить, что динамика изменения объемов реализации (выручки) МУП «Водоканал» на протяжении всего анализируемого периода нестабильна.

На показатели прибыли от продаж негативно влияет как динамика объемов реализованной продукции, работ, услуг (выручки), так и себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг. Следовательно, себестоимость - важнейший показатель, влияющий на общий финансовый результат деятельности строительной организации [2].

Для предприятий жилищно-коммунального сектора экономики характерно то, что сумма выручки зависит не только от объемов реализуемых услуг, но и от устанавливаемых тарифов.

Таблица 1

Объемы реализации услуг на 2013-2017 гг.

Наименование услуг	Отчетные даты				
	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
водоснабжение	5 222	4 984	5 040	5 994	5 635
водоотведение	3 188	2 868	2 910	3 317	3 480

Таблица 2

Тарифы на услуги холодного водоснабжения на 2013-2017 гг.

	2013 год		2014 год		2015 год		2016 год		2017 год	
	с		с		с		с		с	
	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12
г. Павлово, р.п. Тумботино и Таремский с/с	21,67	22,63	22,63	23,49	23,49	28,19	28,19	32,41	32,41	32,93

Таблица 3

Тарифы на услуги водоотведения на 2013 – 2017 гг.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	с		с		с		с		с	
	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12	01.01 по 30.06.	01.07 по 31.12
г. Павлово, р.п. Тумботино и Таремский с/с	14,57	15,00	15,00	15,57	15,57	17,90	17,90	21,84	21,84	23,91

По данным таблиц 3, 4 и 5 можно говорить, что основное нега-

ное влияние на динамику выручки в 2014 году по сравнению с 2013 годом оказало снижение объемов оказываемых услуг. Положительным следует считать рост выручки на протяжении 2015-2016 гг., причинами которого стали, как и увеличение объемов реализуемых услуг, так и значительный рост тарифа (в 2015 году прирост тарифа составил 20%, в 2016 году – 15%)

Причинами снижения суммы выручки в 2017 году на 6 827 тыс. рублей стало снижение объемов оказываемых услуг в части водоснабжения.

Основным негативным фактором снижения показателей прибыли от реализации в 6 827 тыс. рублей.

Рост себестоимости в 2014 и 2017 году оценивается негативно, так как происходит на фоне снижения выручки.

Отрицательно следует оценить снижение показателей прибыли в 2013 году по сравнению с 2012 годом.

На сумму прибыли от финансово-хозяйственной деятельности дополнительное влияние оказывает результат от прочей деятельности. Негативно следует оценить получение убытка от прочих операций в 2015 – 2016 гг, что повлекло значение снижение прибыли от финансово-хозяйственной деятельности.

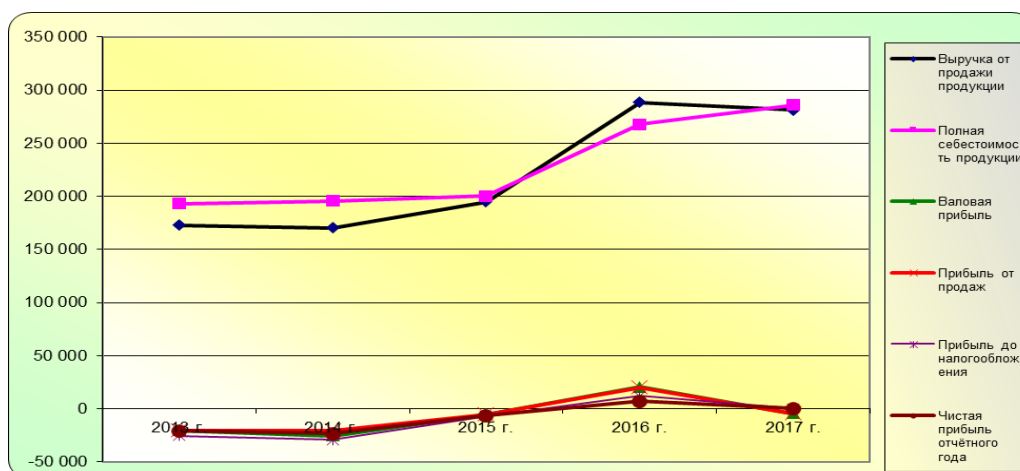


Рис.1 Динамика основных показателей прибыли

В целом динамика прибыли от финансово-хозяйственной деятельности и чистой прибыли положительна. Имеет место снижение суммы убытков и достижение положительного финансового результата.

Основной проблемой предприятий отрасли ЖКХ является высокая степень износа основных фондов.

МУП «Водоканал» предоставляет услуги водоснабжения и водоотведения, имеющие социальную значимость. Специфика деятельности заключается том, что стоимость услуг определяется на основе тарифного регулирования; целевом финансировании, выделении субсидий, дотаций со стороны органов местного самоуправления; наличии значительной суммы дебиторской задолженности, в том числе просроченной; наличии кредиторской задолженности перед поставщиками; высоком уровне постоянных затрат.

Достижение положительных финансовых результатов деятельности МУП

«Водоканал» зависит от внутренних факторов (факторы производственной деятельности – уровень износа основных фондов, и как следствие частоты аварий и уровня расходов на ремонт; профессионализма персонала) и внешних факторов (государственного регулирования тарифов, инвестиционной политики, оплаты потребителями услуг). В целях оздоровления финансового состояния рекомендуется оптимизировать себестоимость путем реализации следующих мероприятий: реконструкции очистных сооружений, ремонта водопроводных сетей, переоснащения насосных станций.

Литература

1. Керимов, В.Э. Бухгалтерский учет на производственных предприятиях: учебник. М.: Дашков и К, 2010 г.
2. Степанов И.С. Экономика строительства: учебник. М.: ЮРАЙТ-ИЗДАТ, 2007 г.
3. Официальный сайт МУП «Водоканал». Режим доступа: <https://vodokanal5252>

Горбунов Сергей Владимирович

д.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Горохова Ангелина Анатольевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РОССИИ НОВОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ ЛЕГКИХ СТАЛЬНЫХ ТОНКОСТЕННЫХ КОНСТРУКЦИЙ (ЛСТК)

Ключевые слова: Легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК), технология ЛСТК, ее применение, преимущества ЛСТК и перспективы развития.

Аннотация: В статье рассматривается такая новая строительная технология как ЛСТК. Так же рассказывается о возможностях применения ЛСТК в строительстве, говорится о процедуре строительства здания из ЛСТК, раскрыта экономическая эффективность применения данной технологии.

Основными критериями, благодаря которым современные строительные технологии набирают все большую популярность, являются надежность, упрощение процедуры монтажных работ и их стоимость. Такой технологией и является ЛСТК.

Одной из форм каркасного строительства является возведение зданий и сооружений из ЛСТК. Этот материал представляет собой стальной профиль, имеющий различные размеры и толщину. Соединение отдельных частей ЛСТК

осуществляется при помощи болтов или саморезов. Кроме того, они снабжены специальными отверстиями продольного типа, которые называются перфорацией. Их функция заключается в противостоянии проникновения холода, обеспечения изоляции звука и сохранении тепла.

Одно из основных преимуществ ЛСТК состоит в том, что он дает возможность зафиксировать конструкцию здания в форме, которая соответствует проектным решениям и не зависит от воздействий внешней среды (влажности и перепадов температурных режимов). Кроме того, конструкция, выполненная из этого профиля, не подвергается механическим деформациям и остается целостной при усадке зданий. Особенно часто ЛСТК применяется при возведении конструкций для торговых сетей, логистических складов, промышленных объектов и т.д. Еще одним преимуществом ЛСТК является возможность применения этого материала при строительстве жилых зданий, что в настоящее время является актуальным, если учитывать фактическое состояние жилого фонда Российской Федерации. В настоящее время в России существует огромное количество домов, которые, с точки зрения безопасности, находятся за опасной чертой. Возраст их более 50 лет. Данную проблему можно решить посредством уменьшения сроков строительства, удешевления стоимости, что приведет к увеличению предложения новых объектов на рынке. Применение ЛСТК и является частью решения этого вопроса. Зарубежная практика показала эффективность применения этого материала при строительстве домов, когда несущие опоры проектируются из стандартных материалов, а непосредственно сам профиль применяют при возведении внутренних и внешних стен, перегородок. Одним из главных факторов развития строительного рынка является себестоимость возведения здания или сооружения. Использование в технологии создания каркаса профилей ЛСТК (как вспомогательного, так и основного) позволит подрядчикам сэкономить почти 40% из-за снижения потребности в металлических конструкциях, которые и применяются при строительстве домов (от 30 до 50 кг. на м²). Чем меньше будет материалов, тем меньше будет затрат на их монтаж и перевозку. Также преимуществом этой технологии является скорость монтажа конструкций. Небольшая бригада при строительстве одноэтажного строения справится с этой работой за одну-две недели. Более того, на таких объектах отсутствует необходимость осуществлять сварочные работы, а также мокрые процессы. Конструкция из профилей ЛСТК обладает повышенной пожарной и энергетической безопасностью, устойчивым противодействиям к силовым нагрузкам, высокими прочностными характеристиками. Металлический каркас из ЛСТК позволит возвести пролеты до 24 м без использования дополнительных промежуточных опорных конструкций.

Это расширяет возможность использования здания и сооружения под различные эксплуатационные нужды. Процедура строительства здания из новых профилей достаточно проста. Сначала создается профильный каркас, затем осуществляются обшивочные работы (сэндвич-панели, декоративный кирпич, плитка, вагонка, сайдинг, камень искусственный и др.). Есть еще одно преимущество исполнения домов из этого материала – последующая долговечность

объекта. Из-за использования в конструкции оцинкованного металла из самой качественной марки стали, срок безопасной эксплуатации подобных зданий может достигать до 100 лет. Большую пользу профиль ЛСТК принесет при строительстве сельскохозяйственных крытых объектов, которые расположены на огромных территориях. К ним относятся различные амбары, хранилища для продукции, тепличные хозяйства, склады и т.д. Кроме того, заинтересованность в новой технологии проявляют предприятия нефтяной, газовой и химической промышленности, где также существует высокая потребность в крытых помещениях большого размера.

Легкие стальные тонкостенные конструкции или ЛСТК – интереснейшее и прогрессивнейшее направление в строительстве. Оно позволяет реализовать самые разные цели и непростые конструкторские и зодческие идеи. С каждым годом появляется все больше строений, возведенных на базе технологии ЛСТК, применение которых в будущем будет лишь расти.

Литература

1. Орлова А.В., Жмарин Е.Н., Парамонов К.О. Энергетическая эффективность домов из ЛСТК // Строительство уникальных зданий и сооружений. 2013. – 23с.
2. Каталонская М.А. ЛСТК – быстрое решение для строительства доступного жилья // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. 2008. –75с.
3. Быстровозводимые малоэтажные жилые здания с применением легких стальных тонкостенных конструкций / Павлов А.Б., Айрумян Э.Л., Камынин С.В., Каменщиков Н.И. // Промышленное и гражданское строительство. 2013. № 9. – 63с.

Горбунов Сергей Владимирович

д.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Канина Ксения Сергеевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ХАРАКТЕРНЫЕ ЧЕРТЫ, ЗАКОНОМЕРНОСТИ И МАРКЕТИНГОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Ключевые слова: бизнес, жилищное строительство, кризис, маркетинг, предприятие.

Аннотация: Проанализирована ситуация со строительством жилья. На первом плане представлены характерные черты российского строительного бизнеса и проблемы, которые нуждаются в комплексном решении. Отражены объективные законы и маркетинговые свойства предприятий строительного комплекса. Маркетинг рассматривается как инструмент повышения конку-

рентоспособности строительных компаний.

Строительство – неотъемлемый и важный компонент национальной экономики (составляющий до 6% ВВП), связанный со всеми отраслями экономики страны. Поэтому ситуация со строительным сектором в целом и строительными предприятиями важна отдельно. Строительство – сложный комплексный механизм. Основные участники строительства: инвесторы, заказчики-застройщики, проектные организации, строительно-монтажные предприятия, предприятия строительной индустрии, транспортные организации.

При подрядном способе строительства, когда строительная компания выступает в качестве субподрядчика, строительная компания определяется как организация, осуществляющая возведение, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, монтаж оборудования. В этом случае генеральный подрядчик заключает соглашение с клиентом и несет ответственность за выполнение работы по соответствующему качеству и в оговоренное время.

Однако в настоящее время при изменении условий управления разделение функций отходит от обычного: инвестора – клиента – разработчика – генерального подрядчика – субподрядчиков. Сегодня часто инвестор также может являться заказчиком-застройщиком, а генподрядчик может совмещать функции инвестора и заказчика-застройщика.

Строительный сектор не только характеризует состояние экономики, но и является ее показателем. Так, например, во времена предшествующие экономическому подъему, строительный сектор уже находится в процессе роста перед всеми другими областями.

В докризисный период в России наблюдался своего рода строительный подъем, что было особенно характерно для г. Нижнего Новгорода. Этот рост обусловлен не только стабилизацией ситуации в стране, но и развитием ипотечных кредитов, которые позволили приобрести жилье среднему классу населения.

Существующего жилищного фонда не хватает, требуются все новые и новые строительные объекты, это касается в особенности жилья, а также офисных и торговых зданий.

В I полугодии 2018 г. по данным Госкомстата [1] введено в эксплуатацию 425,8 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, что составило 105,9% к соответствующему периоду предыдущего года (в I полугодии 2017г. было введено 402,1 тыс. кв. м. – см. рис. 1.).

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются в Московской области, где введено 14,9% (3526,5 тыс. кв. м.) от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по РФ в целом, Ленинградской области – 6,4 % (1521,0 тыс. кв. м.), Республике Татарстан – 4,6 % (1101,2 тыс. кв. м.), Санкт-Петербурге – 3,7 % (874,6 тыс. кв. м.), Ростовской области – 3,4 % (798,7 тыс. кв. м.), Москве – 1,9 %, (452,4 тыс. кв. м.) [1].

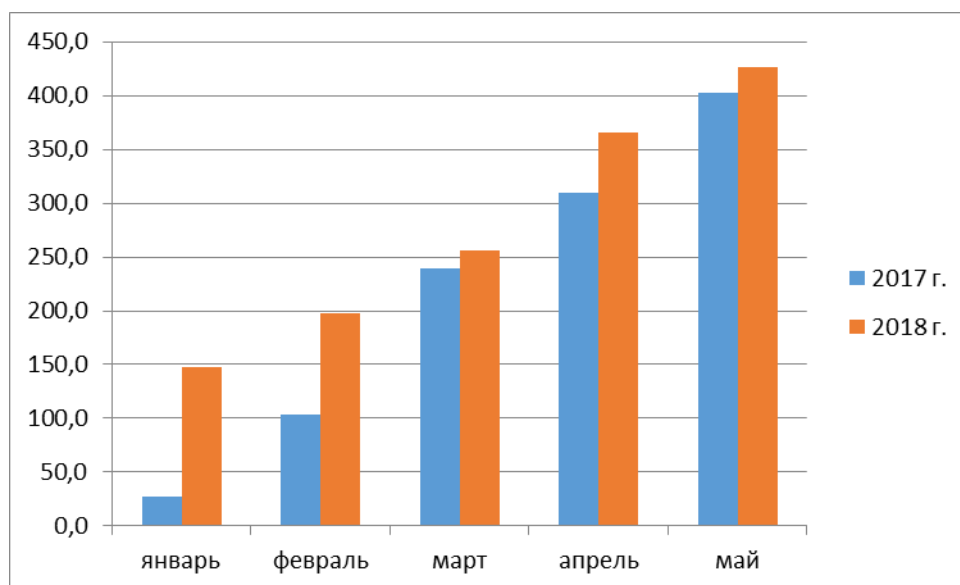


Рисунок 1. Помесячная динамика ввода в эксплуатацию общей площади жилых помещений в 2017-2018 гг.

На сегодняшний день, спрос на жилье во многих регионах России продолжает превышать предложение. Миллионы людей по-прежнему живут в ветхом и аварийной жилье, а в среднем по России, количество квадратных метров на человека не превышает значение 21,5. Исключение составляют лишь немногие области, например в Московской – средний показатель на человека в 2018 г. составил 27,1 кв.м. Но это всего лишь кажущееся улучшение, данные получены с учетом всего жилищного фонда, а многие современные апартаменты имеют площадь около 100 и более кв. м. Нетрудно подсчитать, что миллионы людей продолжают просто мечтать о своей жилплощади, ютится в «хрущевках» и коммунальных квартирах. Весомую роль играет и цена, жилье дорожает в арифметической прогрессии. В среднем по стране с 2010 по 2016 гг. стоимость жилья увеличилась в 2 раз (с 33000 руб. до 62793 руб. за кв. м.). Но, приятная новость, в 2018 году средняя рыночная стоимость 1 кв. м. составила 61388 руб., а это на 2,2 % ниже.

Существует целый ряд объективных законов, характерных для строительных компаний, действующих в современных рыночных условиях. Эти закономерности включают:

- стабильность потребительского спроса на строительную продукцию;
- возможность увеличения стоимости недвижимости, наблюдаемой с течением времени, а также при отсутствии производственного воздействия на него;
- наличие значительных социальных последствий развития строительного производства, что предопределяет степень вмешательства государства в деятельность строительного бизнеса;
- асимметрия представлений о свойствах товара, которые потребители и производители вводят в эксплуатацию зданий;

– длительный срок окупаемости инвестиций в строительство.

Маркетинг в строительстве отличается от маркетинга товарной продукции и является нечто средним между товарным маркетингом и маркетингом услуг, что требует определённого подхода и обеспечивает дополнительную сложность. На сегодняшний день различные маркетинговые методы стали частью поддержания конкурентоспособности многих строительных фирм, а также ее повышения. Характеристики маркетинговой деятельности определяются характеристиками самого продукта.

Основной задачей отдела маркетинга в строительном секторе является создание постоянной системы сбора, обработки и модификации объективной информации для обеспечения маркетингового планирования. Но это не единственная задача. Маркетинговая услуга несет полную ответственность за соответствие строительной продукции условиям рынка.

При продвижении строительных продуктов следует учитывать ряд особенностей:

- 1) вновь создаваемые строительные объекты должны конкурировать как с новыми зданиями, так и с объектами рынка вторичной недвижимости;
- 2) строительные объекты - обычно это продукты отложенного спроса;
- 3) строительные объекты предназначены для долгосрочного использования; в результате покупатель не часто возвращается на рынок за новым продуктом;
- 4) строительный объект «производится» непосредственно там, где он будет «потребляться» после окончания контракта на строительство;
- 5) эффективность маркетинговой политики компании зависит не только от преимуществ технологических и эксплуатационных характеристик объекта, но и от стоимости затрат на строительство в процессе строительства;
- 6) жизненный цикл товаров, производимых строительной организацией, ограничен отдельным порядком, поэтому для успешной реализации требуется высокая техническая, профессиональная и технологическая подготовка для создания нового товарного подразделения;
- 7) создание каждой единицы продукции требует участия большого числа участников; организация вступает в деловые отношения с группой новых партнеров, что является дополнительным источником риска.

Все перечисленные выше функции ясно иллюстрируют сложность объектов капитального строительства как «продукта». Практически ни одна из характеристик строительного объекта не создает преимуществ для строительных компаний, которые способствуют успешному функционированию рынка по сравнению с другими отраслями. Поэтому роль маркетинга в этом секторе вероятно высока.

Литература

1. Портал Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

Горбунов Сергей Владимирович

д.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Чиркова Ксения Александровна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Ключевые слова: объекты культурного наследия, оценка объектов культурного наследия, критерии наиболее эффективного использования зданий, коммерческое использование исторических зданий.

Аннотация: В статье показаны критерии наиболее эффективного использования зданий, относящихся к памятникам культуры. Дано определение объектов культурного наследия, а также рассмотрены варианты их коммерческого использования. Исследование положения зданий-памятников в России – снос, в редких случаях их восстановление, а также рассмотрение западной практики извлечения прибыли из исторических зданий с целью использования ее в России.

Проблема сохранения старых зданий, придающих особый колорит нашим городам, в последние годы стоит особенно остро. Большинству зданий около сотни лет и они показывают архитектуру тех времён: необычная резьба на наличниках и деревянных перилах, необычные оконные рамы или в более редких случаях – лепнина на стенах. Часть таких зданий заброшена, а в некоторых до сих пор живут люди. Проживание граждан в ветхом жилом фонде постоянно сопряжено с риском возникновения чрезвычайных ситуаций. Кроме того, ветхие строения ухудшают внешний облик и благоустройство города, сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктур, снижают инвестиционную привлекательность города.

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ определяет понятие памятника объекта культурного наследия. К ним относятся объекты недвижимости, возникшие в результате исторических событий и представляющие собой ценность с точки зрения истории, архитектуры, искусства, науки и техники, социальной культуры [1].

Оценка объектов культурного наследия является одной из наиболее сложных. Процесс определения наиболее эффективного использования здания является одним из важнейших этапов оценки, который дает возможность оценщику перевести концепцию развития исторической постройки в денежную форму, а также обосновать целесообразность новой функции для объекта, сохраняя его историческую ценность.

Наиболее эффективное использование – это такое использование незаня-

того земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода.

Определение наиболее эффективного использования зависит от следующих критериев:

1) правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, противопожарным нормативам и т.п.;

2) физическая осуществимость – рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования;

3) финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка;

4) максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или будет иметь максимальную текущую стоимость [2].

В России многие участки земли под историческими зданиями могут иметь любое коммерческое использование – офисное, торговое, производственное или складское, а также предназначаться под жилищное строительство. Однако производственное или складское использование маловероятно в силу расположения большинства таких участков в окружении жилых и административных зданий. Жилищное строительство может дать наибольшую доходность от использования участка – подразумевается единовременное получение дохода без возможности регулярных платежей. Однако зачастую для этого требуется изменение разрешенного использования земельного участка – длительный и дорогостоящий процесс с неопределенным результатом.

Учреждения торговли во многих случаях можно открывать на первых этажах бывших доходных домов, однако тут необходимо знание исторической функции интересующего здания. Если его строили не с целью использования в качестве торговой площадки, то скорее всего это здание не уложится в формат реставрации и восстановления, поскольку оно не будет располагать необходимыми помещениями [3].

Сегодня для исторических особняков чаще всего наилучшим использованием участка с улучшениями считается сдача под офисы.

Спрос на качественные офисы формируют, прежде всего, банки и другие финансовые структуры, сырьевые и промышленные компании, а также российские монополии и крупные международные компании.

Весьма интересен опыт наших западных коллег по извлечению прибыли из исторических объектов недвижимости, имевших в прошлом предназначение, отличное от статусного. По этой схеме целый ряд исторических промышлен-

ных, портовых и складских объектов, расположенных в ныне привлекательных местах выросших в диаметре городов, обрел новую жизнь, приобретя статус, привлекательный для коммерческого использования. Например, усадьбу можно реконструировать и превратить в рекреационный центр, здание завода – в галерею или выставочный центр, а здание тюрьмы – в отель.

В настоящее время в России были построены современные здания на месте тех исторических объектов, на которые не распространялось действие законодательства о защите памятников архитектуры. Вследствие этого многие архитектурные ансамбли исторических улиц утратили свою изначальную гармоничность. В местах, где размещаются охраняемые законом памятники, в большинстве случаев реставрация и реконструкция объекта оказывается низкорентабельной ввиду строгости действующего охранного законодательства. Поэтому в основном исторические особняки используют под офисы очень состоятельные организации в качестве своих представительств. Также в особняках находятся практически все посольства иностранных государств и рестораны высшей категории. Следует отметить, что, несмотря на запреты законодательства, подобные объекты постепенно выбывают с рынка недвижимости. Ввиду случайных пожаров или иных загадочных обстоятельств их все-таки сносят и строят нечто другое.

Мы живем в период динамичных изменений, которые касаются всего, что нас окружает, в том числе и облика наших городов. Наше время является переломным моментом, когда уже сложившейся тенденции «сносить и строить что-то новое», а именно так большинство оценщиков видят «наиболее эффективное использование», может возникнуть выбор в виде новой практики восстановления зданий и приспособления их к современным нуждам без нанесения ущерба исторической ценности. Никто не знает, по какому пути пойдет развитие рынка. Но нельзя забывать, что общий результат зависит от деятельности большого количества людей, в том числе и практикующих оценщиков. Получив заказ, оценщик может оценить здание как старое с большим износом, или как потенциальное место притяжения людей за счет истории и уникальной функции, которую можно придать зданию, подготовив мероприятия по реставрации и восстановлению.

Литература

1. Федеральный Закон РФ от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
2. Яскевич Е.Е. Теория и практика оценки зданий — памятников культурного наследия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 6.
3. Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры народов Российской Федерации). М.: АНО «Центр независимой оценки». 2005. 32 с.

Горбунова Татьяна Владимировна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Пимкин Артем Сергеевич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

НЕЗАВЕРШЕННОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК СЕГМЕНТ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Ключевые слова: Рынок недвижимости, объект незавершенного строительства, оценка недвижимости, долевое строительство, сегмент рынка, социальная программа.

Аннотация: В данной статье были рассмотрены объекты незавершенного жилищного строительства как объекты недвижимости, как сегмент рынка жилья. В результате выявлены особенности оценки незавершенного строительства, факторы, непосредственно влияющие на консервацию строительства.

Рынок недвижимости в России имеет цикличное развитие. В настоящее время можно отметить рост новых значимых проектов для населения в сегментах коммерческой и жилой недвижимости. При этом в последнее время прямое финансирование застройщиками в большинстве случаев осуществляется при помощи кредитов, что негативно влияет на завершение строительства объектов в целом. Объекты жилой недвижимости также могут относиться к незавершенным объектам строительства, как и другие «искусственные» объекты недвижимости, при этом они могут быть построены и готовы к эксплуатации. Можно дать определение объекта незавершенного строительства – это объект недвижимости, на который отсутствует акт государственной приемки. При этом застройщику для строительства данного объекта будет отведен земельный участок и получено разрешение на строительство.

Объекты незавершенного жилищного строительства являются объектами рынка недвижимости, а следовательно и одним из видов сегментов рынка жилья, тем самым они могут являться экономически эффективными объектами для извлечения прибыли и инвестиций. Специфика объектов незавершенных строительством заключается в том, что данные объекты находятся на стадии строительства и их будущая прибыль зависит от непосредственной реализации их достройки. Объекты незавершенного строительства – это инвестиции (вложения) физических или юридических лиц, которые по различным причинам не дошли до логического завершения. К таким причинам можно отнести и изменение ситуации на рынке недвижимости и банкротство застройщика или ликвидация. На это влияет множество факторов, таких как: смена собственников, или отсутствие средств, или, например, переоценка потенциальной значимости объекта. И, как следствие, в большинстве случаев происходит приостановка (консервация) строительства.

Объекты незавершенного строительства являются товаром, и сделки с их участием очень распространены, несмотря на то, что такие объекты невозможно использовать для различных потребительских целей. Из этого следует, что на данные объекты незавершенного строительства необходима оценка рыночной стоимости. Это необходимо не только для совершения различного рода сделок с объектом, но, например, и при постановке на баланс организации, реорганизации для более эффективного использования.

Оценка таких объектов является сложной процедурой. Такая недвижимость не может эксплуатироваться по прямому назначению, следовательно, ее собственник не будет получать доход. И такое имущество требует немалых затрат от владельца. Если, к примеру, данный объект принадлежит в долевой собственности с несколькими лицами, но это право не урегулировано, тем самым постройка находится в неопределенном положении. Или объекты незавершенного строительства больше подвержены серьезным повреждениям и, следовательно, к ускоренному износу из-за отсутствия различного рода инженерных систем и конструктивных элементов, чем в функционирующем полноценном здании. Это также придает трудоемкость оценки такой недвижимости. Тем более условия рынка постоянно меняются, а оценка недвижимости это определение реальной стоимости на данный момент времени.

При оценке объектов незавершенного строительства необходимо определить следующие позиции:

- техническое состояние объекта;
- состав объекта (строения);
- причины остановки строительства объекта;
- имущественные права на данный объект;
- позиции собственника.

Важно также учесть обеспечение объекта инженерными коммуникациями. Практически все разрешения по отношению к строящимся зданиям имеют ограниченный срок действия – не более 5 лет. Если данный период подошел или подходит к концу, это также учитывается при расчете окончательной (итоговой) стоимости объекта незавершенного строительства.

В связи с этим можно обозначить этапы определения рыночной стоимости незавершенного строительством объекта:

1. Определение класса объектов. Их делят на общественные, жилые и производственные здания. Последние делятся на здания специального назначения и универсальные сооружения.

2. Уточнение наличия или отсутствия государственной регистрации.

3. Анализ технического состояния недостроенной недвижимости. На этом этапе выявляются строительные дефекты и стоимость их устранения, а также изучаются параметры строения, степень завершенности и износ каждого конструктивного элемента.

4. Расчет затрат на окончание строительства. Для этого анализируется сметная документация, проверяется корректность накладных, оценивается достоверность фактических затрат. Затем полученные данные сопоставляются со

сметой, выявляются отклонения и их причины. На этом же этапе прогнозируются вероятные отклонения от фактической стоимости объекта со сметой в будущем.

5. Выбор наиболее эффективного использования объекта. Выбирается вариант, обеспечивающий недостроенной недвижимости максимальную стоимость.

6. Проведение расчетов.

7. Оформление отчета об оценке незавершенного строительного объекта.

Среди потребителей объектов незавершенного строительства жилья можно отметить и органы государственной власти. В настоящее время стало намерение государства вкладывать средства в достройку жилья для обеспечения социальных программ («Обеспечение жильем молодых семей», ФЦП «Жилище», подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных законодательством», подпрограмма «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» и др.) как в регионах, так и в Нижегородской области в частности.

Главной целью для большинства имеющихся объектов незавершенного жилищного строительства является их достройка и продажа уже готового жилья населению региона на свободном рынке, представление жилья по социальным государственным программам. Вследствие чего объекты незавершенного строительства переходят в сегмент нового жилья с рядом признаков потребительских предпочтений (наличие инженерных коммуникаций, площадь квартир, количество комнат, используемые материалы, благоустройство территории, количество парковочных мест, местоположение, наличие и развитие различного рода инфраструктур, социальное окружение и др.).

Подводя итог в данной статье можно сделать вывод, что на рынке незавершенного строительства действуют особые процедуры в процессе осуществления купли-продажи объектов недвижимости, незавершенных строительством, и прослеживается роль государственного регулирования.

Литература

1. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2018).

2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018).

3. Батуева, Э. Ц. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектами незавершенного строительства, как недвижимым имуществом. - Москва, 2010.

4. Смышляев, Д. В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства - Москва, 2015.

Дмитриев Михаил Николаевич
д.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-
строительного университета (ННГАСУ)

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ключевые слова: стратегия, цель, инвестиции, направления, раздел, диагностика, прогноз, концепция, регион, комплекс, труд, основной капитал, административные барьеры.

Аннотация: в статье изложены девять стратегических направлений проекта «Стратегия развития Нижегородской области» и структура стратегии. На примере стратегического направления «Экономическое развитие» даны стратегическая цель и стратегические задачи. Отражена важность и необходимость развития стратегии. На базе осуществления «Стратегии развития строительного комплекса Нижегородской области до 2020 года» обоснована необходимость разработки стратегий по приоритетным направлениям развития региона (промышленность, строительство, сельское хозяйство и др.), что конкретизирует и дополнит «Стратегию развития Нижегородской области» до 2035 года.

В настоящее время проект «Стратегия развития Нижегородской области» проходит согласование в соответствующих министерствах Правительства Российской Федерации.

Основные направления стратегии социально-экономического развития Нижегородской области включают в себя девять стратегических направлений:

- продолжительность жизни и здоровья;
- комфортная среда проживания;
- цифровое общество и люди будущего;
- экономическое развитие;
- технологический и промышленный потенциал;
- благосостояние людей;
- пространственное развитие;
- регион будущего;
- наша земля [3].

Стратегические направления делятся на крупные разделы, которые имеют стратегическую цель и целый ряд стратегических задач. Возьмем для примера стратегическое направление «Экономическое развитие», которое предусматривает три подраздела: инвестиции и предпринимательство; развитие экспорта и внешнеэкономических связей; индустрия туризма. Стратегическая цель подраздела «Инвестиции и предпринимательство» – обеспечить привлекательность региона для крупномасштабных финансовых и промышленных проектов, роста инвестиций в экономику области. Создать условия для наилучшего развития предпринимательских инициатив.

Для выполнения вышеуказанной стратегической цели предусмотрены че-

тыре стратегические задачи:

1. Формирование системы «единого окна» для взаимодействия с инвесторами.
2. Содействие снятию тарифных ограничений и развитие инвестиционной инфраструктуры.
3. Развитие института государственно-частного партнерства (ГЧП/МЧП).
4. Создание комфортных условий для развития предпринимательской деятельности.

Каждая стратегическая задача любого подраздела состоит из 3-6 пунктов конкретных задач, которые необходимо выполнить в период реализации «Стратегии развития Нижегородской области».

Так, стратегическая задача №1 «Формирование системы «единого окна» для взаимодействия с инвесторами» предусматривает три конкретных, очень важных, пункта:

– Цифровизация системы взаимодействия с инвесторами в режиме «единого окна», в том числе разработка единого инвестиционного портала с предоставлением мер господдержки в электронном виде (функционал - личный кабинет инвестора).

– Формирование банка земельных участков и создание межведомственной электронной площадки по предоставлению земельных участков, интегрированной с единым инвестиционным порталом.

– Создание каталога инвестпредложений и инвестиционных паспортов по приоритетным направлениям развития региона (промышленность, туризм, ОКН, логистика и др.).

Как показывает анализ все девять стратегических направлений представлены в «Стратегии развития Нижегородской области» аналогично стратегическому направлению «Экономическое развитие». В целом, по моему мнению, Стратегия выполнена на высоком уровне. Однако, период выполнения с 2019 по 2035 год нуждается в конкретизации объемов и сроках выполнения, иначе Стратегия превращается в концепцию.

Губернатор Нижегородской области Никитин Г.С. в своем вступительном предисловии к Стратегии также отметил, что подготовка проекта Стратегии социально-экономического развития Нижегородской области «...завершена, но мы не можем считать подготовку Стратегии окончательной, не предоставив каждому жителю возможность внести в неё свои предложения, обогатить её собственными идеями, учитывающими интересы каждого города и поселка, каждой семьи, каждого из нас» [3].

Предложений по конкретизации Стратегии поступило несколько тысяч и очень хотелось бы, чтобы в ходе окончательной доработки она из концепции превратилась в Стратегию.

Конечно, очень важно также разработать в 2019 году стратегии по приоритетным направлениям развития региона (промышленность, строительство, сельское хозяйство и др.). Это позволит более тщательно конкретизировать

объемы и сроки выполнения Стратегии на всех уровнях.

Стратегия – это долговременные, наиболее принципиальные, важные установки, планы, намерения правительства страны, администрации регионов и городов, руководства предприятий в отношении производства, доходов и расходов, бюджета, налогов, инвестиций, цен, социальной защиты населения и работников [1, 2].

Таким образом, принятие Стратегии будет пронизывать все отрасли региона, затрагивать и заставлять выполнять всех работников и жителей области повышать уровень и качество жизни граждан Нижегородской области.

Нижегородская область имеет богатый опыт в подготовке, разработке и выполнению стратегий по отраслям развития.

В краткой форме остановимся на «Стратегии развития строительного комплекса Нижегородской области до 2020 года». Данная стратегия была разработана ННГАСУ в 2008 году, а в 2010 г. рассмотрена и утверждена правительством Нижегородской области.

В соответствии с техническим заданием проведен сбор и анализ статистической информации за предыдущие десять лет, изучение и сравнение отдельных направлений строительства с другими регионами Российской Федерации, а также обобщение опыта с развитыми странами мира [4].

Диагностика строительного комплекса выполнена по строительномонтажным, проектным и риэлтерским организациям, предприятиям по выпуску строительных материалов и конструкций.

Особое внимание уделено прогнозированию строительства жилья до 2020 года. При этом рассмотрены различные варианты (оптимистические, реалистические и пессимистические) с использованием от 1 до 10 показателей индикаторов, в том числе: средняя стоимость строительства одного квадратного метра, индекс цен в строительстве, объем инвестиций, рыночная стоимость квадратного метра жилья, численность работников в строительстве, стоимость основных фондов и ряд других. Прогноз развития жилья выполнен в целом по Нижегородской области, г. Нижнему Новгороду и крупным городам области [5].

Стратегия развития строительного комплекса в любом регионе страны определяется динамикой инвестиций в основной капитал. Освоение инвестиций в основной капитал тесно связано с такими факторами, как численность работающих и производительность труда в строительстве. Эти моменты достаточно подробно были изучены и представлены в итоговой стратегии.

В представленной работе (стратегии) на основании проведенных исследований предложена комбинированная стратегия развития на основе использования концентрированного роста и интегрированного роста. При этом ведущей является стратегия концентрированного роста. Предложенная стратегия положена в основу прогнозных направлений развития строительномонтажных организаций и предприятий строительной индустрии, а также отдельных проектных институтов.

Практическая значимость «Стратегии развития строительного комплекса Нижегородской области до 2020 года» заключается в следующем:

1. Комбинированная стратегия развития строительного комплекса области обеспечивает успешное выполнение прогнозируемых инвестиций в основной капитал на 2020 год и повышение качества жизни населения области. Реализация стратегии и предложений позволит:

- обеспечить среднегодовые темпы роста инвестиций в основной капитал на уровне 12,5% и освоить 4166,6 млрд.руб.;
- среднегодовой темп роста строительно-монтажных работ – 13,5% и выполнить 2043,6 млрд.руб.;
- построить жилья не менее 30 млн. кв.м;
- повысить обеспеченность жильем на 1 чел. с 22,0 до 30,0 кв.м;
- повысить производительность труда в строительстве в 2,4 раза в сопоставимых ценах;
- производство основных строительных материалов и конструкций увеличить в 2,7 раза;
- среднегодовой темп роста валового регионального продукта не менее 6%.

2. Предложенная стратегия развивает и уточняет отдельные направления «Стратегии развития Нижегородской области до 2020 года» и Постановление Правительства Нижегородской области по строительству жилья до 2020 года.

3. Стратегия развития строительного комплекса способствует Министерству строительства Нижегородской области более эффективно управлять развитием строительного комплекса области и успешно выполнять стратегические задачи развития области по всем направлениям инвестиционно-строительной деятельности.

4. Одним из главных реализаций Стратегии является рост производительности труда в строительном комплексе за счет: совершенствования проектных решений; внедрения новых методов организации труда; производства и применения новых прогрессивных материалов и конструкций; механизации и автоматизации труда; мотивации персонала, изучения и внедрения передового отечественного и зарубежного опыта.

5. Ежегодный рост инвестиций в основной капитал развития области требует кардинального изменения организационной структуры строительно-монтажных организаций путем создания мощных проектно-строительных фирм в областном центре и образования 6-7 строительных центров на территории области. Параллельно надо поддерживать развитие среднего и малого бизнеса в строительном комплексе.

6. Разработать систему подготовки и переподготовки профессиональных кадров в систему стратегического управления для строительного комплекса области с обязательным включением следующих направлений:

- формированием организационной структуры управления с включением прав и обязанностей муниципальных администраций;
- дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы по инвестиционно-строительной деятельности в регионе;

– развитие кредитно-финансового обеспечения, способствующего повышению покупательского спроса населения на рынке недвижимости и снижению стоимости жилья;

– развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве;

– обеспечение будущих проектов строительства мощностями инженерной инфраструктуры (электроэнергией, водой, газоснабжением и т.д.).

7. Сокращение административных барьеров и стимулирование роста на строительство объектов повысит инвестиционную привлекательность области с точки зрения инвесторов, включая иностранные фирмы, и строительных компаний Нижегородской области и других регионов России, а также иностранных строительных организаций [4, 5].

До завершения выполнения Стратегии осталось два года и сегодня можно с полной уверенностью отметить, что она будет выполнена на 72-74%. Основными причинами срыва, на мой взгляд, являются следующие: во-первых, не удалось увеличить и реорганизовать строительный комплекс области. Мощные проектно-строительные фирмы не были созданы. В конкурсах на строительство крупных и солидных объектов из-за маломощности нижегородские строители не участвуют. Во-вторых, основная масса собственников основных фондов не стремятся вкладывать финансовые ресурсы в строительство новых производств, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий. Их больше привлекает открытие счетов за границей и приобретение там недвижимости. Есть и другие причины, но эти главные.

Доработка Стратегии развития Нижегородской области до 2035 г., разработка Стратегии строительного комплекса Нижегородской области до 2035г. и других приоритетных направлений региона обязательно должны учитывать озвученные недостатки, иначе их постигнет та же участь – Стратегии не будут реализованы в полном объеме.

Литература

1. Дмитриев, М.Н. Методология и методы исследований в экономике: учебное пособие. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2014.

2. Дмитриев, М.Н. Методология и методы исследований в экономике: учебное пособие 2-е изд. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2018.

3. Стратегия развития Нижегородской области, 2018.

4. Дмитриев, М.Н., Щуров, Б.В., Кошечкин, С.А. Стратегия и тактика развития инвестиционно-строительного комплекса. Монография. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2009.

5. Дмитриев, М.Н. Отчет о НИР «Стратегия развития строительного комплекса Нижегородской области до 2020 года». – Н.Новгород: ННГАСУ, 2008.

Есин Евгений Юрьевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Гаранина Надежда Олеговна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ЭТАПЫ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ

Аннотация: в данной статье рассматриваются вопросы связанные с основными этапами выполнения работ по составлению проектной документации по реконструкции объекта капитального строительства. Даны рекомендации о документах, необходимая для составления проектной документации.

Ключевые слова: реконструкция, строительство, градостроительный план, инженерные изыскания, технические условия, проектная документация, государственная экспертиза, негосударственная экспертиза.

Согласно Градостроительному Кодексу РФ, проектная документация содержит материалы в виде текста и карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для реконструкции здания.

Разработка проектной документации применительно к отдельным этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование. Для подготовки проектной документации нужно заключить договор подряда с организацией, которая должна быть членом саморегулируемых организаций (СРО), осуществляющих подготовку проектной документации (проверить принадлежность организации к СРО можно в реестре СРО на сайте Ростехнадзора).

Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию утверждены Постановлением Правительства РФ. Проектная документация должна подтверждаться расчетами для принятия технологических решений при осуществлении строительства.

Подготовка проектной документации выполняется на основе следующих документов:

- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);
- инженерные изыскания;
- технические условия.

ГПЗУ необходимо для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство. В нем содержится информация о земельном участке, которая нужна для реконструкции здания, сведения о границах участка, об ограничениях использования участка, о расположенных на нем сетях инженерно-технического обеспечения и красных линиях.

Для того чтобы получить ГПЗУ, правообладатель земельного участка

должен обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. ГПЗУ должны выдать в течение 20 рабочих дней после получения заявления. Его можно использовать его в течение трех лет со дня выдачи.

Согласно п. 1 ст. 47 ГрК РФ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации реконструкции объектов капитального строительства не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Инженерные изыскания должны быть достаточными для установления проектных значений параметров и других проектных характеристик зданий, а также проектируемых мероприятий по обеспечению его безопасности.

Инженерные изыскания при подготовки проектной документации, строительства и реконструкции выполняются для получения: 1) материала о природных условиях, на которой будут осуществляться строительство; 2) материалы о расположении сооружений, необходимых для разработки мероприятий по охране окружающей среды; 3) материалы, необходимые для проведения расчетов оснований, фундаментов и их защиты.

Инженерные изыскания выполняются в два этапа. На первом этапе составляется генплан сооружения, обоснование его расположения относительно других зданий, сооружений и инженерных сетей, принятие мер по охране окружающей среды и мер по защите реконструируемого объекта от опасных природных воздействия. На втором этапе происходит расчет оснований, фундамента зданий, влияние сооружения на природную среду, обоснования методов земляных работ и наконец, разработка плана организации строительства.

В результатах инженерных изысканий содержатся материалы в текстовой форме и в виде карт (схем). В них содержатся сведения о инженерных изысканиях, о местоположении территории реконструируемого объекта, о видах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий, о результатах изучения природных и техногенных условий территории и результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния реконструкции такого объекта на другие объекты.

Согласно ГрК РФ работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, которые заключаются с застройщиком и техническим заказчиком должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами СРО в области инженерных изысканий. Выполнение инженерных изысканий по таким договорам обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий. Решение о выполнении инженерных изысканий принимается застройщиком для определения экономической целесообразности инвестирования в реконструкцию объекта.

Технические условия показывают максимальную нагрузку, сроки под-

ключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия этих условий. Срок действия технических условий и срок оплаты за его подключение устанавливаются организациями, которые выполняют эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

На основе вышеизложенных документов будет составляться проектная документация. В состав проектной документации входит пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования реконструкции здания, схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и планировочные решения, данные о мероприятиях по охране окружающей среды и обеспечению пожарной безопасности, смета на реконструкцию объектов капитального строительства.

С 1 января 2019 года в закон вступит новая редакция ГрК РФ, в которой сказано что проектная документация должна быть дополнена следующими разделами:

1) в проекте организации строительства должен содержаться проект организации работ по сносу объектов капитального строительства или их частей, в том случае если необходимо и выполняются работы по сносу объектов или их частей.

2) Решения и мероприятия содержащиеся в проектной документации должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, если выполняется реконструкция объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов;

3) проектная документация должна включать раздел "Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства", если реконструкция финансируется с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации.

После сбора необходимой информации проектная документация должна пройти экспертизу и получить положительное заключение. Проектная документация может быть направлена на разные виды экспертизы, в зависимости от объекта реконструкции (объекты, в отношении которых должны проводить обязательную госэкспертизу должны, указаны в ч. 3.4 4.8 ст. 49 ГрК РФ) или по желанию заказчика, т.к. проведение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации не является обязательным в соответствии с частями 3.1 статьи 49 ГрК, и выполняется на усмотрение заказчика.

Государственную экспертизу проводят как правило, Минстрой России и подведомственные ему учреждения, органы власти субъектов РФ (подведомственные им организации) по месту нахождения земельного участка, на котором будет реконструироваться здание. Предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, в том числе экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Срок проведения

государственной экспертизы должен выполняться в течении 60 дней. Результатом государственной экспертизы является документ, в которой содержатся выводы о соответствии или несоответствии. Отрицательное заключение может быть оспорено заказчиком в судебном порядке.

Негосударственную экспертизу проводят организации, которые аккредитованы на ее проведение. Перед обращением следует проверить сведения об аккредитации организации в реестре, размещенном на сайте Росаккредитации. Объектами негосударственной экспертизы являются все разделы проектной документации и результаты инженерных изысканий, которые подлежат представлению для проведения экспертизы и заключение о выводах на соответствии или несоответствии.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)
2. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1033/пр)
3. СТО НОСТРОЙ 2.33.86-2014 Промышленное строительство. Реконструкция зданий и сооружений.
4. ВСН 53-86р Госкомархитектуры. Правила оценки физического износа жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1988 г.
5. Бетхер В.А. Реконструкция и перепланировка нежилых помещений: законодательные коллизии и пробелы. - Вестник Омского университета. Серия «Вестник», 2012 г.
6. Воронцова А.А. Инженерные изыскания для строительства,- статья, группа компаний "Аналитический Центр",2018г.
7. Интернет-источник <https://www.m24.ru>

Есин Евгений Юрьевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Здюмаев Иван Александрович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ВНЕДРЕНИЯ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ

Ключевые слова: новые технологии проектирования объектов строительства, BIM технология, преимущества использования технологии BIM, показатели экономического эффекта.

Аннотация: в статье рассмотрен вопрос развития экономики

тельного производства за счет внедрения BIM-технологий в процесс ния проектом. Дано определение, произведен анализ экономических показателей некоторых предприятий, применяющих технологии BIM.

На данный момент можно найти множество определений BIM, в большей или меньшей степени отражающей его сущность, однако общий их смысл сводится к тому, что BIM (от англ. Building Information Modeling – информационное моделирование зданий и сооружений) это процесс создания и управления информацией на всех стадиях жизненного цикла объекта строительства. Или же в другой трактовке BIM - процесс коллективного создания и использования информации о здании или сооружении, формирующий основу для всех решений на протяжении всего его жизненного цикла (от планирования до выпуска проектной, рабочей документации, строительства, эксплуатации и сноса).

Сущность BIM организовать процесс совместного использования всеми участниками инвестиционно-строительного модели объекта строительства, представляющей собой актуальную утвержденную взаимоувязанную структурированную информацию по проекту, в том числе 3D-модели, предназначенной для визуализации и выпуска проектной документации. Процесс предполагает разработку проекта в едином информационном пространстве со всеми предполагаемыми процессами: сбора, накопления и комплексной обработки всей экономической, конструкторской, архитектурной, инженерной, технологической и иной информации об объекте. А также и в процессе строительства и последующей эксплуатации. Вся эта информация необходима для планирования, организации, координации и контроля закупки материалов, осуществления проектных и строительно-монтажных работ.

В данной статье отражены эффекты экономического характера отобранные по данным предоставленными организациями, применяющих BIM технологию в производстве.

К эффектам экономического характера в данной статье относятся:

– экономические показатели, связанные с изменением стоимости проекта, чистого дисконтированного дохода (NPV), показателя рентабельности (PI), срока окупаемости, экономией финансовых ресурсов на различных этапах реализации проекта;

– факторы, напрямую влияющие на изменение экономических показателей, так, например, сокращение сроков строительства приводит к значительной экономии финансовых ресурсов на заработную плату персонала, использование машин и механизмов, высокая точность проекта приводит к более точному планированию закупок и, соответственно, экономии на материалах и т.д.

Опираясь на зарубежный опыт применения BIM-технологии можно утверждать, что использование технологий информационного моделирования (BIM) постепенно позволяет достичь значительного повышения экономической эффективности:

1. Рост показателя окупаемости инвестиций на 25% и более.
2. Сокращение количества ошибок и коллизий, совершенных на этапе

проектирования более чем на 30%, следовательно, существенное сокращение потерь, связанных с исправлением.

3. Ускорение процесса проектирования на 30% и более, что приводит к значительной экономии рабочего времени, а значит и к экономии и финансовых ресурсов на оплату труда.

4. Снижение погрешности расчетов общей стоимости строительства объектов на 5-10% вследствие большей точности.

При рассмотрении данных о применении технологии информационного моделирования стоит отметить, что далеко не все организации в России ведут специальный учет экономических показателей эффективности проекта для сравнения показателей по проектам без применения BIM-технологий и с BIM. По данным, полученным из интернет ресурсов, было выявлено, что менее половины организаций целенаправленно ведут учет по основным показателям, к которым относятся чистый дисконтированный доход, индекс прибыльности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости, дисконтированный период окупаемости, рентабельность использованного капитала, прибыль до налогообложения, а также выразили готовы открыто заявить о своих результатах. Остальная часть организаций либо не ведут такого учета вовсе, либо, не разглашают подобную информацию. Эффект экономического характера использования BIM технологий на различных этапах реализации инвестиционно-строительных проектов:

- увеличение показателей чистого дисконтированного дохода до 25%;
- рост индекса рентабельности до 14-15%;
- увеличение показателя внутренней нормы доходности до 20%;
- сокращение периода окупаемости инвестиционно-строительного проекта до 17%;
- ускорение общего срока проектирования до 40% (за счет имеющихся наработок, позволяющих многократное использование);
- сокращение сроков формирования рабочей документации до 3-х раз;
- сокращение потерь на выполнение ЗПИ (запросов на дополнительную информацию) до 2-х раз, сокращение потерь на выполнение запросов на изменения – до 2,5 раз;
- сокращение сроков подсчета объемов СМР и последующей корректировки сметных расчетов в 2-3 раза;
- повышение точности планирования и уменьшение отклонений от рассчитанной на стадии разработки проектной документации стоимости проекта до 2%;

Среди основных показателей, отслеживаемых предприятиями, представившими результативность применения BIM-технологий, - чистый приведенный доход и индекс рентабельности. Расчет данных показателей основывается на оценке стоимости всех дисконтированных значений притоков и оттоков финансовых ресурсов по проекту. Так как применение технологий информационного моделирования как таковое не повышает стоимость строительной продук-

ции, можно сделать вывод, что рост чистого приведенного дохода и индекса доходности в большей мере связан со снижением величины оттока капитала, то есть со снижением затрат на различных стадиях реализации инвестиционно-строительного проекта. Также применение технологии информационного моделирования (ВІМ) способствует повышению точности календарного планирования, сокращению простоев и т.д., приводит к общему снижению сроков строительства и, таким образом, косвенно влияет на увеличение притока финансовых ресурсов, связанных с началом поступлений в более ранние сроки.

Литература

1. Козлов И.М. Оценка экономической эффективности внедрения ВІМ [Электронный ресурс]: http://www.integralsib.ru/articles/vnedrenie_bim/economy/
2. Грахов В.П., Мохначев С.А., Иштряков А.Х. «Развитие систем ВІМ-проектирования как элемент конкурентоспособности» / «Современные проблемы науки и образования», 2015.
3. Внедрение ВІМ в России: трудности и перспективы [Электронный ресурс]: <http://integral-russia.ru/2017/02/05/vnedrenie-bim-v-rossii-trudnosti-i-perspektivy/>

Есин Евгений Юрьевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Кузнецова Виктория Валерьевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ВЛИЯНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕРТИФИКАЦИИ LEED НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: зеленое строительство, инженерно-экологические изыскания, «Зелёные стандарты».

Аннотация: В статье рассмотрено влияние сертификации зданий и сооружений системой LEED на стоимость недвижимости. Дано определение «зеленого строительства», рассмотрены условия оценивания различными «зелеными стандартами» и отношение их к различным составляющим областям строительства. Проанализированы нормативные документы Российской Федерации, связанные с экологией строительства.

Требования к современному зданию предъявляются согласно различным нормам, которые включают в себя и экологическое регулирование. Множество нормативных документов корректирует воздействие строительства на экологию для обеспечения экологической безопасности.

На данный момент желание производителей создавать объекты с мини-

мальным воздействием на окружающую среду увеличивается. Но применение новых материалов, современных технологий строительства на практике замедляется по причине существующего мнения о том, что стоимость зданий, использующих новые экологически нейтральные материалы, более совершенные технологии, завышена и невыгодна. Необходимо доказать, что разница в стоимости данной недвижимости и средней рыночной стоимости аналогичных объектов, не предусматривающих соответствие сертификациям «зеленого строительства», невелика и быстро окупаема.

Зеленое строительство – вид строительства, в котором минимизировано пагубное и вредное влияние на окружающую среду. Особое внимание уделяется как факторам, загрязняющим окружающую среду на этапе строительства, так и проблемам, возникающим при эксплуатации зданий и сооружений.

На этапе строительства на изменение экологической обстановки особо влияют земляные работы, строительные материалы, побочные продукты пользования строительной техникой, шумовое и вибрационное воздействие.

При эксплуатации воздействие оказывает нарушение инсоляции, нарушение ветрового, гидрологического режима территории, уменьшение количества растительности, загрязнение почвы, воды, запыление, тепловое загрязнение и т.п. Все это создает необходимость разработки специальных природозащитных мероприятий. Задачи и действия по охране и улучшению окружающей среды становятся неотъемлемой составной частью различных видов проектных работ, начиная от генеральной схемы расселения в масштабах страны, региона и заканчивая проектами детальной планировки отдельных элементов города. Для этого необходимо, чтобы специалисты обладали обширными знаниями влияния проектируемых объектов и складывающейся экологической ситуацией.

Данные проблемы освещаются как законодательством, так и различными добровольными сертификациями. Нормативные документы РФ также широко освещают правила, необходимые для устойчивого состояния зоны, находящейся под влиянием антропогенного фактора и должны гарантировать:

- 1) экологическую безопасность населения;
- 2) минимальный ущерб природной среде и населению при устойчивом социально-экономическом развитии территорий;
- 3) благоприятные экологические условия для проживания населения;
- 4) рациональное и экономное расходование природных, материальных, топливно-энергетических и трудовых ресурсов;
- 5) выпуск экологически безопасной продукции;
- 6) сохранение биологического разнообразия, чистоты воздуха, источников водоснабжения и других природных объектов;
- 7) внедрение высокопроизводительного мало- и безотходного технологического оборудования и техники.

К таким нормативам относятся законы (Закон № 111730-5-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»), своды правил (СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства), постановления

Правительства (Ст. 358. Постановление Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»), ГОСТы (ГОСТ Р 53187-2008 Акустика. Шумовой мониторинг городских территорий) и другие.

В мире используется система сертификации LEED – руководство по энергоэффективному и экологическому проектированию (англ. Leadership in Energy and Environmental Design, LEED), разработанная в 1998 году «Американским советом по зелёным зданиям» для оценки энергоэффективности и экологичности проектов устойчивого развития. До её введения не было установленного стандарта, который точно формулировал понятие энергоэффективного и экологически чистого проекта. В настоящее время система расширилась и используется как для новых зданий, так и для реконструкции существующих, проектирования инфраструктуры и др.

Литература

1. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об охране окружающей среды».
2. Рязанцев А.Н., Лысенко А.Л., Рыбальский Н.Г. Экологическая безопасность в строительном комплексе. / О.Б. Казакова // НИА-Природа– 1999.
3. Емельяненко К. М. Обеспечение экологической безопасности строительства // Молодой ученый. – 2018. – №5. – С. 20-22. – URL <https://moluch.ru/archive/191/48178/> (дата обращения: 15.11.2018).
4. [Электронный ресурс] : <https://www.icsgroup.ru/green/ecostandards/leed.php>

Есин Евгений Юрьевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Старикова Ксения Игоревна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ

Ключевые слова: реконструкция, проект, управление, организация.

Аннотация: В статье показана необходимость управления проектом во время реконструкции здания. Рассмотрены варианты управления проектом при выборе вариантов организации реконструкции. Проанализированы рациональные принципы управления проектом.

Проблемы реконструкции промышленных зданий – это проблема ускорения темпов экономического роста в связи с модернизацией технологических

процессов.

Реконструкция действующих промышленных предприятий наряду с новым строительством в условиях бурно развивающейся экономики имеет первостепенное значение. Окупаемость капитальных вложений в реконструкцию промышленных предприятий происходит в 2...3 раза быстрее, чем при строительстве новых.

Изменение условий эксплуатации и функционального назначения строительных сооружений вследствие внедрения новых технологий в ряде случаев требует проведения для них дополнительных мероприятий. Установка дополнительного оборудования приводит к увеличению нагрузок, изменению их места приложения и характера, внесению поправок в расчетные схемы, что может вызвать необходимость предварительного усиления конструкций строительных сооружений. В процессе реконструкции строительные сооружения должны быть приведены в соответствие с требованиями действующих нормативных документов в измененных условиях эксплуатации.

К реконструкции зданий и сооружений прибегают также в связи с необходимостью восстановления физически изношенных отдельных элементов, частей зданий и сооружений. Физический износ обуславливает их переход в состояние отличное от проектного и приводит к необходимости усиления.

Потребность в полном или частичном переустройстве здания, желание увеличить его размеры – еще одно условие, которое необходимо для реконструкции. Реконструкция здания, как правило, находит свое практическое воплощение в разного рода надстройках, пристройках или же устройстве антресолей. При этом стоит отметить, что успешная реконструкция зданий зачастую подразумевает огромную экономическую выгоду. Собственно, этот факт и обуславливает особую актуальность реконструкции зданий в наше время.

При выборе вариантов организации реконструкции учитываются: организационно-технологическая схема производства, определяющая разбивку общего фронта работ на участки (узлы) и последовательность выполнения строительного-монтажных работ по участкам; необходимость обеспечения планового объема выпуска промышленной продукции или оказания каких-либо услуг в период реконструкции.

Реализация первого принципа обеспечивается рациональными проектными решениями зданий и сооружений, обеспечивающими возможность выполнения строительного-монтажных работ с минимальными помехами для эксплуатации реконструируемых зданий. Предусматривается строительство зданий с объемлющим каркасом (большепролетных, с покрытием в виде мембран, структурных покрытий, применение легких металлических конструкций, строительных блоков и блоков агрегированного оборудования, перенос большинства строительных процессов со строительной площадки в заводские условия).

Осуществление второго принципа связано с решениями, направленными на компенсацию потерь продукции от остановки производства – перенос оборудования в другие здания на время реконструкции останавливаемых цехов,

выполнение строительно-монтажных работ в «окна», другие смены, выходные дни.

Для сокращения продолжительности остановки производства практикуется вынесение максимального объема строительно-монтажных работ в доостановочный и послеостановочный периоды при максимальном насыщении фронта работ, выполняемых во время остановки, материально-техническими и трудовыми ресурсами. Поэтому при разработке проектной документации предусматриваются мероприятия, позволяющие осуществить реконструкцию объекта в ограниченное время (1-2 месяца) за счет возможного переноса многих работ в доостановочный и послеостановочный период, сокращения размера останавливаемых участков производства или частей зданий.

Мероприятия по подготовке производства, осуществляемые заказчиком, в основном направлены на сокращение продолжительности реконструкции и остановок производства, создание безопасных условий выполнения строительно-монтажных работ и предотвращение нарушений эксплуатационной деятельности объекта.

Внутриплощадочные подготовительные работы, проводимые строительной организацией при подготовке строительного производства в условиях реконструкции, в целом мало отличаются от подготовки строительства новых объектов. Многие задачи, связанные с обеспечением рабочих-строителей временными зданиями и сооружениями производственного, санитарно-бытового назначения, организацией энерго- и водоснабжения строительства и другие решаются значительно легче, чем на неосвоенных строительных площадках. Однако имеется необходимость выполнения других работ, связанных с необходимостью защиты эксплуатируемых зданий и сооружений, технологического оборудования, инженерных сетей и насаждений на время реконструкции.

Указанные работы выполняются подрядной строительной организацией в соответствии с условиями, оговоренными при заключении договоров на капитальное строительство.

Следует заметить, что реконструкция зданий и сооружений – это работа, во многих случаях более сложная и деликатная, чем новое строительство, так как реконструируемое здание, как правило, уже вписано в сложившуюся промышленную среду, и тесно связано с ней в техническом и эстетическом плане. Поэтому управление проектом реконструкции требует индивидуального подхода к каждому объекту.

Литература

1. Пособие по практическому выявлению пригодности к восстановлению поврежденных строительных конструкций зданий и сооружений и способам их оперативного усиления / ЦНИИпромзданий. – 1996.
2. Бедов А.И., Знаменский В.В., Габитов А.И. Оценка технического состояния, восстановление и усиление оснований и строительных конструкций эксплуатируемых зданий и сооружений / Бедов А.И., Знаменский В.В., Габитов А.И. // Издательство АСВ. – 2014.

Есин Евгений Юрьевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Шарова Алена Игоревна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

УПРАВЛЕНИЕ ЗАТРАТАМИ И ПРИБЫЛЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Ключевые слова: прибыль, затраты, управление.

Аннотация: В статье показана необходимость управления затратами и прибылью организации. Рассмотрены основные функции системы управления затратами. Изучены современные методы управления прибылью.

В рыночной экономике все больше возрастает роль экономических методов управления. Предприятия работают на принципах рыночной экономики, и перед любой организацией стоит задача повышения прибыльности производства. Одним из путей повышения прибыли является эффективное управление затратами. Таким образом, необходимость управления затратами вытекает непосредственно из их прямого участия в формировании финансового результата организации.

Рассматривая процесс управления, в общем, в итоге он целеустремленно направлен на достижение конечных целей организации при помощи определенных способов и методов воздействия на управляемую систему.

Основными функциями системы управления затратами следует считать прогнозирование и планирование, учет, контроль (мониторинг), а также анализ затрат.

Планирование затрат может быть перспективным – на стадии долгосрочного планирования и текущим – на стадии краткосрочного планирования. Если точность долгосрочного планирования затрат невелика и подвержена влиянию инвестиционного процесса, поведения конкурентов, политики государства в области экономического управления организациями, а иногда и форс-мажорных обстоятельств, то краткосрочные планы затрат отражают нужды ближайшего будущего и более точно определяются годовыми и квартальными расчетами.

Организация – важнейший элемент эффективного управления затратами. Она устанавливает, кто, в какие сроки, с использованием какой информации и документов, какими способами управляет затратами в предпринимательской структуре.

Учет как элемент управления затратами необходим для подготовки информации при принятии правильных решений. В рыночной экономике принято

разделение учета на два вида: производственный и финансовый.

Функция контроля (мониторинга) в системе управления затратами обеспечивает обратную связь для сравнения запланированных и фактических затрат. Эффективность контроля связана с корректирующими управленческими действиями, направленными на приведение фактических затрат в соответствие с запланированными или уточнение планов, если они не могут быть выполнены из-за объективно изменившихся производственных условий.

Анализ затрат является элементом функции контроля в системе управления затратами. Он предшествует управленческим хозяйственным решениям и действиям, обосновывает и подготавливает их. Анализ позволяет оценить эффективность использования всех ресурсов предприятием, выявить резервы снижения затрат на производство, подготовить материалы для принятия рациональных управленческих решений.

Следует отметить, что снижение затрат для предприятия – объективный процесс. Главной целью снижения затрат является увеличение прибыли.

На реализацию цели управления прибылью направлена вся деятельность предприятия. Часть этой деятельности сфокусирована на реализации другой, не менее важной цели – обеспечение ликвидности и платежеспособности предприятия.

Современные методы управления прибылью заключается в следующем:

- взаимосвязь доходов и расходов предприятия и его прибыли, финансовый анализ выручки, прибыли и рентабельности видов прибыли – от продаж, балансовой, налогооблагаемой, чистой. Маржинальный анализ и оценка маржинальных показателей;

- анализ и оценка роли и места прибыли во внутренних финансовых отношениях, в центрах финансовой ответственности;

- разработка и обоснование бизнес-плана (финансового плана), финансовых бюджетов предприятия, в том числе прогнозного отчета о прибылях и убытках на основании результатов анализа и других экономических расчетов. Виды документов и их содержание определяются предприятием;

- разработка прибыльной политики предприятия, связанной с распределением чистой прибыли, включающей: дивидендную политику; инвестиционную политику, отношение к фонду потребления, отношение к резервному фонду за счет чистой прибыли, оценку прочих выплат из чистой прибыли.

Литература

1. Баженов Ю.К, Иванов Г.Г. Доходы, расходы и прибыль в организациях торговли: Учебное пособие. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М, 2014.

2. Кудина М.В. Финансовый менеджмент: Учебное пособие /. - 2-е изд. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ Инфра-М, 2012.

Жирнова Мария Валерьевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Климычев Владислав Владимирович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Ключевые слова: подрядные торги, договор строительного подряда, инвестор, подрядчик.

Аннотация: В современном строительстве основным документом, регулирующим договорные отношения, является договор строительного подряда. Данный договор, как и любой другой коммерческий договор, имеет свои юридические особенности, характеристики и обязательства, которые должны выполнять стороны, фигурирующие в этом договоре. В статье представлены основные, наиболее важные проблемы в процессе формирования договора строительного подряда, достаточно информативно проанализирована данная тема, актуальность и значимость в экономике строительства.

В соответствии с п.1 ст. 740 ГК РФ согласно которой, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. [3]

Основные требования и нормирование подрядных отношений отражены в нормах §3 гл. 37 ГК «Строительный подряд», а также в ряде других нормативных документах и актах, например в Федеральном Законе «Об инвестиционной деятельности», «О конкурсах», Градостроительный кодекс и т.д.

Строительство на сегодняшний день является нестабильным процессом, быстро развивающимся, с применением новых технологий, материалов, способов строительно-монтажных работ, которые должны регулироваться нормативными документами, на основании которых должно осуществляться правовое регулирование договора строительного подряда, что подразумевает регулярное проведения мониторинга, обновление и корректирование действующих нормативных документов для повышения качества, снижения сроков строительства, обеспечение безопасности при строительстве и эксплуатации, получение экономической выгоды и т.д. Актуальность темы «Заключение договора строительного подряда» обусловлена тем, что данный вид договора является документом, регулирующим права и обязанности сторон, а следовательно, требует соответствующие знания законодательства и нормативных документов, что в свою очередь поможет юридически грамотно составить и изложить условия до-

говора, получить ту или иную степень правовой защищенности участников договора и конечно же осуществить или принять оговоренные в договоре работы требуемого качества, количества и времени их выполнения.

Подрядные договоры заключаются между инвестором и подрядчиком. К подрядным работам можно отнести проектно-изыскательские, реставрационные, строительно-монтажные, пусконаладочные, ремонтные, разработка рабочего проекта предприятий и объектов, разработка рабочей и проектной документации и многие другие. [2]

Договор строительного подряда имеет ряд особенностей, позволяющих выделить его в отдельный вид договора подряда: [1]

1. Объектами договора строительного подряда являются объекты недвижимости со специфическими особенностями.

2. Подрядчик должен выполнять обязанности и нести ответственность в той деятельности, на которую имеется допуск СРО.

3. Заказчик, являющийся чаще всего владельцем земельного участка, на котором будут проводиться СМР, обязан предоставить необходимые условия для выполнения работ подрядчика.

4. В отдельных случаях имеется возможность установить дополнительные обязанности подрядчика, после выполнения работ (гарантии).

5. При заключении договора необходимо использовать нормативные акты и другие нормативные документы.

6. Дополнительный надзор может осуществлять посредник – организация, специализирующаяся в данной области.

Важной особенностью является то, что договор подряда является правовым документом, регулирующим взаимоотношения и учитывающий интерес обеих сторон. Вмешательство государства в договорные отношения не допускается. Все разногласия по договору должны быть рассмотрены и решены в процессе подготовки договора до его подписания. При недостижении соглашения по условиям договора, документ может быть не заключен, а в отдельном случае и расторгнут.

При составлении условий в договоре строительного подряда, необходимо учесть ряд следующих обстоятельств: [1]

– отраженные в договоре предложения имеют рекомендательный характер и имеющиеся проблемы при разработке договора должны решаться фигурирующими в нем сторонами;

– содержание договора подряда включает набор типовых решений;

– положения договора выбираются подрядчиком и заказчиком в зависимости от климатических и других условий строительства.

В договоре строительного подряда должны быть указаны:

– номер договора;

– место и дата подписания;

– наименование сторон, информация о руководителях;

– названия организаций, действия руководителей в соответствии с усло-

виями договора и т.д.

Состав договора строительного подряда должен содержать [1]:

- предмет договора;
- сроки работ;
- права и обязанности сторон;
- стоимость и порядок расчетов работ;
- информация на применяемые в строительстве нормативные документы (сметы, техническая документация и т.д.);
- контроль и гарантии качества;
- приемка работ;
- риски;
- разрешение споров;
- непредвиденные обстоятельства;
- условия расторжения и внесение изменений в договор;
- прочие условия.

Элементами договора строительного подряда являются: субъекты, предмет, форма, срок, цена. [3]

Субъектами (стороны) в договоре строительного подряда являются заказчик (инвестор) и подрядчик. Подрядчиком могут быть подрядные организации, строительные-монтажные организации, проектные организации, предприниматели. Заказчиком могут быть юридические и физические лица.

Заказчик заключает договор строительного подряда с подрядчиком. Подрядчик вправе осуществить работы через субподрядчика, если это не противоречит условиям договора. Согласно ст. 750 ГК РФ, предусмотрено обязательное сотрудничество сторон договора для совместного решения тех или иных проблем, возникающих в процессе выполнения работ. В качестве иных субъектов могут быть инвесторы в виде государства, банков, кредитных организаций и др.

В договоре строительного подряда предметом является результат деятельности или же работа. [2] Предмет является существенной частью договора, на что договор собственно и заключается. В связи с этим, при отсутствии каких либо условий о предмете или отсутствие соглашения о предмете, договор считается незаключенным.

Форма договора строительного подряда не нормируется. Как правило, данный вид договора заключается в письменной форме. [3] Отсутствие письменной формы лишает возможности отстаивать свои права при возникновении разногласий. При заключении договора в письменной форме, необходимо произвести удостоверение нотариальным путем. Заключая договор строительного подряда, необходимо отразить в нем права, обязанности и ответственность сторон.

Цена в договоре строительного подряда рассчитывается при составлении сметы. В данном случае формируется договорная цена на строительную продукцию на основании инвесторской сметы и сметы подрядчика. Отсутствие смет является условием для признания договора недействительным. Цена в до-

говоре может быть твердой (не меняется на протяжении действия договора) и открытой (корректируется в процессе выполнения работ).

В договоре строительного подряда обязательно должен фигурировать срок выполнения работ. Указывается начало и окончание выполнения работ. Сроки определяются на основании графиков и календарных планов, которые прилагаются к договору строительного подряда. В случае просрочки выполнения работ, та или иная сторона может потребовать возмещение убытков. [3]

В условиях договора также должна быть предусмотрена консервация строительства. В следствии непредвиденных обстоятельств, независящих от сторон, при консервации объекта, инвестор (заказчик) должен оплатить объем выполненных работ и возместить расходы, вызванные приостановлением работ. Вся ответственность по консервации возлагается на заказчика. [4]

Немало важным условием договора строительного подряда является сдача и приемка работ. В данном случае заказчик обязан принять результаты работы или комплекса работ. Чаще всего приемка осуществляется за счет заказчика. В отдельных случаях в приемке могут участвовать государство или местные органы самоуправления и т.д. По окончанию приемки составляется акт о том или ином результате выполненных работ. [4]

Современное строительство, как правило, осуществляется порядным способом. Результатом подрядных торгов является заключение договора строительного подряда. Несмотря на юридическую грамотность подрядчиков, инвесторов, предпринимателей и т.д., договор строительного подряда заключается с наличием в нем большого количества недочетов и ошибок, что приводит к возникновению ряда проблем, перечисленных ниже.

1. Одна из наиболее важных проблем на сегодняшний день является проблема понимания предмета договора. В качестве предмета обычно указывается строительство или строительные работы. В данном случае речь идет об отсутствии единого подхода в понимании предмета договора и конкретных условий по предмету, в следствии чего, могут возникнуть проблемы с изложением условий в договоре.

2. Нередко возникает проблема со сроками сдачи работ. Данная проблема возникает чаще всего из-за не уточненных условий в договоре строительного подряда. В договоре не обязательно указывать конкретную дату окончания работ. Завершение тех или иных работ может характеризоваться конкретными действиями заказчика, иных лиц или начало выполнения последующих мероприятий.

3. Наиболее интересующей проблемой является цена договора, а именно выбор цены. Цена в договоре строительного подряда может быть твердой или открытой. При выборе твердой цены, заказчик имеет возможность сохранить оговоренную цену даже при удорожании строительства, а подрядчик может израсходовать средства меньше оговоренных, что тоже несет финансовую выгоду, а может и потерять денежные средства при удорожании строительства. Выбрав открытую цену, заказчик может сэкономить, оплатив лишь фактические расходы или же потерять денежные средства в связи с удорожанием строитель-

ства. В данном случае важно оговорить и сформулировать условия в договоре, связанные с риском в сфере финансов.

4. Важной проблемой является несоблюдение условий договора, что может привести к отсутствию возможности защищать свои права.

5. Еще одной проблемой является нарушение условий приема и сдачи работ при привлечении третьих лиц и т.д.

К сожалению, существуют множество других проблем, возникающих как правило из-за халатности, недобросовестности и наличия юридической неграмотности сторон договора, ведущие к судебным разбирательствам и следовательно к дальнейшим финансовым затратам на протяжении длительного периода.

Основным достоинством договора строительного подряда является то, что его формирование основывается на договорных отношениях, где заказчик и подрядчик в равных условиях могут согласовать условия в договоре, права, обязанности и экономическую выгоду, а также при необходимости иметь возможность отстаивать свои права.

Литература

1. Гумба Х.М. Ценообразование и сметное дело в строительстве: учеб. Пособие для академического бакалавриата / Х.М. Гумба, Е.Е. Ермолаев, С.С. Уварова, С.В. Беляева, В.А. Власенко, Е.Н. Жутаева; под общ. ред. Х.М. Гумбы. –3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2017. –372 с. – Серия: Бакалавр. Академический курс.

2. Павлов А.С. Экономика строительства. В 2 ч. Ч. 2: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А.С. Павлов. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 364 с. – Серия: Бакалавр и магистр. Академический курс.

3. Договор строительного подряда: основные положения. Режим доступа: <http://ppt.ru/news/70077>

4. Договор строительного подряда, его сроки, стороны и условия строительных работ. Режим доступа:

<http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/stroitelnyy-podryad.html>

Жирнова Мария Валерьевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Климычев Владислав Владимирович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ключевые слова: Ценообразование, накладные расходы, прямые затраты, сметная прибыль.

Аннотация: В сфере строительства важную роль играет процесс

ценообразования. Особенность формирования цены зависит от ряда факторов, таких как стоимость строительных материалов, работ, транспорта, места строительства и т.д. В статье представлены основные, наиболее важные проблемы в сфере ценообразования, достаточно информативно проанализирована данная тема, актуальность и значимость в экономике строительства.

Строительство – это сфера оказания услуг и изготовление той или иной продукции. Ключевое значение в данном случае приобретает цена. Возможности предприятия, строительной организации, фирмы зависят от цены, а именно объемы работ и товарооборота, инвестирование проектов, развитие предприятия, стимулирующее воздействие на потребителей и сотрудников при наличии обоснованной цены. [1] Помимо перечисленных выше возможностей, цена обладает анализирующей (учетной), регулирующей (распределительной), стимулирующей функциями, а также возможностью балансирования спроса и предложения. [4] Актуальность темы «Ценообразование в строительстве» обусловлена тем, что данный процесс играет существенное влияние в экономической политике предприятия, развитие основных показателей организации (себестоимость продукции, производительность, повышение эффективности, фондоёмкости, качества продукции, инвестиционная деятельность), а также обеспечение выживаемости, повышение прибыли, закрепление позиции на рынке по объему, качеству продукции и оказании услуг.

Ценообразование – это процесс формирования цен на товары или услуги. [4] Существуют несколько основных способов ценообразования:

1. централизованное ценообразование – формирование цен осуществляется государством на основе издержек производства и обращения;
2. рыночное ценообразование – формирование цен осуществляется на основе спроса и предложения.

Ценообразование в строительстве имеет ряд особенностей. Это зависит от особенностей строительства (здания, места проведения работ и различных условий). Стоимость строительства рассчитывается на основе сметной документации. Смета – один из наиболее важных документов в строительстве, благодаря которому определяется стоимость материалов, работ, оплата расходов, формирование договоров и формирование договорных отношений, а также является документом, на основе которого имеется возможность вести учет, отчетность, оценку эффективности хозяйственной деятельности и строительных работ, поиск возможного потенциала развития организации и сокращения расходов и т.д.

К особенностям ценообразования в строительстве можно отнести ряд факторов: [3]

1. Здания и сооружения могут отличаться друг от друга геометрией (этажность, вид материала, площадь, виды конструкций), а также условиями строительства (рельеф, температурно-влажностными условиями). В соответствии с этим, каждый возводимый объект имеет свою стоимость.

2. В отличии от промышленности, где цены устанавливаются на готовый

продукт, в строительной сфере цены могут формироваться на незаконченный продукт или на определенные работы. Как правило это связано с участием множества подрядных организаций, узко специализирующихся, которые могут устанавливать свою стоимость работ.

3. Формирование цены в строительстве при выполнении строительномонтажных работ зависит от наличия определенной технической вооруженности организации и применяемых технологий.

4. Строительство зданий и сооружений как правило имеет большую длительность. Данный фактор необходимо учитывать при определении стоимости строительства, особенно при наличии нестабильной экономики.

5. Окончательная цена на строительство формируется заказчиком и подрядчиком, ее называют договорной. Каждая сторона добивается своей выгоды, а следовательно договорная цена в данном случае является компромиссной.

Из выше перечисленного следует, что особенности ценообразования в строительстве требуют разработки и регулярной актуализации сметного нормирования.

К основным задачам разработки и актуализации ценообразования и сметного нормирования относятся: [1]

1. Регулярная корректировка сметных норм при использовании новых технологий и проектных решений;
2. Создание и внедрение системы мониторинга текущих цен;
3. Создание системы прогнозирования сметных расчетов на предпроектной стадии.

Система ценообразования в строительстве (механизм) подразделяется на прямые затраты, накладные расходы, издержки, прибыль и т.д. [3]

Прямые затраты формируются из стоимости материалов, оплаты труда рабочим, а также затрат на эксплуатацию машин.

К накладным расходам относятся те затраты, которые не участвуют в процессе создании строительной продукции, но необходимые для создания нормальных условий производства. Величина накладных расходов рассчитывается в процентах от величины прямых затрат.

Сметная прибыль определяется на стадии проектирования, входящая в стоимость объекта. Как правило это те средства, которые нужны для покрытия расходов, связанные с развитием производства и стимулированием работы. Сметная прибыль может определяться с помощью нормативов, по видам строительномонтажных работ, общепромышленных нормативов и по индивидуальной норме конкретной организации.

Тем самым, сметная стоимость определяется как сумма прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли.

К основным принципам ценообразования в строительстве можно отнести: [2]

1. стоимость продукции должна возместить затраты подрядчика и обеспечить получение прибыли;
2. стоимость строительства определяется в предпроектный период в за-

висимости от экономической обстановки региона;

3. формирование цены на строительство определяется заказчиком и подрядчиком на основании принятых ими методами нормативно-информационной базы;

4. формирования цены на строительную продукцию определяется с помощью правил системы ценообразования и сметного нормирования.

К основаниям для определения сметной стоимости относятся: [3]

1. наличие проекта, чертежей, рабочей документации, подсчитанные объемы работ и т.д.;

2. принятые решения органов государственного управления;

3. действующие сметные нормы.

В 2017 году проведена реформа в системе ценообразования и сметного нормирования. Важным изменением является переход от базисно-индексного расчета стоимости строительства к ресурсному. Базисно-индексный расчет, основанный на использовании цен из устаревшей сметной базы 2001 года и корректируемый каждый год расчетным индексом, давал большие погрешности в определении стоимости строительства. Ресурсный метод основан на умножении объема требуемых ресурсов на их стоимость. В связи с этим будет организован мониторинг стоимости строительных ресурсов, учитывающих цены на строительные материалы, технику, инструмент и т.д. Также был подписан Федеральный закон №191-ФЗ от 26 июля 2017 г. «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ».

К сожалению, на сегодняшний день практика показывает, что нынешняя система ценообразования в строительстве несовершенна и имеет ряд проблем, перечисленных ниже:

1. Имеющиеся сегодня сметные нормы имеют усредненные значения расхода материалов и средств. Стоимость строительства определяется множеством факторов, которые влияют на конечную стоимость. Практика показывает, что чаще всего подрядчики самостоятельно принимают решение в отношении применения строительных материалов (по конкретной цене), использование субподряда, применения новых технологий при монтаже, не регламентированные сметными нормами, что может привести к завышению цены. В силу данной проблемы бывают случаи, когда после проведения подрядных торгов, оговоренная стоимость строительства возрастает, т.к. при проведении торгов, критерием отбора служит только цена, но не всегда учитывается имеющийся опыт организаций.

2. Отсутствуют экономические системы сокращения издержек.

3. Немаловажной проблемой является проблема с объективностью оценки объектов специалистами сметного нормирования.

4. Еще одной проблемой в системе ценообразования является проблема с установлением цен на используемые новые технологии. В связи с этим, строительные организации лично устанавливают стоимость на новые технологии и намеренно завышают их стоимость.

5. Еще одна проблема, приводящая к росту стоимости строительства, является проблема, связанная с ограниченным количеством земельных участков, высокая стоимость подключения инженерных систем, большая длительность и высокая стоимость оформления документов на строительные-монтажные работы и т.д.

Существуют и другие проблемы в сфере ценообразования, требующие разрешения. В целом, помимо перечисленных проблем, на систему ценообразования в строительстве серьезное влияние оказывает экономика региона, а следовательно и ее развитие.

Система ценообразования оказывает существенное влияние на экономику строительства и региона, а следовательно она требует регулярной корректировки и обновления. Повышение качества системы ценообразования может способствовать снижению стоимости жилья, повышению точности сметных расчетов и их упрощению, росту инвестиционных проектов и как следствие повышение уровня контроля финансовых затрат, и конечно же рост качества жизни населения.

Литература

1. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве: учебное пособие / М. А. Королева. – 2-е изд., доп. и перераб. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2014. 263 с.

2. Ценообразование в строительстве: учеб. Пособие для академического бакалавриата /А. В. Кукота, Н. П. Одинцова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 201 с. – (Серия: Университеты России).

3. Ценообразование в строительстве. Режим доступа: <http://cons-systems.ru/tcenoobrazovanie-v-stroitelstve>

4. Сущность и функции цены, задачи ценообразования. Режим доступа: <https://sites.google.com/site/f20gos2011/home/cenoobrazovanie/cen-1-susnost-i-funkcii-ceny-zadaci-cenoobrazovania>

Жирнова Мария Валерьевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Чечерин Дмитрий Игоревич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Ключевые слова: строительство, показатели эффективности, денежные потоки.

Аннотация: В работе рассмотрено использование основных показателей эффективности инвестиционной деятельности строительных организаций.

Выявлено, что целесообразно при анализе возможных инвестиционных проектов оперировать двумя группами показателей: статическими и динамическими.

Масштабы и возможности для вложения средств компании в инвестиционную деятельность непосредственно влияют на ее темпы роста, долгосрочное развитие и возможности победы в конкурентной борьбе. Любое предприятие старается максимально продуктивно использовать свой капитал, чтобы в будущем стабильно получать прибыль.

В строительной отрасли наблюдается тенденция к восстановлению инвестиционной активности, в частности в основной капитал (табл.1).

Таблица 1 – Динамика и структура инвестиций в основной капитал в строительстве по видам экономической деятельности ОКВЭД и ОКВЭД2 (по крупным и средним организациям), %, 2014–2018 годы [2]

Показатель	ОКВЭД			ОКВЭД2			
	Прирост, %			Прирост, %		Доля, %	
	2014	2015	2016	1-ое полугодие			
Инвестиции	-18,8	-16,3	3,5	2017	2018	2017	2018
				-11,4	9,3	2,3	2,3

Управление инвестиционной и операционной деятельностью носит разный характер. Как правило, участники основного процесса входят в состав служб сервиса, производственных цехов, подразделений сбыта, снабжения. Инвестиционная деятельность предприятия осуществляется в виде совокупности проектов по вложению средств.

В управлении инвестиционной деятельностью строительной компании наиболее важным этапом является оценка экономической эффективности инвестиций. При оценке степени доходности инвестиций строительная компания получает показатели эффективности и решает, стоит ли реализовывать проект.

Показатели экономической эффективности вложений бывают статическими и динамическими. Благодаря статическим характеристикам можно понять, насколько прибыльным будет проект в какой-то выбранный момент или без учета времени.

Динамические показатели эффективности позволяют оценить, меняется ли доходность комплекса мероприятий в течение определенного срока. Отметим, что методы, по которым ведется оценка инвестиционной деятельности предприятия, также бывают статическими и динамическими.

Статические показатели экономической эффективности проектов – это:

- период, в течение которого окупаются инвестиции (PP). То есть, срок возврата средств к вкладчику;
- коэффициент эффективности инвестиций (ARR). Показывает, как относятся полученные средства по определенному инвестиционному проекту к общей сумме вложений за весь период его существования;
- чистые денежные поступления. Демонстрируют, сколько средств вло-

жено за время действия проекта. Для расчета этого параметра вычитают все затраты на приобретение сырья, материалов и налоговые выплаты [1].

Основой динамических методов являются следующие показатели эффективности:

– чистая приведенная стоимость (NPV). Речь идет о чистом приведенном доходе предприятия от реализации инвестиционного проекта за отдельно взятый период. Эффективность проекта традиционно оценивается в течение расчетного периода, или горизонта планирования проекта - от его начала до окончания. Под началом проекта, как правило, подразумевают начало вложений в проектно-изыскательские работы, под окончанием проекта – его ликвидацию. Если же бизнес не предполагается ликвидировать, концом расчетного периода может стать, например, завершение срока кредитования. Расчетный период разбивают на отрезки времени, в рамках которых производится сбор данных для оценки денежных потоков и дисконтирование потоков.

Длительность шагов расчета может измеряться в годах или долях года. Необходимо, чтобы шаги соответствовали продолжительности важных фаз жизненного цикла проекта. К примеру, моменты завершения освоения вводимых производственных мощностей, замены основных средств совпадали с окончаниями шагов.

При выборе шага расчета важно учитывать неравномерность денежных поступлений, затрат, а также сезонные колебания рынка.

Учитывается также периодичность финансирования проекта, сроки получения и возврата кредитов. При высокой инфляции в течение шага цена не должна изменяться более чем на 10%. При повышенных рисках также следует сократить шаги расчета.

– индекс рентабельности инвестиций (PI), или то, как чистая приведенная стоимость относится к сумме первоначальных вложений в проект;

– внутренняя норма рентабельности инвестиций (IRR) является предельным уровнем доходности проекта.

Если строительная компания оценивает эффективность вложений при помощи динамических методов, то пользуется средней банковской депозитной ставкой и средневзвешенной стоимостью капитала WACC. Ставка дисконтирования по банковскому депозиту мешает реализации проектов, где уровень внутренней нормы рентабельности меньше нее, а по размеру капитала – проектов ниже доходности действующего капитала.

При реализации инвестиционного проекта строительной компанией формируются различные денежные потоки. К оттокам относят любые капитальные и текущие затраты, к притокам – выручка и прочие доходы.

В оттоках денежного потока от инвестиционной деятельности учитываются затраты на пусконаладочные работы, увеличение оборотного капитала, вложения в дополнительные фонды. В притоки включаются доходы от продажи активов, поступления от уменьшения оборотного капитала.

Таким образом, главной целью инвестирования является получение прибыли. Соответственно, целью инвестиционного проекта является задача вло-

жить средства таким образом, чтобы эти вложения не были потрачены впустую, а принесли определенные выгоды. Именно с целью прогнозирования успешности проекта перед его реализацией проводится масса предварительных мероприятий, которые позволяют дать оценку эффективности вложений.

Литература

1. Антипин А.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособие / А.И. Антипов. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 240 с.
2. Бюллетень о текущих тенденциях в российской экономике. Динамика и структура инвестиций в основной капитал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/19043.pdf>
3. Есин Е.Ю. Принципы оценки эффективности инвестиционных проектов / Е.Ю. Есин // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. №2, 2011.
4. Жирнова М.В. Формирование модели принятия эффективных инвестиционных решений / М.В. Жирнова // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. №2, 2011.
5. Хавин Д.В., Колосова Т.В., Лапаев Д.Н. Многокритериальное принятие инновационных и инвестиционных решений // учебное пособие, 2013.

Зеленов Павел Львович

к.ф.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: эксплуатация недвижимости, сервис недвижимости, программа управления эксплуатацией недвижимости.

Аннотация: В статье рассматриваются базовые функции управления, применительно к понятию «управление эксплуатацией недвижимости». Рассмотрены основные ошибки и проблемы, возникающие в процессе эксплуатации недвижимости.

Управление – это процесс приведения одной системы в состояние, задаваемое программой другой системы. Управление недвижимостью осуществляется на всех этапах жизненного цикла объекта с целью извлечения максимальной прибыли, повышения доходности или поддержания устойчивого функционирования объекта недвижимости.

В жизненном цикле любого здания или сооружения выделяют три основных этапа: проектирование, строительство и эксплуатация.

Управление, контроль и подбор подрядчиков на этапах выбора наиболее эффективных конструктивных и проектных решений по данному объекту, а

также выбор современных и эффективных методов строительства соответствует принятому на Западе понятию «девелопмент». Управление недвижимостью на этапе эксплуатации зданий и сооружений – это поддержка их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду и прочее.

Под эксплуатацией недвижимого имущества понимается практическая деятельность по поддержанию исправного состояния всех элементов объекта недвижимости. Все здания, независимо от их формы собственности, должны находиться под постоянным техническим обслуживанием. Это обеспечивает их нормальную эксплуатацию в течение жизненного цикла, а в ряде случаев способствует его увеличению.

Каждое здание представляет собой сложный объект, состоящий из многих конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Опираясь на пять, последовательно осуществляемых, базовых функций управления (планирование, организация, руководство, контроль, регулирование), можно выстроить эффективную модель управления эксплуатацией такого объекта.

Во-первых, управление готовыми к эксплуатации объектами недвижимости не может осуществляться без четкого планирования, а это и разработка квартальных и годовых планов-графиков работ по техническому обслуживанию зданий и планирование ремонтно-строительных работ, учитывая периодичность их проведения.

Во-вторых, содержание программ эксплуатационной деятельности предполагает решение задачи по созданию того субъекта (ТСЖ, ООО и т.п.) который будет реализовывать данную программу. Это заставляет решать проблему кадров (управление персоналом), распределения функциональных обязанностей, установление вертикальных и горизонтальных связей (координация и субординация), установление отчётности.

В-третьих, организованная система, оснащённая программой должна функционировать, т.е. совершать различные действия во времени, что требует со стороны субъекта управления (менеджер) принятия своевременных и эффективных управленческих решений.

В-четвёртых, управление эксплуатацией объекта недвижимости не может осуществляться без регулярной и объективной информации о деятельности исполнителей и соотнесения её с реализуемой программой, что предполагает осуществление контроля, т.е. обратной связи.

В-пятых: Если функция контроля сигнализирует о неэффективной работе исполнителей, об отступлении от программы, о возникновении конфликтов, то субъект управления должен принимать решения по корректировке: программ, кадрового состава, материально-финансового снабжения, своевременности отчётности и т.д.

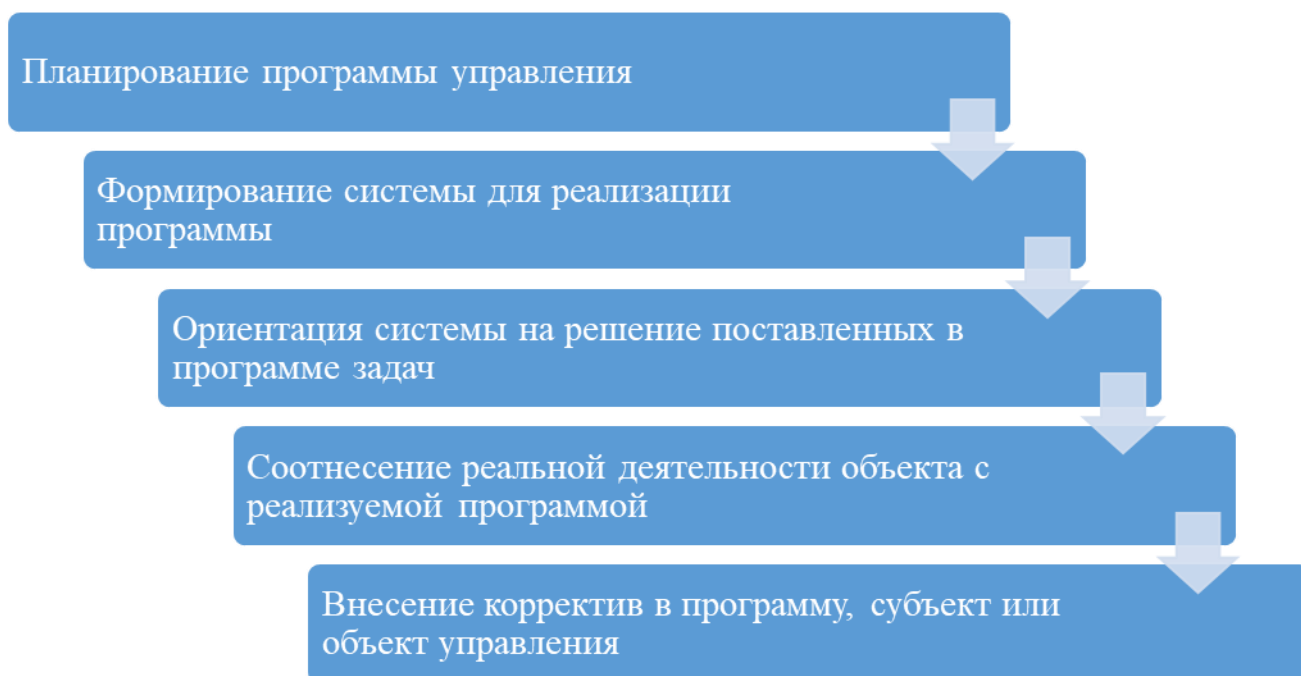


Рис. 1 Модель управления эксплуатацией объекта недвижимости

В процессе управления объектом недвижимости могут возникать следующие основные ошибки и проблемы:

1. Несвоевременное некачественное обслуживание систем жизнеобеспечения зданий и сооружений. Это приводит к аварийным ситуациям, сбоям в работе инженерного оборудования. Как следствие – к существенным затратам на устранение аварий.

2. Несвоевременное реагирование на запросы арендаторов. Возникают не только технические проблемы и последствия, но в первую очередь растёт неудовлетворённость арендатора. Необходимо помнить, что при неудовлетворённости арендатор при первой возможности покинет здание, арендодатель потеряет доход.

3. Отсутствие автоматизированного учёта эксплуатационных расходов приводит к повышенным затратам и невозможности принятия качественных решений по оптимизации затрат. Особенно это сказывается на компенсации расходов организаций, обеспечивающих объект ресурсами (например, Энергосбыт, Водоканал и пр.).

4. Неоперативное и несвоевременное выставление счетов, актов и прочей документации по контрактам с арендаторами. Отсутствие автоматизации существенно увеличивает затраты на учёт, подготовку бухгалтерской и налоговой отчётности.

5. Отсутствие автоматизированного учёта обратной связи и качества обслуживания клиентов часто приводит к расторжению договора, либо в этом случае необходимо установить стоимость аренды существенно ниже рыночной, чтобы компенсировать ошибки в управлении и эксплуатации объекта недвижимости.

Управляя эксплуатацией зданий и сооружений необходимо: эффективно распоряжаться доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации, а также осуществлять содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Главная задача управления готовыми к эксплуатации объектами недвижимости – чёткое планирование управленческой деятельности, разработка индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение необходимых мероприятий и работ по каждому объекту, организация и контроль всех рабочих процессов, происходящих на объекте, а так же урегулирование отношений между собственником, управляющей компанией и арендатором. Все эти мероприятия в комплексе позволяют достигать значительной экономии материальных средств и человеческих ресурсов.

Литература

1. Зеленов, П.Л. Система инновационной деятельности: монография / П.Л. Зеленов. – Н. Новгород: Гладкова О.В., 2007. – 58 с.
2. Савчук, С.И. Социальное управление: базовые понятия. Монография. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2001. – 92 с.
3. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справ. пособие / М.Д. Бойко, А.И. Мураховский, В.З. Величкин и др.; Под ред. М.Д. Бойко. – М.: Стройиздат, 1993. – 208 с.

Карницкая Элла Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Ключевые слова: жилищное строительство, долевое строительство, договор долевого участия, обманутые дольщики, эскроу-счета, участие банков в строительстве жилья.

Аннотация: Данная статья посвящена проблеме перехода от отношений долевого участия граждан в строительстве жилья к новому механизму – проектному финансированию. В рамках исследования вопроса определены предпосылки указанного перехода и основные этапы начавшегося реформирования; обозначены проблемы и рассмотрены перспективы развития отрасли жилищного строительства, даны рекомендации по преодолению возможных негативных последствий.

В настоящее время особо остро стоит вопрос финансирования в сфере жилищного строительства. Это обусловлено рядом вопросов, главным из которых является изменение законодательства в области долевого строительства и

внесения изменений Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». [1]

Эти изменения приведут к тому, что купить квартиру можно будет только в готовом доме и перестанет существовать привычная схема продажи квартир в строящихся домах: «застройщик – покупатель». В основе этой схемы взаимодействие выстраиваемое между строительной организацией и привлекаемой её дольщиками – участниками долевого строительства. Дольщики финансируют строительство своих же квартир по схеме предоплаты. Конечно, часть расходов несет и застройщик, так как не удастся собрать всех дольщиков сразу и получить от них необходимые средства для строительства. После того как застройщик закончил строительство и ввел дом в эксплуатацию, то квартиры могут оформляться права собственности.

На текущий момент порядка 80% всего жилья продается на условиях долевого участия, так как это выгодно и дольщикам в виду того что вложения в начале строительства меньше минимум на 30% от стоимости готового жилья и застройщикам, так как они привлекают беспроцентные средства.

Однако у такой схемы есть «побочные эффекты»: оставленные недостроенными дома, разорение строительных компаний и, как следствие, появление десятков тысяч «обманутых дольщиков» – людей, оказавшихся перед угрозой потери и жилья, и вложенных в строительство денег.

Таким образом в настоящее время вносятся изменения, которые будут регулировать строительный рынок в новом формате. В чем суть данных изменений. Новый механизм не отменяет долевое строительство полностью, он удаляет взаимодействие между дольщиком и застройщиком.

Между ними встает посредник – некая финансовая организация, которая выступает в роли гаранта исполнения застройщиком всех обязательств.

Вся материальная ответственность за отношения застройщика и дольщика будет лежать на посреднике. Им может быть банк либо другая финансовая организация, имеющая лицензию на осуществление банковской деятельности.

В итоге как застройщик, так и покупатель практически ничем не рискует. Контроль и обязательства сторон ляжет на плечи посредника.

При этом банку будет невыгодно финансировать строительство дома для плохо зарекомендовавшей себя компании, а дольщик имеет больше гарантий возврата средств в непредвиденных ситуациях.

Полная отмена долевого строительства запланирована после переходного периода, то есть через три года. В это период предполагается следующие нововведения:

- допускаться к строительству будут только компании, которые не менее 3 лет проработали по жилищному направлению;
- на счету компании должно быть не менее 10% от планируемой стоимости строительства, данная сумма будет заморожена до окончания строительства;
- застройщики будут получать только одно разрешение на строительст-

во и до полного исполнения обязательств по текущему проекту новое разрешение выдаваться не будет;

- ужесточатся требования к экспертизе проектной документации;
- застройщи будут иметь право до 1 июля 2019 года самостоятельно выбирать формат строительства – доленое или с проектным финансированием;
- средства дольщиков переданные за квартиру будут храниться на так называемых эскроу-счетах, до окончания строительства и в случае если застройщик не выполнит свои обязательства, клиенты просто получат назад свои деньги.

Есть и очевидные минусы отмены долевого строительства. Учитывая то, что в цепочке появился новый участник, которому застройщики будут перечислять определенные средства, то стоимость квадратного метра, несомненно, возрастет.

От этого наверняка уменьшится вилка цен между квартирой, купленной на стадии котлована, и готовым жильем. Люди были готовы пойти на риск и ждать сдачу дома, лишь бы сэкономить или даже получить прибыль на продаже недвижимости. Теперь же эта сумма может стать несущественной.

Кроме того, небольшие строительные компании попросту не потянут новые условия работы и будут вынуждены уйти с рынка, что повлечет за собой укрупнение рынков влияния больших застройщиков и монополизацию цены квадратного метра.

Таким образом можно выделить как положительные, так и отрицательные стороны нововведений для покупателя.

В качестве положительных моментов следует отметить:

1. Гарантия готовности квартиры и инфраструктуры.
2. Отсутствие проволочек с регистрацией собственности.
3. Простота оформления и оплаты ипотечных кредитов.
4. Отсутствие в облике города долгостроев.
5. Возможно снижение процентной ставки по ипотеке на новостройки.

Отрицательные стороны нововведений заключаются в следующем:

1. Удорожание квадратного метра жилья на 20-30 процентов.
2. Меньший выбор застройщиков из-за ухода с рынка небольших компаний.
3. Невозможность сэкономить на покупке квартиры на стадии котлована.
4. Уход в небытие инвестиционных квартир, доля которых в Анапе составляет от 20 до 40 процентов.

Положительным для государства будет являться снижение финансовой нагрузки на обеспечение обманутых дольщиков недвижимостью. а так же уменьшение нагрузки на судебную и административную систему.

К положительным и отрицательным сторонам для застройщика можно отнести следующее.

К плюсам -от отмены договоров долевого участия могут выиграть только крупные застройщики, так как уйдут с рынка конкуренты в лице небольших

фирм.

К минусам :

1. Уход с рынков или банкротство небольших компаний
2. Требуется внушительная финансовая «подушка» для обеспечения проектно-сметных изысканий каждого дома
3. Использование заемных средств у банков
4. Сокращение объемов строительства
5. Сложности реализации квартир с возросшей стоимостью, не менее 20%
6. Жесткие требования со стороны банка по соблюдению сроков и объемов строительства
7. Увеличение сроков возврата вложений из-за последующей, а не параллельной реализации недвижимости
8. Рост расходов на налоги и коммунальные платежи готовых к продаже квартир.

Исходя из сложившейся ситуации покупатели и застройщики будут искать выход, одни приобретения доступного жилья, другие и привлечении беспроцентных средств. Поэтому не исключены варианты возврата к схеме жилищно-строительных или жилищно-накопительных кооперативов, как формы покупки квартиры в новостройке. Так же возможно на рынке недвижимости широко будут использоваться паевые инвестиционные фонды (ПИФы), как формы общих инвестиций, например, фонды недвижимости. Фонды недвижимости – организации, получающие прибыль за счет вложения в строительство или сдачу в аренду недвижимости, такой как земля, дома, квартиры.

Не следует исключать, что изменения еще будут вноситься в законодательство и применяться будет зарубежный опыт долевого строительства, к примеру германии, где есть возможность поэтапного расходования средств акционеров.

Подводя итоги исследования, хочется отметить, что грамотный подход финансирования обеспечит надлежащее развитие жилищно-строительной отрасли.

Литература

1. Карницкая Э.Н. Правовое регулирование долевого участия в строительстве: проблемы и перспективы // В сборнике: Экономика и право: анализ тенденций и перспектив развития. Материалы Всероссийской научно-практической конференции: в 2-х ч.. Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. 2016. С. 225-229.

Крашенинникова Евгения Сергеевна

к.ф.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Булыгин Алексей Сергеевич

к.э.н., доцент

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К РАЗРАБОТКЕ ТУРИСТСКОГО ПРОДУКТА ДЛЯ ГРАЖДАН СТАРШЕГО ПОКОЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: граждане старшего поколения, пенсионный возраст, турпродукт для граждан старшего поколения, социальный туризм, туризм для пенсионеров.

Аннотация: В статье проведено обоснование актуальности вопросов адаптации туристских программ для граждан старшего поколения. Приведена сравнительная таблица общих положений и требований для традиционных программ и турпрограмм для людей пожилого возраста. Обозначены особенности турпродукта для пенсионеров. Определены оптимальные варианты экономической составляющей турпродукта для этой категории граждан.

В современных реалиях тенденция увеличения количества пожилых людей в России является объективным фактом. Процесс демографического старения, по данным Росстата неизбежен. Если в 2018 году доля населения старше действующего пенсионного возраста составляет 25,5%, то по базовому сценарию того же Росстата к середине 2030-х годов она достигнет 30%. К началу 2023 года количество россиян старше пенсионного возраста впервые превысит половину от численности трудоспособного населения – говоря научным языком, коэффициент демографической нагрузки пожилых на трудоспособное население превысит 0,5 против сегодняшних 0,45 [7]. Складывающаяся ситуация требует принятия соответствующих решений в различных отраслях социально-экономической политики государства, направленных на поддержку указанной группы населения.

В рамках данной статьи будут рассмотрены возможности и направления использования потенциала туристской деятельности в интересах граждан пожилого возраста. Концептуальной основой для этого является «Стратегия действий в интересах граждан старшего поколения в Российской Федерации до 2025 года», утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 05.02.2016 № 164-р [1]. В названном документе четко отмечено, что вовлечение в туристскую деятельность имеет большое значение для самореализации и социальной активности, а туризм оказывает большое влияние на сохранение здоровья и повышение работоспособности организма. Одной из задач Стратегии является повышение доступности туристских услуг для граждан пожилого возраста (лечебно-оздоровительного, культурно-познавательного, экологического, религиозного, круизного туризма и др.). Указанная задача находит свое отражение в необхо-

димости создания механизма организации социального туризма, в том числе путем разработки и реализации соответствующих комплексных программ, реализации мер стимулирования и поддержки организаций, предоставляющих туристские услуги гражданам старшего поколения. Очевидно, что достижение названных целей невозможно без всестороннего изучения вопроса об особенностях туристского продукта для рассматриваемой категории населения.

Туризм, являясь одной из форм человеческой активности, также как остальные имеет возможность рассчитывать на привлечение рассматриваемой социальной группы. О выделении «третьего возраста» человека говорилось достаточно давно, и сейчас назрела насущная необходимость более подробно рассмотреть потенциал объемного рынка данной группы потребителей.

В первую очередь следует четко определить понятие «граждане старшего поколения». В рамках нашей работы, опираясь на вышеназванную Стратегию, к гражданам старшего поколения будем относить людей в возрасте от 60 лет, которые в свою очередь, могут быть условно распределены на 3 категории:

1) граждане с 60 до 64 лет – достаточно активные в экономическом и социальном плане люди. Как правило, продолжают трудовую деятельность.

2) граждане от 65 до 80 лет – менее активная категория людей, многие из которых требуют медицинской помощи и оказания дополнительных социальных услуг.

3) граждане старше 80 лет – люди, имеющие существенные проблемы со здоровьем, как правило, нуждающиеся в постоянном уходе (наблюдении) и помощи.

Очевидно, что предложенная классификация является достаточно условной, и в зависимости от состояния здоровья и социальных условий каждый конкретно взятый человек может быть отнесен к более высокой или низкой категории. В дальнейшем предлагаемая классификация может использоваться для определения особенностей туристского продукта, ориентированного на каждую из категорий.

Специфику организации отдыха и оказания туристских услуг гражданам старшего поколения, с учетом присущих им физических и психологических особенностей, регламентирует ГОСТ Р 57286-2016 «Услуги социального туризма. Туристские услуги для людей пожилого возраста» [5]. Этот же документ, совместно с ГОСТ 32613-2014 «Туристские услуги. Услуги туризма для людей с ограниченными физическими возможностями» [4] определяет некоторые особенности формирования турпродукта для людей с ограниченными физическими возможностями: инвалидов и другие маломобильных групп населения (МГН). Эти документы конкретизируют требования ГОСТ Р 50681-2010 «Туристские услуги. Проектирование туристских услуг» и ГОСТ Р 50690-2017 «Туристские услуги. Общие требования» [3,6].

При анализе общих положений стандартов можно сделать вывод, что традиционные классические формы организации и проведения туристских мероприятий можно в целом взять за базовую основу для разработки туристского продукта для российских пенсионеров. В данном случае термин используется

согласно ГОСТ Р 57286-2016 и определяет людей пожилого возраста следующим образом: мужчина старше 60 лет и женщина старше 55 лет [5]. Это в целом совпадает с пенсионным возрастом, а его предстоящие изменения, очевидно, найдут отражения и при корректировке ГОСТ. Так, туры для людей пожилого возраста могут предоставляться в следующих формах: организация и проведение туристских путешествий, организация и проведение различных экскурсий, организация и проведение туристских походов по разработанным и утвержденным маршрутам. Необходим только учет специфических требований и соблюдение определенных ограничений, которые не меняют концепцию, стиль, форму и методику проведения стандартных туристских программ.

Таким образом, одним из концептуальных принципов разработки турпродуктов для лиц старшего поколения является синхронно-параллельный перевод общих требований создания турпродукта в туризме к особенностям организации услуг в рамках социального туризма.

Сравнивая общие положения оказания туристских услуг для лиц пожилого возраста и общие требования к туристским услугам можно выделить детализацию следующих основных элементов (Таблица 1).

Таблица 1

Особенности требований к туристским услугам для людей пожилого возраста

	Типовые требования	Особенности туристских услуг для людей пожилого возраста
Общие положения	Туристские услуги – это услуги по удовлетворению потребностей туристов в организации и осуществлении путешествий, отдыха и рекреации, в том числе в услугах перевозки, размещения, питания, экскурсий	Услуги туризма, не должны быть связаны с повышенными физическими нагрузками (допустимы, например, оздоровительный, культурно-познавательный, краеведческий, экологический, религиозный туризм). Необходимо предусматривать создание специальных условий, учитывающих возрастные и физические особенности людей пожилого возраста.
Общие требования	Туристские услуги должны соответствовать требованиям, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также положениям договора о реализации туристского продукта.	Туристские услуги, предоставляемые людям пожилого возраста, должны дополнительно соответствовать Федеральным законам № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» от 28.12.2013, № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» от 21.11.2011, требованиям нормативных документов в части доступности для инвалидов и МГН. Предоставляемые туристские услуги должны исключать физические и психологические нагрузки, приводящие к ухудшению самочувствия пожилых туристов, связанные с переменной постоянной среды проживания.

Более подробно требования к формированию туристского продукта для лиц пожилого возраста содержатся в ГОСТ, поэтому их перечисление в рамках

настоящей статьи нецелесообразно. Остановимся только на том, что основные ограничения касаются:

– маршрутов путешествий/экскурсий, которые должны быть доступны для пожилых и маломобильных туристов (наличие пандусов, лифтов, отсутствие значительных перепадов высоты, возможность периодического отдыха и т.д.);

– объектов туристской индустрии и транспортной инфраструктуры (наличие проектных решений по беспрепятственному перемещению МГН и пожилых людей, оборудованного транспорта, специальной мебели, инвентаря и приспособлений);

– организации питания с учетом физиологических особенностей пожилых туристов;

– требований к размещению информации о туристских услугах и объектах показа (доступность для комфортного восприятия, наличие дополнительной аудиовизуальной информационной системы);

– требований к безопасности пожилых людей и МГН (в т.ч. при необходимости эвакуации).

Все вышеизложенные ограничения требуется учитывать при создании пространственно-временной матрицы турпродукта. Очевидно, что некоторые из названных ограничений потребуют дополнительных финансовых затрат.

Визуальное представление концепции туристского продукта предложено на рис. 1. Рассматривая туристский продукт для лиц старшего поколения нельзя забывать и про дополнительные требования к персоналу, который должен обладать специальными знаниями о физическом и психологическом состоянии пожилых людей, умениями эффективного общения с ними, навыками оказания первой помощи.

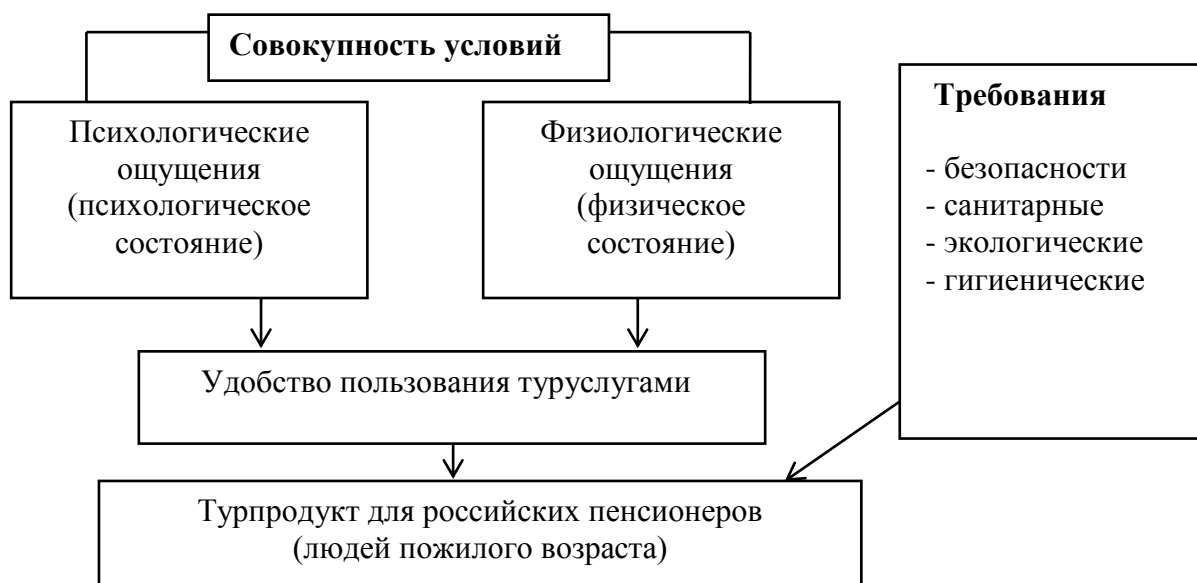


Рис. 1. Концепция туристского продукта для граждан старшего поколения

Согласно «Концепции программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в РФ (2019-2025 годы)» в фокус стратегии попали такие виды туризма как культурно-познавательный, событийный, экологический, деловой, круизный, паломнический, горнолыжный, санаторно-курортный и оздоровительный, а в приоритетные предлагается выделить 5: культурно-познавательный, активный, оздоровительный, круизный и экологический [2]. При ориентации на потребности и интересы лиц пожилого возраста все вышеуказанные приоритетные направления могут быть оптимизированно реализованы в программах турпродукта. Значительная часть современной туристской инфраструктуры функционирует с учетом требований для МГН, а значит, может быть применима и для пожилых людей. Соответственно вопрос создания специальной материальной базы туризма для возрастных туристов уже сейчас не является критичным, а в перспективе ситуация будет только улучшаться.

Как представляется, одной из основных проблем при разработке турпродукта будет также являться реальная платежеспособность клиентов. Известно, что особенностью потребительского поведения лиц старшего возраста, как правило, является приведение расходов в соответствии с получаемыми доходами, которые пусть и невелики, но достаточно стабильны и прогнозируемы. То есть, наличие доступного по цене предложения даст возможность пенсионерам (самостоятельно, либо при помощи родственников) заблаговременно планировать свой отдых и формировать необходимый финансовый резерв. Однако на данный момент количество программ лояльности для пенсионеров явно не соответствует имеющимся потребностям. Так, например, средства размещения могли бы более эффективно использовать независимость лиц пожилого возраста от традиционного каникулярного и отпускного времени, увеличивая процент загрузки именно в эти периоды. При определении платежеспособного спроса необходимо также учитывать, что значительная часть пенсионеров имеют право на частичную или полную оплату программ отдыха и реабилитации за счет государственной поддержки, либо средств работодателей. Соответственно, формирование льготных турпакетов должно предусматривать как минимум 2 направления:

- туристские продукты для лиц старшего поколения, оплачиваемые за счет личных средств;
- туристские продукты, ориентированные на софинансирование за счет средств бюджета, внебюджетных фондов и организаций – работодателей.

Рост потока, обусловленный привлечением средств господдержки, приведет к повышению загрузки объектов туризма, обеспечивая положительную динамику данной отрасли. Одновременно, это позволит компенсировать снижение прибыли, происходящее при предоставлении скидок для лиц пожилого возраста, самостоятельно оплачивающих туристский продукт. В целом можно прогнозировать общий прирост доходов предприятий туристской отрасли, а значит и поступлений в бюджет.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что концепция формирования туристского продукта для лиц старшего поколения в Российской

Федерации является достаточно востребованной. Сохраняя в своей основе традиционный для теории организации проведения турпрограмм процессный подход, она должна комплексно и гибко сочетать применение ценовых (в т.ч. скидочных, дотационных), социальных, материально-технических, кадровых, информационных и других характеристик всеми субъектами оказания туристских услуг. Очевидно, что в рамках общей концепции возможна одновременная разработка разноплановых туристских продуктов в зависимости от видов туризма, категорий граждан пожилого возраста, объемов и формы финансирования турпрограмм, других факторов. Каждое из указанных направлений, исходя из потенциального объема рассматриваемого сегмента рынка туристских услуг, является перспективным и может быть самостоятельным предметом дальнейшей научно-методической проработки как на региональном, так и на федеральном уровне.

Литература

1. «Стратегия действий в интересах граждан старшего поколения в Российской Федерации до 2025 года», утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 05.02.2016 № 164-р
2. Концепция федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2019-2025 годы)» утверждена Распоряжением Правительства РФ от 05.05.2018 № 872-р
3. ГОСТ Р 50681-2010 «Туристские услуги. Проектирование туристских услуг»
4. ГОСТ 32613-2014 «Туристские услуги. Услуги туризма для людей с ограниченными физическими возможностями»
5. ГОСТ Р 57286-2016 «Услуги социального туризма. Туристские услуги для людей пожилого возраста»
6. ГОСТ Р 50690-2017 «Туристские услуги. Общие требования»
7. РосБизнесКонсалтинг информационное агентство; <https://www.rbc.ru/economics/05/07/2018/5b3b6c739a79475033464791>; дата обращения 07.11.2018.

Крестьянинов Алексей Николаевич

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Таратушко Марина Андреевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ключевые слова: сметное нормирование, ценообразование, нормативная база, сметный расчет, Российский рынок товаров и услуг.

Аннотация: в статье описана значимость ценообразования в строительной отрасли, как важнейший инструмент при формировании отношений не только между подрядными организациями и заказчиками, но и между конкурирующими подрядными организациями. Были выявлены основные проблемы и последствия применения несовершенной нормативной базы.

В современных российских условиях сметное нормирование и ценообразование занимают лидирующую позицию в инвестиционной сфере строительной отрасли [2].

Ценообразование, в свою очередь, может варьироваться в зависимости от нормативов, установленных государством. Обоснование цены – это важнейший этап в процессе строительной деятельности (строительства, реконструкции зданий и сооружений, продажи строительных товаров и услуг, монтажа и демонтажа технологического оборудования). Обоснованная, объективная цена является основой при планировании бюджета будущего строительства и регулирует взаимоотношение между подрядчиками и заказчиками [5].

Урегулирование взаимоотношений между подрядчиками и заказчиками происходит путем формирования плана на подрядные работы и составления отчетности выполнения работ. Это формирует ценовую конкурентоспособность между подрядными организациями при проведении торгов между ними [1].

На сегодняшний день, основными проблемами сметного нормирования и ценообразования являются:

- 1) достаточно быстрое устаревание баз данных и несвоевременное их пополнение;
- 2) недостаточное владение информацией и низкая квалификация специалистов в области сметного нормирования;
- 3) недобросовестное составление сметных расчетов и скрывание действительной стоимости строительных работ и материалов подрядными организациями.

Несвоевременное пополнение и обновление нормативной базы влекут за собой формирование некорректной отчетности, недостаточно полно отображающей действительность сметных расчетов на строительные, монтажные, пуско-наладочные и другие работы. Одним из таких недостатков является несоответствие нормативов расхода ресурсов и их стоимости фактическим затратам и расходам на современном рынке строительства. Это обусловлено тем, что в настоящее время на российском и мировом строительных рынках имеется большое количество аналогов продукции и товаров - «заменителей». Всё это разнообразие имеет значительный диапазон цен, которые могут отсутствовать в нормативной базе вследствие несвоевременного наполнения или не наполнения сборников сметных цен списком новых товаров или товаров, которые используются редко [2,3].

Ввиду того, что ежегодно на рынке товаров и услуг появляются инновационные технологии, возникает ряд трудностей при формировании сметных расценок с использованием новых технологий. Это вызвано тем, что при пере-

ходе на новую сметно-нормативную базу не были исключены нормативы с использованием старых технологий. Также малая дифференциация индексов, применяемых в настоящее время по видам работ, негативно сказывается на качестве составления сметных расчетов. Вышеперечисленные недочеты ведут к тому, что сметные расчеты в полной мере не отображают всю действительность выполнения работ и приводят к перерасходу или излишкам выделенных средств [3].

На текущий момент времени Россия испытывает недостаток новых высококвалифицированных кадров в области сметного нормирования и ценообразования в строительстве. Специалист должен знать методические и нормативные документы в области сметного нормирования и ценообразования, прикладные программы для составления сметных расчётов, порядок согласования проектной документации, основы бухгалтерского и налогового учета в строительстве. Однако, многие программы высшего профессионального образования не предусматривают данной специализации, это приводит к снижению уровня компетентности в области сметного нормирования и ценообразования [4].

Минусы нормативных баз и неточность составления сметных расчетов приводят к появлению недобросовестных организаций, которые ради получения тендера во время проведения подрядных торгов существенно снижают цены на выполнение работ, что может оказаться ниже их себестоимости. Это ведет к дополнительным расходам на строительство или существенному увеличению сроков строительства и возникновению риска невыполнения обязательств по контракту [1].

Исходя из вышеперечисленного, следует подчеркнуть важность контроля за своевременным пополнением нормативных баз в полном объеме, что положительно отразится на составлении сметных расчетов, гарантируя прозрачность и наглядность выполнения работ.

Качественная подготовка кадров и более глубокое изучение сметного нормирования и смежных программ обеспечит строительные организации высококвалифицированными сотрудниками. Это поможет сохранить лидирующие позиции строительных компаний на российском и международном рынках и сформировать высокую конкурентоспособность, что существенно ускорит процесс строительства и оптимизирует затраты на него. Наглядность и прозрачность в выполнении сметных расчетов позволят сократить число недобросовестных организаций и сохранить бюджет строительных компаний.

Литература

1. Артеменко А. А. Актуальные вопросы инновационного развития строительства. // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 742–744.
2. Королева М.А. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве // Учебное пособие – 2014. – С. 5-13.
3. Лаврентьев Д. Б. Реформирование системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве в современных российских условиях // Молодой ученый. – 2017. – №11. – С. 229-231. – URL <https://moluch.ru/archive/145/>

40548/.

4. Половцев И.Н. Проблемы в области ценообразования строительной продукции в Российской Федерации // *Universum: Экономика и юриспруденция* :электрон. научн. журн. 2016. № 6(27). URL: <http://7universum.com/ru/economy/archive/item/3242>.

5. Селютина Л. Г. Значение информационного моделирования строительных процессов и объектов проектирования в современных условиях // *Сборники конференций НИЦ Социосфера*. – 2015. – № 1. – С. 9-10.

Крестьянинов Алексей Николаевич

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Харитонов Ольга Владимировна

старший преподаватель Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

**УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА НАРУЖНЫХ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПАКЕТА MS PROJECT**

Ключевые слова: управление проектом, наружные инженерные сети, поточный метод, захватка, сокращение срока строительства, полиэтиленовый газопровод, пакет MS Project.

Аннотация: В статье показана возможность планирования сокращения сроков строительства наружного газопровода путем использования поточного метода с разбивкой объекта на захватки на основе использования пакета MS Project.

Современная рыночная экономика требует повышения уровня специализации экономико-управленческой деятельности, разработки специальных методов планирования, контроля сроков исполнения и организации взаимодействия исполнителей. Основой нового подхода к объекту управления является широко распространенная во всех развитых странах концепция управления проектом (Project Management).

Применение методов и стандартов управления проектами позволяет достичь высокого уровня качества, сэкономить денежные средства, время, ресурсы, снизить риск и повысить надежность проекта [1].

Для линейно-протяженных объектов (наружные трубопроводы, автомобильные дороги и т.д.) наиболее эффективным методом строительства считается поточный метод.

Поточным строительством называется метод организации производства, при котором обеспечивается планомерный и ритмичный выпуск строительной продукции на основе непрерывного и равномерного использования бригад или звеньев рабочих постоянного состава при условии своевременного обеспечения

их необходимыми материально-техническими ресурсами [2].

Строительство наружных инженерных сетей поточным методом требует меньше времени по сравнению с последовательным, а интенсивность потребления ресурсов меньше, чем при параллельном методе.

Для автоматизации календарного планирования и управления проектами используются различные программные продукты, в частности Microsoft Project (MSP). Применение программных продуктов дает возможность отслеживать в любое время в оперативном режиме исполнение проекта, при необходимости вносить изменения и принимать соответствующие управленческие решения. Microsoft Project создан, чтобы помочь менеджеру проекта в разработке планов, распределении ресурсов по задачам, отслеживании прогресса и анализе объемов работ. Программный комплекс MSP формирует расписания критического пути, которые могут быть составлены с учетом используемых ресурсов, а цепочка визуализируется в Диаграмме Ганта [3].

Использование стандартного пакета MS Project для управления проектом строительства газопровода низкого давления из полиэтиленовых труб на основе поточного метода проиллюстрируем на примере объекта «Газоснабжение коттеджного поселка по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, ул. Береговая» [4].

В соответствии с идеологией поточного метода для сокращения сроков строительства объекта он был разбит на две равновеликие по трудоемкости захватки (рис. 1).

Одним из основных элементов пакета MS Project является эффективный инструмент календарного планирования – Диаграмма Ганта. Это наглядное представление календарного плана-графика проекта, в котором слева расположен иерархический перечень всех работ проекта (структурная декомпозиция работ), справа – календарь с конкретными датами. Здесь работы обозначаются полосками, а взаимосвязи между работами – стрелками.

Для сокращения сроков строительства объекта он был разбит на две равновеликие по трудоемкости захватки.

Когда проект переходит в стадию исполнения, менеджер проекта и руководство компании всегда сможет отслеживать ход его реализации, оценить фактически выполненные работы или процент их выполнения, а также фактические затраты по работам, этапам и проекту в целом. Применение программного продукта MS Project дает возможность отслеживать в любое время в оперативном режиме исполнение проекта, при необходимости вносить изменения и принимать оптимальные управленческие решения.

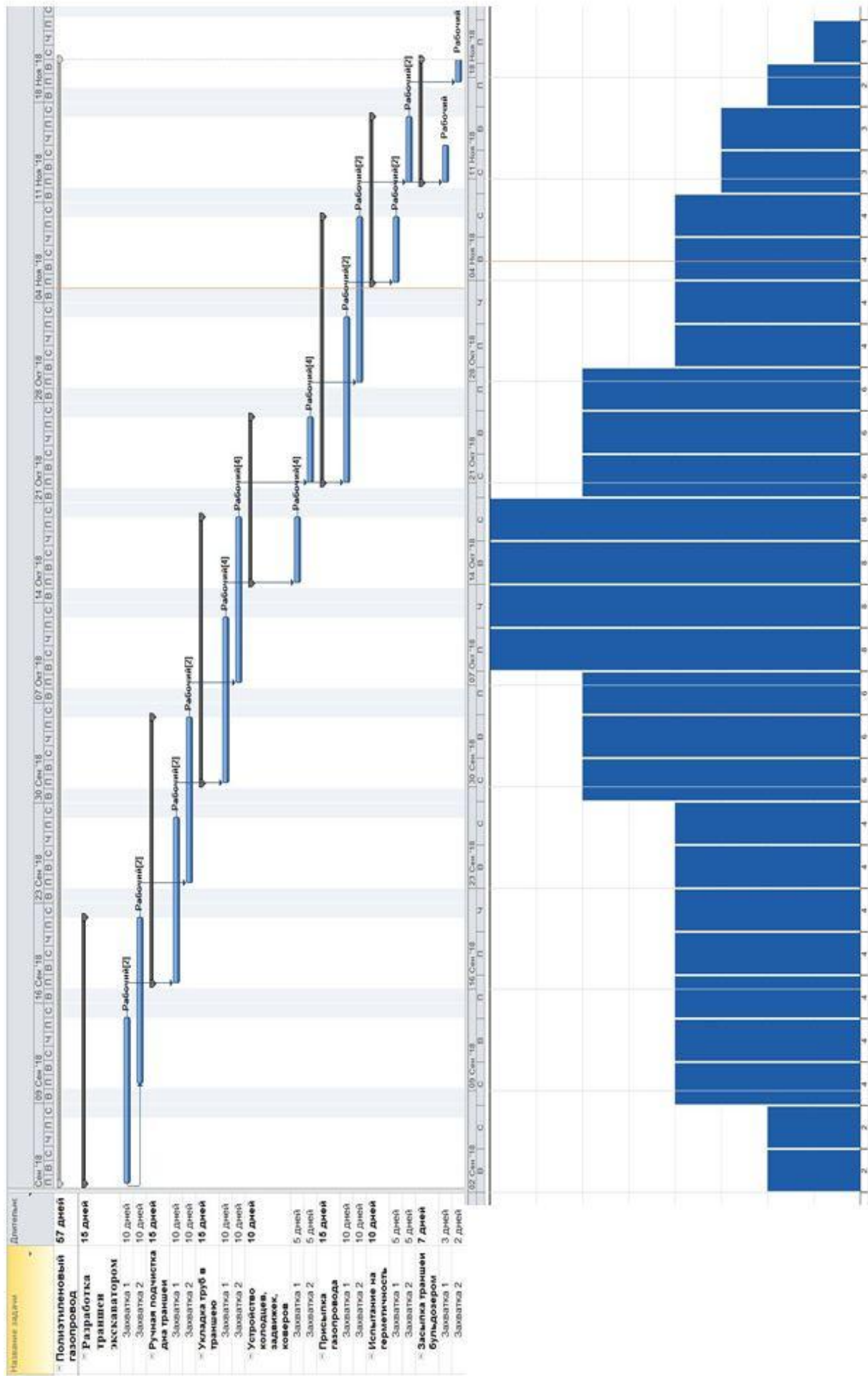


Рис. 1. Диаграмма Ганта и График потребности в рабочих для наружных инженерных сетей

Литература

1. Крестьянинов А.Н. Управление проектами [Текст]: учеб. пособие / А.Н. Крестьянинов, Ю.Н. Жулькова; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2017. – 89 с.
2. Хавин Д.В. Организация и управление в строительстве [Текст]: учеб. пособие для вузов / Д.В. Хавин, В.Н. Фомин, А.Н. Никифоров, В.В. Ноздрин; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2017. – 141 с.
3. Степанова О.В. Формирование календарных планов с использованием пакета MS Project 2010 [Текст]: учеб. пособие / О.В. Степанова, О.О. Орлова, А.Н. Крестьянинов и др.; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2016. – 49 с.
4. Галанина Д.А. Управление проектами строительства инженерных сетей [Электронный ресурс] : магистр. ВКР / Д.А. Галанина; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород; ННГАСУ, 2017. – 1 CD-ROM.

Кряжев Александр Борисович

к.г.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОБ ОЦЕНКЕ ПОТЕНЦИАЛА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ТУРИЗМА (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ЧКАЛОВСК)

Ключевые слова: потенциал историко-культурного наследия, характеристики оценивания потенциал историко-культурного наследия, шкалы оценивания историко-культурного наследия.

Аннотация: В статье предложена методика оценки потенциала историко-культурного наследия муниципального образования. В качестве объекта оценивания выбран городской округ город Чкаловск.

Научный подход к определению перспектив развития культурно-познавательного туризма в муниципальных образованиях Нижегородской области требует оценки потенциала их историко-культурного наследия.

Оценивание потенциала историко-культурного наследия муниципальных образований предполагает, на наш взгляд, последовательное решение следующих задач:

1. Установление перечня объектов историко-культурного наследия и его анализ.
2. Определение характеристик оценивания историко-культурного наследия.
3. Выделение шкал оценивания отдельных характеристик историко-культурного наследия.
4. Установление места муниципального образования в системе

шкал оценивания отдельных характеристик историко-культурного наследия.

5. Определение суммарного потенциала историко-культурного наследия муниципального образования и места его в ряду всех муниципальных образований Нижегородской области.

Рассмотрим предложенную методику оценки историко-культурного потенциала муниципального образования на примере городского округа город Чкаловск.

В городском округе город Чкаловск, как следует из каталога «Государственные списки памятников истории и культуры Нижегородской области» [1] и каталога «Дополнения к Государственным спискам памятников истории и культуры Нижегородской области» [2], 33 объекта имеют статус памятников истории и культуры. Среди них: археологических памятников – 11, памятников истории – 3, памятников архитектуры и градостроительства – 18, памятников искусства – 1.

Самым старым их датируемых археологических памятников является стоянка *Чистое-1*, датируемая VI-II вв. до н.э. II тыс. до н.э. датируется могильник *Губцево*. Самая распространенная группа археологических памятников в городском округе - славянские селища, датируемые XIII-XVI в.в. Это селище *Чкаловск*, селище *Гумнищи*, селища *Катунки 1 и 2*, селище *Кательницы*, селище *Кулаево*, селища *Матренино 1, 2 и 3*.

Среди памятников истории городского округа: дом, в котором родился легендарный летчик В.П. Чкалов; могила Героя Советского Союза А.Г. Грачева; могила Героя Социалистического Труда И.И. Разумовского. Наиболее значимым объектом - памятником истории является дом, в котором родился В.П. Чкалов. Этот объект имеет статус памятника истории федерального значения.

Памятниками архитектуры в городском округе являются почти два десятка объектов. Среди них: храмы - памятники архитектуры, жилые дома и усадьбы - памятники архитектуры, общественные здания - памятники архитектуры. Храмы со статусом памятников архитектуры располагаются в селах Пурех, Катунки, Вершилово, Сицкое, Новинки, деревнях Матренино и Милино.

Храмы - памятники архитектуры городского округа несут информацию о развитии храмового зодчества в регионе с первой половины XVII века до начала XX века. Самым древним из сохранившихся храмов со статусом памятников архитектуры является Преображенская церковь в с. Пурех. Этот храм был построен в первой половине XVII века. В конце XVIII века строилась Предтеченская церковь в с. Катунки. В первой половине XIX века были построены церкви Рождества Христова в с. Новинки, Воскресенская церковь в д. Матренино, Спасо-Преображенская церковь в с. Сицкое, церковь Рождества Пресвятой Богородицы в с. Катунки, Преображенская церковь в с. Вершилово. К середине XIX века относится постройка комплекса Никольской церкви в с. Пурех. Наиболее молодым храмом со статусом памятника архитектуры является Духовская церковь в с. Пурех, построенная в начале XX века. Два объекта являются особенно уникальными и имеют федеральную категорию охраны, это Преображенская церковь (1-я пол. XVII в.) в с. Пурех и Преображенская церковь (1835) в с.

Вершилово.

Жилых домов и усадеб со статусов памятников архитектуры в городском округе - 5. По типу это или жилые дома и усадьбы с торговыми помещениями, или жилые дома с глухой резьбой. Основная часть их располагается в некогда богатом торгово-промышленном селе Пурех.

К общественным зданиям - памятникам архитектуры в городском округе относится 2 объекта – здание земской больницы в с. Пурех и Дом культуры им. В.П. Чкалова в Чкаловске. Уникальным объектом является Дом культуры им. В.П. Чкалова. Он был построен в 1940 году в память о трагически погибшем легендарном летчике.

Единственным памятником искусства в городском округе город Чкаловск является памятник В.П. Чкалову.

Для оценки потенциала историко-культурного наследия городского округа город Чкаловск, на наш взгляд, могут использоваться 4 важных характеристики:

1. Плотность памятников истории и культуры.
2. Степень разнообразия памятников истории и культуры.
3. Уровень концентрации памятников истории и культуры федерального значения.
4. Наличие особо уникальных памятников истории и культуры.

Шкалы для оценивания этих характеристик содержит приведенная ниже таблица 1 (см. Таблицу 1).

Таблица 1 – Шкалы оценивания основных характеристик потенциала историко-культурного наследия в муниципальных образованиях

Характеристики (единицы измерения)	Показатели	Значение показателей	Балл
1. Плотность памятников истории и культуры (кол-во на 1.тыс. км ²)	1. высокая	св.50,0	5
	2. достаточно высокая	25,1-50,0	4
	3. невысокая	10,1-25,0	3
	4. низкая	5,1-10,0	2
	5. очень низкая	До 5,0	1
2. Степень разнообразия памятников истории и культуры (кол-во ед.)	1. высокая	св.10	5
	2. достаточно высокая	7-10	4
	3. невысокая	4-6	3
	4. низкая	2-3	2
	5. очень низкая	1	1
3. Уровень концентрации памятников истории и культуры федерального значения (кол-во ед.)	1. высокий	св.6	5
	2. достаточно высокий	5-6	4
	3. невысокий	3-4	3
	4. низкий	2	2
	5. очень низкий	1	1
4. Наличие особо уникальных памятников истории и культуры (кол-во ед.)	1. имеются	1 и более	3
	2. не имеются	0	0

Как следует из таблицы 1, для оценивания плотности, степени разнообразия, уровня концентрации памятников истории и культуры в муниципальном образовании мы использовали 5-ти бальные шкалы, а для оценивания наличия особо уникальных памятников истории и культуры «систему 3-0».

О месте, которое занял городской округ город Чкаловск, в системе шкал оценивания говорит приведенная ниже таблица 2 (см. Таблицу 2).

Таблица 2 – Оценка потенциала историко-культурного наследия городского округа город Чкаловск.

Характеристики	Значение показателей	Показатели	Балл
1. Плотность памятников истории и культуры	24,4	невысокая	3
2. Степень разнообразия памятников истории и культуры	7	достаточно высокая	4
3. Уровень концентрации памятников истории и культуры федерального значения	3	невысокий	3
4. Наличие особо уникальных памятников истории и культуры	1	имеются	3
Сумма баллов			13

Как следует из таблицы 2, блок памятников истории и культуры городского округа город Чкаловск характеризует следующие особенности:

1. Невысокая в целом плотность памятников истории и культуры.
2. Достаточно большая степень разнообразия памятников истории и культуры.
3. Невысокий уровень концентрации памятников истории и культуры федерального значения.

4. Наличие особо уникального памятника истории и культуры - дома, в котором родился легендарный советский летчик В.П. Чкалов.

По совокупной бальной оценке городской округ город Чкаловск вошел в группу административно-территориальных образований с достаточно высоким потенциалом историко-культурного наследия. Его суммарный оценочный балл - 13 и он уступает показателям только трех муниципальных образований (не считая Нижнего Новгорода – прим. авт) – городского округа город Арзамас и Арзамасского района (15 баллов), Городецкого района (14 баллов), Лысковского района (14 баллов).

Приведенная нами методика оценки потенциала историко-культурного наследия муниципального образования позволяет провести ранжирование административно-территориальных единиц Нижегородской области для целей развития культурно-познавательного туризма.

Литература

1. Государственные списки памятников истории и культуры Нижегородской области по состоянию на 01.01.2001г.: каталог/сост. Г.Н. Ометова; отв.ред. Н.Н. Бахарева. - Нижний Новгород: типогр ННГУ им.Н.И.Лобачевского,2001.- 385 с.
2. Дополнения к Государственным спискам памятников истории и культуры Нижегородской области: каталог/ М.В. Соловьев; отв.ред Н.Н. Бахарева; Мин-во культуры Нижег. обл.-Нижний Новгород, 2002.-120 с.

Назарова Надежда Александровна

к.ю.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА БЕЗ ЭКИПАЖА

Ключевые слова: договор аренды, транспортное средство, арендатор, арендодатель.

Аннотация: В статье рассмотрены особенности договора аренды транспортного средства с экипажем. Представлены спорные моменты при заключении договора аренды транспортного средства с экипажем и пути их решения.

Актуальность темы связана с тем, что транспортные средства и их аренда на сегодняшний день является неотъемлемой частью функционирования любой предпринимательской деятельности. На практике все больше встречается договор аренды транспортного средства без экипажа. Главное, чтоб стороны предусмотрели все условия соглашения в письменной форме.

Арендодатель по договору аренды должен передать автомобиль арендодателю в рабочем состоянии и в соответствии с законом в согласованное время и в согласованном месте. Кроме того, арендодатель по договору аренды должен предоставить арендатору по его просьбе руководство по использованию автомобиля. Тем не менее, арендатору также необходимо проверить автомобиль на наличие любых дефектов. Любые дефекты должны быть незамедлительно сообщены другой стороне.

Арендатор обязан позаботиться о транспортном средстве, а также о своей безопасности, соблюдая особую осторожность при вождении. Арендатор обязуется использовать автомобиль только обычным способом, то есть по назначению. В течение периода аренды арендатор так же должен позаботиться о нормальном состоянии автомобиля, например давление в шинах и достаточное заполнение масла и других жидкостей.

Арендатор обязуется управлять автомобилем самостоятельно. Он может передать автомобиль другому лицу для перевозки (субаренда). Арендатор (водитель) должен иметь действительные водительские права на управление

транспортным средством, по крайней мере, один год вождения. Кроме того, он должен соответствовать возрастным требованиям указанным арендодателем, предоставившим транспортное средство в аренду.

Запрещается использовать автомобиль для незаконных целей, а также для буксировки, гонок, уроков вождения или проезд по льду какого либо водоема, если это не предусмотрено соглашением сторон. Автомобиль не должен вывозиться за пределы границ Российской Федерации, если это не согласовано с собственником транспортного средства.

Также может запрещаться курение и перевозка домашних животных в автомобиле. Арендатор всегда несет полную ответственность, например за парковочные сборы (штрафы) или другие правонарушения, вызванные использованием автомобиля во время периода аренды.

Подписывая договор аренды, арендатор дает арендодателю право обработать свои персональные данные. Это нужно для того, чтобы определить наличие штрафов, которые могут быть у лица, подтверждающие регулярное нарушение правил дорожного движения. На основании данной информации можно отказать в предоставлении аренды транспортного средства.

Арендатор оплачивает топливо, которое использует. Топливо, используемое в транспортном средстве, его количество на момент сдачи в аренду транспортного средства может быть отражено в договоре аренды и (или) в техническом документе автомобиля. Арендатор несет расходы по использованию транспортного средства, а также за дозаправку при использовании автомобиля. Если арендатор возвращает автомобиль с израсходованным топливом, то арендодатель имеет право взимать плату за недостающее топливо.

Арендатор обязан возместить ущерб за повреждение транспортного средства. Базовая ответственность – взимается за каждый ущерб отдельно. Базовая ответственность может быть уменьшена или в некоторых случаях, полностью исключена в договоре аренды в связи со специально согласованным дополнением. Арендатор обязан полностью возместить арендодателю ущерб, если он причинен или вызван любым из следующих факторов: перегруз, курение в автомобиле, повреждение автомобильной обивки, шины с повышенным или низким давлением, потеря ключей, использование неправильного топлива, или в другом неосторожном или неправильном использовании транспортного средства. Арендатор обязан возместить расходы по аренде и уборке, в связи с серьезным загрязнением автомобиля. Полная ответственность нанимателя также всегда относится к убыткам, в случаях: использования автомобиля под воздействием алкоголя или наркотических веществ или любой другой умышленной или грубой халатности. А также следует обратить внимание на использование транспортного средства по плохим дорогам (по бездорожью), или неправильное использование автомобиля.

Арендатор должен немедленно уведомить арендодателя об ущербе, причиненном автомобилю водителем в течение периода аренды. Арендатор несет ответственность за любые убытки, возникшие в результате небрежности использования транспортного средства. Арендодатель несет ответственность за

любой технической сбой в течение периода аренды транспортного средства, при условии, что этот сбой произошел не по вине арендатора.

Арендатор должен оплатить договор аренды любым оговоренным в договоре аренды способом. При аренде, арендатор принимает окончательный расчет аренды без необходимости подписывать его лично.

Арендатор должен вернуть автомобиль со всем оборудованием в согласованное место по окончании периода аренды. Когда срок договора аренды истекает, автомобиль с ключом возвращается арендодателю. Если автомобиль не был возвращен арендатором в срок оговоренный договором аренды, арендодатель может сообщить об этом в полицию. Арендодатель имеет право поручить компенсацию за задержку транспортного средства и любой другой финансовый ущерб, причиненный по договору. Если соглашением предусмотрено, то автомобиль должен быть возвращен с полным баком топлива. Арендодатель не несет ответственности за имущество арендатора которое осталось в транспортном средстве в момент его возвращения.

Если арендатор возвращает транспортное средство до истечения согласованного срока аренды, то арендная плата может, определяться используемым периодом аренды. Если в договоре аренды предусмотрены специальные условия за преждевременное возвращение транспортного средства, это может привести к изменению цены. Арендная плата (фрахт) обычно исчисляется из какой-либо периодической (суточной, месячной и т.д.) ставки за соответствующее транспортное средство [1, с. 226].

Арендодатель имеет право немедленно расторгнуть соглашение, если станет очевидным, что арендатор существенно нарушает условия договора. Затем арендатор обязан немедленно вернуть транспортное средство со всем оборудованием в согласованной точки возврата. Любая сторона может расторгнуть договор, если автомобиль украден. Спорные вопросы по договору аренды решаются в основном путем переговоров. При не разрешении спора стороны обращаются в суд, соблюдая претензионный порядок.

Литература

1. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2012. 880 с. – С. 226.

2. Российское гражданское право: учебник: в 2 т.: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

Никифоров Алексей Николаевич

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Миронова Евгения Юрьевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА ТАУНХАУСОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: таунхаус, квартира, индивидуальный жилой дом, блокированная застройка, собственность, земельный участок.

Аннотация: В статье рассмотрены таунхаусы как новое направление в жилищном строительстве, показаны его достоинства и отличительные черты. Проанализирована проблема оформления таунхаусов в собственность в связи с недоработкой законодательной базы.

Слово «таунхаус» сегодня на слуху у большинства людей. Кто-то считает его непонятным и модным, а кто-то давно знаком с этим термином, новым для отечественного рынка недвижимости.

Таунхаус от английского «townhouse» переводится как «городской дом». На самом же деле это промежуточное звено между частным домом и квартирой. Таунхаус – это дома в 2-3 этажа с отдельным входом и небольшим земельным участком, которые объединяются в единый комплекс из нескольких строений, соединенных общими боковыми стенами и единой архитектурной идеей, но для каждого устраиваются обособленные подъездные пути и свой гараж.

Таунхаусы впервые появились в 19 веке в Англии. Тогда не все могли себе позволить проживать в огромном отдельном доме, поэтому некоторые семьи, при подрастании молодого поколения, пристраивали к своему дому новый дом. Позднее популярность таких домов добралась до всей Европы и США, а ее пик пришелся на начало XX века.

В России таунхаусы появились относительно недавно. В 90-е годы стали строить первые образцы, но расцвет пришелся на 2000-е. Рынок таунхаусов в России только формируется.

По мнению специалистов, расцвет таунхаусов на российском рынке недвижимости еще впереди, т.к. данный вид застройки имеет ряд достоинств:

– Цена. Строительство в основном идет в пригороде, поэтому стоимость жилья ниже, чем цена равной по площади городской квартиры. Кроме того, все затраты на строительство и полная стоимость дома с участком разделяются между жильцами.

– Наличие в собственности достаточно большого помещения, а не маленькой квартиры.

– Наличие гаража или собственного парковочного места.

– Свободная планировка, что позволяет обустроить внутреннее

странство по собственному усмотрению, в то время как в многоквартирных домах действуют ограничения.

– Небольшой земельный участок около дома, дающий возможность обустройства на участке собственного места для отдыха и игр детей.

По сути предлагается довольно экономичный вид загородного дома, цена которого на порядок ниже, чем цена на дом аналогичной категории. Поэтому таунхаус – выбор людей, которые хотели бы жить в частном доме, но не имеют достаточно средств на его строительство или покупку. Приобретение таунхауса позволяет получить комфортные условия проживания, которые обеспечивает загородный дом, сэкономя до 30% денежных средств.

Стало быть, таунхаус – компромиссный вариант между квартирой и коттеджем, однако полноценно ни тем, ни другим не является, что и вызывает ряд трудностей при оформлении в собственность.

Понятие «таунхаус» в нашем градостроительном законодательстве на данный момент отсутствует. В документации вместо этого встречаются такие определения как «жилой дом блокированной застройки» или «секция в блокированном доме», что не дает четкого разъяснения: таунхаус – это индивидуальный сблокированный дом или же многоквартирный дом, но «положенный на бок».

В Градостроительном кодексе РФ есть схожее с таунхаусом понятие «жилой дом блокированной застройки», которое подразумевает, что это жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (п. 2 ч. 2 ст. 49 [1]). Такие объекты, согласно ст.49 ГрК РФ, не проходят экспертизу проектно-сметной документации, что распространяется и на таунхаусы. Это позволяет несколько облегчить процедуру оформления документации.

С юридической точки зрения, ответ на вопрос «таунхаус – это дом или квартира?» зависит от статуса и назначения земли, которые определяются правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного муниципального образования.

Если участок, на котором будет возводиться таунхаус, относится к землям населенных пунктов и предназначен под малоэтажное строительство, то в таком случае построенный дом будет являться многоквартирным, а каждая его секция будет обозначена как квартира. При этом к зданию предъявляются требования по строительной специфике и инженерии по СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные». При продаже действуют правила ФЗ №214, согласно которому участок под таунхаусом будет принадлежать всем жильцам и оформляться в общую долевую собственность.

Если же участок предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то каждая секция таунхауса будет считаться домом. Застройка должна осуществляться по СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные».

При этом должны быть соблюдены некоторые нюансы:

- соседние блоки не должны иметь общих помещений (подвалов и чердаков);
- ввод инженерных коммуникация должен выполняться отдельно для каждого блока.

Это приводит к удорожанию стоимости жилья примерно на 10 %, зато земельный участок оформляется в личную собственность, а не в долевую. Однако здесь есть некоторые особенности. Минимально допустимый размер участка должен быть не менее установленного местными правилами землепользования и указанного в генплане. При этом учитывается земля и непосредственно под таунхаусом, и та, что находится рядом.

Получается, что одно строение может быть оформлено как два совершенно разных варианта собственности. И в первом и во втором случае покупатель приобретает право собственности на отдельный объект недвижимости. Отличие на деле оказывается существенным: приобретается индивидуальная собственность и на дом и на участок, либо – индивидуальная собственность только на квартиру, а на участок – долевая. На наш взгляд, это недопустимо, т.к. приобретаемая жилье, покупатель должен точно знать, что покупает, а не примерять на себя должность юриста, чтобы разобраться во всех тонкостях перед покупкой. Таунхаус – это отдельный вид жилья, статус которого должен быть закреплён самостоятельно, чего в российском законодательстве пока нет.

Уже несколько раз в Госдуму РФ вносили предложения закрепить понятие «таунхаус» в Жилищном кодексе РФ, но пока безрезультатно. Если бы оно однозначно закрепилось в законодательстве, автоматически снялась бы и проблема оформления сделки. Существующие нечеткие формулировки создают трудности для собственников такого жилья, например, при постановке на учет в БТИ или при определении границ землепользования. Кроме того, это создает определённые риски при покупке, что вполне обоснованно. Известны случаи, когда таунхаусы пошли под снос, а люди, вложившиеся в строительство, в итоге остались ни с чем.

Таким образом, таунхаусы – новый, перспективный вид жилья. Покупателей привлекает обособленность квартиры с отдельным входом: индивидуальное жилье городского типа. Ситуацию несколько омрачают законодательные моменты, а именно – отсутствие единой позиции по вопросу правового статуса таунхаусов, а также должного законодательного регулирования в этой области.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018);
2. СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
3. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2014 №214-ФЗ;
4. СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»;
5. Статья "Таунхаус: Время покупать, анализ рынка таунхаусов Подмос-

ковья в журнале "Новый дом" № 1, 2009 год.

Ноздрин Владислав Владимирович

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Кокин Павел Александрович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Ключевые слова: организационная деятельность; программное обеспечение; информационная система; информационные технологии; строительная организация; строительная отрасль; проект; проектная организация.

Аннотация: в статье рассмотрена актуальность проблемы внедрения и формирования программного обеспечения в процессе организационной деятельности проектных организаций строительной отрасли. Выделены основные трудности и причины различия информационных систем проектных строительных организаций. Рассмотрена системная модель управления проектами строительной организации. Приведены примеры программного обеспечения в случае работы с каждым заинтересованным лицом. Ранжированы стратегические цели информационной системы.

На сегодняшний день, строительная отрасль Российской Федерации стремительно развивается, увеличивая количество жилой и коммерческой недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге и по регионам страны. В рамках стратегии развития, строительная организация обеспечивает разработку и внедрение новых инвестиционных проектов, среди которых может выступать то же строительство объекта недвижимости.

Проект – это комплекс усилий, предпринимаемых с целью получения конкретных уникальных результатов в рамках отведенного времени и в пределах утвержденного бюджета, который выделяется на оплату ресурсов, используемых или потребляемых в ходе проекта. Помимо этого, каждый проект имеет своеобразную уникальность:

– во-первых, проекты, которые внедряются на предприятие, несут инновационные методы по улучшению деятельности компании, ее результативности, эффективности и так далее;

– во-вторых, внедрение проектов может быть и по базовому сценарию, что будет копией действий предприятия-конкурента, но, несмотря и на это, это будет уникальный подход к управлению текущими процессами внутри самого предприятия, которое после простого внедренного проекта может кардинально

изменится.

Система управления проектами представляет собой организованный комплекс методических, программных и информационных, технических средств, направленных на повышение эффективности процессов планирования, реализации и управления проектами, в основе которого лежит целый комплекс специализированного программного обеспечения.

В связи с этим, на сегодняшний день стоит острый вопрос программного обеспечения для повышения эффективности организационной деятельности проектных организаций строительной отрасли. К тому же, строительная отрасль на сегодняшний день остается одной из крупных индустриальных отраслей страны. К основным направлениям данной отрасли относится создание новых производственных фондов и их расширение, реконструкция уже действующих основных производственных фондов и создание непроизводственных фондов.

Сфера строительной деятельности имеет широкую масштабность, а разнообразие строительных процессов предопределяет широкий круг его участников и структуру инвестиционного цикла. Строительная продукция обладает специфическими особенностями. Каждый строительный объект является уникальным, имеет свою технологическую и организационную сложность, включает в себя цепочку разнообразных производственных, организационных и финансовых связей, а также длительность производственного и инвестиционного цикла. Разнообразие и сложность процессов строительной отрасли на всех этапах жизненного цикла объекта строительства обуславливают необходимость использования инструментов программного обеспечения для повышения эффективности их организационной деятельности проектов [1].

Таким образом, задачи выбора и формирования программного обеспечения для проектной деятельности строительной организации обусловлена, как высоким уровнем актуальности, так и высоким уровнем своей сложности. Например, разнообразие информационных систем программного обеспечения связана с двумя факторами [3]:

- различие строительных организаций, как по масштабам производства, так и по направлению деятельности своего бизнеса;
- широкий круг задач в строительных организациях по управлению проектами, которые решаются лишь с помощью программного обеспечения.

Учитывая такие трудности, рациональнее использовать модель системной информационной системы, которая состоит из трех ключевых элементов (рисунок 1).

Варианты информационных систем программного обеспечения организационной деятельности проектных строительных организаций можно рассмотреть в таблице 1, где приведены примеры в отдельности для каждого стейкхолдера (заинтересованного лица).



Рис. 1. Системная модель управления проектами строительной организации [4].

Таблица 1. Варианты информационных систем программного обеспечения организационной деятельности проектных строительных организаций.

Варианты заинтересованных лиц	Примеры программного обеспечения
Инвестор	Project Expert
Заказчик или застройщик	ГЕКТОР: календарный план строительства объекта и проектных работ 1С: Заказчик строительства 1.0
Подрядчик	1С: Подрядчик строительства 4.0 Менеджер строительства 2.0
Проектировщик	Адепт: проект ArchiCAD ПИР
Государственные органы	Отраслевая автоматизированная система информационного обеспечения
Универсальный вариант под все заинтересованные лица	A0 Smeta.ru

Необходимо отметить, что при использовании программного обеспечения, строительная организация заинтересована в повышении эффективности своей организационной деятельности проектных работ. В связи с этим, важным инструментом является система управления качеством. Благодаря такой позиции, общие цели формирования информационной системы проектной организации выстраиваются по иерархии (рисунок 2).



Рис. 2. Иерархия целей использования и внедрения программного обеспечения строительной организации [2].

Таким образом, основной целью организационной деятельности проектных организаций строительных компаний выступает обеспечение безопасности работ и получение финансовой прибыли. Для достижения такой цели необходимо формирование и внедрение программного обеспечения. Более того, проводя исследования, было установлено, что при реализации строительного проекта идет взаимодействие с различными стейкхолдерами, при работе с каждым из которых, необходимо свое индивидуальное программное обеспечение.

Литература

1. Кравченко А.И., Кадырова О.Н., Шипарева Д.И., Кадыров Р.Р. Инжиниринг процессов управления в строительных организациях // Молодой исследователь Дона. – 2018. – №1 (10).
2. Кудинов Д.В. Характеристики потребительского качества компонентов информационных систем строительных организаций // Научный журнал «Микроэкономика». – 2011. – №4. – С. 49-54.
3. Кудинов Д.В. Анализ и выбор компонентов информационных систем строительных организаций на основе экспертных методов // Научно-информационный журнал «Вопросы экономики и права». – С. 220 – 225.
4. Авдеева Л.А., Мусабинова К.М. Совершенствование процессов управления проектами в проектных организациях // Интернет-журнал Науковедение. – 2016. – №1 (32).
5. Жирнова М.В. Управление инновационными проектами в строительстве с применением современных компьютерных технологий. // Актуальные вопросы экономики, организации и управления в строительстве. Материалы Нац. науч.-практ. конф. (15 декабря 2017 г.). Н. Новгород, ННГАСУ, 2017. С.72-76

Ноздрин Владислав Владимирович

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Колтин Александр Михайлович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ И МЕСТО ЗАТРАТ И ПРИБЫЛИ В ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ключевые слова: затраты, прибыль, инвестиции, экономический эффект, экономическая эффективность.

Аннотация: В статье показана необходимость финансового планирования проекта еще на самых ранних стадиях своего жизненного цикла. Дана краткая структура финансового плана в структуре бизнес-плана.

Любой проект – это комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения в течение заданного периода и при установленном бюджете поставленных задач с четко определенными целями. Такое определение проекта предлагается Мировым Банком. Собственно говоря, цель любого проекта на сегодня, в условиях рыночной экономики, – получение прибыли, а значит экономическая часть вопроса, то есть установленный бюджет и мероприятия с ним, занимают одно из ключевых смыслов управления проектом в целом.

Управление проектом осуществляется как целенаправленный динамический процесс перевода некоторой системы из существующего состояния в желаемое по выбранной траектории. Это означает, что та самая траектория движения к цели проекта должна быть чем-то продиктована. Конечно, речь здесь идет о концепции в организации проектом. Однако и концепция, по сути, подчинена финансовой стороне вопроса, так как любая деятельность по изменению состояния системы требует соответствующих финансовых операций. Да и необходимость корректной работы в течение всего жизненного цикла проекта также подкрепляется наличием на каждой его стадии денежных средств.

Можно рассматривать любой этап становления и развития товарно-денежных отношений между субъектами строительной деятельности внутри организации и вне ее, то есть при привлечении подрядных организаций, поставщиков строительных материалов, но остановлюсь исключительно на том этапе, который можно оценить как ключевой.

Бизнес план – комплексный документ, обосновывающий и оценивающий проект в различных аспектах, являющийся средством привлечения финансовых ресурсов для его реализации. В структуру бизнес-плана входят:

- 1) резюме проекта;
- 2) анализ рынка;
- 3) характеристика предприятия;

- 4) описание продукции, работ и услуг;
- 5) план маркетинга;
- 6) производственный план;
- 7) организационный план;
- 8) анализ рынков;
- 9) финансовый план.

И вот здесь стоит особенно остановиться на финансовом плане. Основная опасность при планировании – это недоучет внешних факторов, часто вытекающих из внутренних, влекущих появление кризисной ситуации в компании вплоть до объявления банкротства. То есть финансовых рисков.

Признаки, которые свидетельствуют о наступлении стадии несостоятельности строительной компании:

- 1) предприятие имеет долговые обязательства;
- 2) компания не в состоянии удовлетворить запросы кредиторов на погашение задолженности или выполнить взятые ранее обязательства в течение трех или более месяцев со дня наступления договорных сроков их погашения;
- 3) наличие непогашенной задолженности, которую компания не может закрыть, в сумме не меньше 100 тыс. рублей.

В структуру финансового бизнес-плана входят такие важные для компании формирующие ее бюджет затраты, как:

- 1) расчетные нормативы;
- 2) общепроизводственные расходы;
- 3) смета затрат и подсчет себестоимости товара или услуги;
- 4) анализ финансовых показателей проекта;
- 5) описания способов финансирования.

Существует несколько видов финансирования, а именно акционерное, лизинговое и долговое. В качестве спонсора может выступать государство в виде субсидирования или кредитования или частные инвесторы, и это обязательно нужно указать в финансовом разделе бизнес-плана.

Следует подчеркнуть, что финансовый план – это наиболее важная и сложная часть бизнес-плана. Любая допущенная ошибка может вылиться в отказ от финансирования, а значит, лучше доверить его составление человеку компетентному.

Показатели, по которым контролируется финансовое состояние предприятия, определяются, в первую очередь, источниками финансирования.

Инвестирование и финансирование может быть произведено как личными, так и привлеченными извне средствами для создания и воспроизводства основных фондов, которые получены в виде капитальных вложений.

К таким организациям относятся:

- 1) органы, имеющие право и полномочия управления муниципальным и государственным имуществом;
- 2) всевозможные организации, предприятия и объединения разнообразных форм собственности;
- 3) также на подобную деятельность на территории Российской

Федерации имеют право иностранные организации и иностранные юридические лица;

4) физические лица, являющиеся как гражданами Российской Федерации, так и иностранные лица.

Заказчиками могут являться как сами инвесторы, так и лица, уполномоченные на реализацию данных инвестиционных проектов. Являются эти лица юридическими или физическими – не имеет значения.

В состав внутренних финансовых ресурсов, используемых организациями для инвестирования или финансирования, бывают включены:

1) прибыль, полученная в ходе монтажных работ, выполняемых хозяйственными способами;

2) поступления денежных средств в результате ликвидации основных фондов, касаясь строительства хозяйственными способами;

3) прибыль, получаемая от добычи строительных ресурсов на месте строительства;

4) мобилизация внутренних ресурсов и т.д.

Для реализации процесса управления проектом необходимо, таким образом, выделить управляемые параметры. Среди них могут быть:

1) виды и объемы работ;

2) издержки по проекту;

3) временные параметры (продолжительность работ, резервы времени);

4) ресурсы реализации проекта.

На основе этих параметров формируется так называемые подсистемы управления проектом, соотносящиеся с финансовыми аспектами работы проекта в целом.

При этом надо понимать, что у любого проекта всегда имеются и некоторые риски, основанные на неопределенностях в планировании из-за недостаточности или недостоверности информации, получаемой управленческой командой, или наличием элемента неопределенности самих экономических процессов. В иных случаях присутствует также и случайная реализация факторов, перечень которых известен на момент принятия решений, но неизвестно, в какой форме они подействуют. Здесь можно вернуться к упоминанию риска возникновения задолженностей по зарплатам и риску банкротства. Собственно говоря, риски означают опасность неблагоприятного исхода.

Финансовый подход к пониманию рисков состоит в том, что под риском понимаются опасности в совокупности с благоприятными возможностями. Финансовый риск – риск, возникающий при осуществлении финансовых сделок. Стоит остановиться на нем чуть подробнее.

Кредитный финансовый риск связан с невозможностью выполнения фирмой своих финансовых обязательств при использовании для финансирования своей деятельности заемных средств. Сегодня при отмене долевого строительства и переходе на кредитование это особенно актуально в условиях займа средств в виде кредитов на строительство у банков.

Инвестиционный риск связан с возможностью финансовых потерь при вложении фирмой денежных средств в долгосрочные инвестиционные проекты. Финансовые потери получаются, главным образом, при обесценивании капитала в результате неэффективных действий руководства предприятия с этим капиталом. Умный управляющий, составляя инвестиционный портфель должен оценивать в первую очередь риски инвестирования и лишь затем смотреть на потенциальную доходность.

Инфляционный риск проявляется в снижении покупательской способности национальной валюты, росте цен на материалы и услуги и снижении покупательского спроса.

Таким образом, управление проектом – сложный и очень финансово емкий процесс. Наличие высокой конкуренции на рынке строительного производства, текучка строительных кадров и нестабильность курса национальной валюты накладывает серьезные обязательства на команду управленцев проектом по строгому и четко выверенному планированию проектов по срокам, финансовым аспектам, а также технологии производства работ в частности. А финансовая сторона вопроса неразрывно связана с жизнедеятельностью строительной компании.

Литература

1. Асаул А.Н., Никольская Е.Г. Управление затратами в строительстве: учебное пособие/ А.Н. Асаул, Е.Г. Никольская. – СПб: СПбГАСУ; М.: Изд-во АСВ, 2007. – 299 с.
2. Борисова Л. И. Функциональный учет затрат в строительстве / Л. И. Борисова // Управленческий учет. – 2009. – № 7. – С. 18–24.
3. Вахрушина М. А. Бухгалтерский управленческий учет: учебник для студ. вузов, обучающихся по экон. спец./ М. А. Вахрушина. – 4-е изд., стер. – М.: Омега-Л, 2006. – 576 с. – (Высшее финансовое образование).
4. Курс лекций к.э.н., профессора Крестьянинова А.Н.

Овчинников Павел Александрович

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ИЗМЕНЕНИЕ НОРМАТИВНЫХ И МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ КАК ОСНОВА ДЛЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ключевые слова: реформа ценообразования в строительстве, нормативное регулирование методологии сметного дела, информационная система мониторинга цен строительных ресурсов.

Аннотация: В статье делается обобщение и анализ изменений нормативного обеспечения реформы ценообразования и сметного нормирования в строи-

тельстве. Отмечается важная роль нового классификатора строительных ресурсов для функционирования информационной системы ценообразования и мониторинга цен строительных ресурсов. В настоящей работе рассматривается проблема совершенствования нормативных и методических документов, связанных с переходом на ресурсный метод определения стоимости строительства.

На завершающей стадии находится работа по реформированию системы сметного нормирования, которая направлена на переход к ресурсному методу. Принимаются необходимые законодательные решения и нормативные акты, утверждены методики и правила формирования стоимости строительства, функционирует информационная система ценообразования в строительстве, продолжается работа по формированию цен стройматериалов в разрезе регионов на основе мониторинга цен строительных ресурсов. Рассмотрим основные нормативные изменения.

Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 г. № 369-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» сметные цены строительных ресурсов – это общедоступная информация, размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

Согласно статье 8.3 Градостроительного кодекса РФ сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50 процентов, а также сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов [1].

Постановление Правительства РФ от 23.09.2016 г. № 959 (ред. от 13.12.2017 г.) «О федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве» (вместе с «Положением о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве») определяет порядок создания и эксплуатации ФГИС ЦС. На основе Постановления Правительства РФ от 23.12.2016 г. № 1452 (ред. от 27.04.2018 г.) «О мониторинге цен строительных ресурсов» (вместе с «Правилами мониторинга цен строительных ресурсов») в целях осуществления мониторинга цен создан классификатор строительных ресурсов (КСР).

Продолжил нормативное обеспечение процесса совершенствования системы ценообразования в строительстве Приказ Минстроя России от 02.03.2017 г. № 597/пр «О формировании классификатора строительных ресурсов» (вместе с «КСР-2016. Классификатор строительных ресурсов»). Структура и принципы построения разработанного классификатора строительных ресурсов соответствуют принципам построения общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008), принятым и введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31.01.2014 г. № 14-ст. Объектами классификации в КСР-2016 являются строительные ресурсы (материалы, изделия, конструкции, оборудование, машины и механизмы). В настоящее время актуальная версия КСР утверждена Приказом Минстроя России от 08.08.2018 г. № 509/пр «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов».

С 31 марта 2017 года на территории РФ действует новая сметно-нормативная база ФСНБ-2017. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 г. № 1038/пр (в ред. приказа Минстроя России от 29.03.2017 г. № 660/пр) «Об утверждении сметных нормативов» на основе нового КСР утверждены государственные элементные сметные нормы на строительные и специальные строительные работы (ГЭСН в ред. 2017), монтаж оборудования (ГЭСНм), капитальный ремонт оборудования (ГЭСНмр), пусконаладочные работы (ГЭСНп) и ремонтно-строительные работы (ГЭСНр) [2].

Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1039/пр (в ред. приказа Минстроя России от 29.03.2017 г. № 661/пр) «Об утверждении федеральных единичных расценок, федеральных сметных цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве, федеральных сметных расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, федеральных сметных цен на перевозки грузов для строительства» на основе нового КСР утверждены федеральные единичные расценки на строительные и специальные строительные работы (ФЕР в ред. 2017), на монтаж оборудования (ФЕРм), на капитальный ремонт оборудования (ФЕРмр), на пусконаладочные работы (ФЕРп), на ремонтно-строительные работы (ФЕРр). А также федеральные сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве (ФССЦ). Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (ФЭСМ). Федеральные сметные цены на перевозки грузов для строительства (ФССЦпг) [3].

Важной частью реформирования сметного дела является утверждение новых методик по формированию текущей стоимости строительных ресурсов и применения сметных норм. Перечислим некоторые из них.

Приказ Минстроя России от 20.12.2016 г. № 999/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на эксплуатацию машин и механизмов» [4]. Приказ Минстроя России от 20.12.2016 г. № 1000/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на затраты труда в строительстве». Сметные цены на затраты труда в строительстве определяются с учетом тарифной системы оплаты труда, основанной на тарифной дифференциации заработной платы ра-

ботников различных категорий. Тарифная система оплаты труда устанавливается с учетом единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих (ЕТКС), единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих или профессиональных стандартов, а также с учетом государственных гарантий по оплате труда. Тарифной системой устанавливаются тарифные ставки по тарифным разрядам и тарифные коэффициенты [5].

Приказ Минстроя России от 20.12.2016 г. № 1001/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства». Сметные цены и цены услуг определяются по номенклатуре материальных ресурсов в соответствии с классификатором строительных ресурсов. Сметные цены определяются на основании информации об отпускных ценах (ценах реализации) на используемые при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства материалы, изделия, конструкции и оборудование. Сметная цена рассчитывается как средняя арифметическая величина, взвешенная с учетом отпускных цен (цен реализации) на данный вид ресурса и объема реализации за отчетный период всех производителей (поставщиков) материальных ресурсов по субъектам Российской Федерации [6]. Приказ Минстроя России от 29.12.2016 г. № 1028/пр «Об утверждении Методики применения сметных норм» [7].

Приказ Минстроя России от 08.02.2017 г. № 77/пр «Об утверждении Методики применения сметных цен строительных ресурсов». Методика определяет общий порядок применения сметных цен на затраты труда, сметных цен на эксплуатацию машин и механизмов, сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства при определении сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Для каждого вида материального ресурса определяются два ближайших к месту расположения объекта капитального строительства производителя (поставщика) с целью формирования экономически эффективных маршрутов перевозки грузов для строительства, с учетом вида транспорта и подвижного состава, а также класса груза и массы брутто на установленную единицу измерения материального ресурса в соответствии с классификатором строительных ресурсов. Для расчета сметной стоимости материального ресурса принимается сметная цена, опубликованная в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве по субъекту Российской Федерации, на территории которого расположен производитель (поставщик) соответствующего материального ресурса [8].

В заключение отметим, что согласно Постановлению Правительства от 27.04.2018 г. № 514 установлено, что сметные цены на материалы подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, начиная с 2019 года (ежеквартально).

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018 г.) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/97b53e5e83b761f9df5902551a4114f85618df27 (дата обращения: 25.10.2018).
2. Государственные элементные сметные нормы (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1038/пр) URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/view.state-gesn.php> (дата обращения: 25.10.2018).
3. Федеральные единичные расценки (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1039/пр) URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/view.state-fer.php> (дата обращения: 25.10.2018).
4. Методика определения сметных цен на эксплуатацию машин и механизмов URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/5ad/metodika-sts-na-em-20.12.16.pdf> (дата обращения: 25.10.2018).
5. Методика определения сметных цен на затраты труда в строительстве URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/242/metodika-sts-na-zatraty-truda-20.12.16.pdf> (дата обращения: 25.10.2018).
6. Методика определения сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/703/metodika-sts-na-materialy-20.12.16.pdf> (дата обращения: 25.10.2018).
7. Методика применения сметных норм URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/bb7/metodika-primeneniya-smetnykh-norm.pdf> (дата обращения: 25.10.2018).
8. Методика применения сметных цен строительных ресурсов URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/f69/metodika-primeneniya-smetnykh-tsen.pdf> (дата обращения: 25.10.2018).

Платов Александр Юрьевич

д.т.н., доцент, заведующий кафедрой прикладной информатики и статистики
Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета
(ННГАСУ)

Баннова Мария Алексеевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного
университета (ННГАСУ)

Соболев Владислав Алексеевич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного
университета (ННГАСУ)

ИМИТАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ В РОССИИ В 2018 ГОДУ

Ключевые слова: имитационное моделирование, состояние имитационного моделирования в России.

Аннотация: в данной статье дан обзор исследований по имитационному моделированию в России, выполненных в 2018 году. Дано определение имитационного моделирования, рассмотрены некоторые аспекты текущего состояния в сфере имитационного моделирования в России.

Имитационное моделирование (ИМ) – это метод исследования, при котором изучаемая система заменяется моделью, с достаточной точностью описывающей реальную систему, с которой проводятся эксперименты, с целью получения информации об этой системе. Такую модель можно «проиграть» во времени, как для одного испытания, так и заданного их множества. При этом результаты будут определяться случайным характером процессов.

Экспериментирование с моделью называют имитацией - постижением сути явления, не прибегая к экспериментам на реальном объекте.

Основная цель имитационного моделирования заключается в анализе динамических процессов с неподдающимися аналитическому изучению сложными связями между переменными.

Цели моделирования:

- реконструкция отсутствующих данных о динамике изучаемого процесса на некотором интервале времени;
- анализ альтернатив развития исследуемых объектов и процессов и выбор оптимального решения;
- исследование возможного поведения изучаемого явления (или класса явлений) по построенной математической модели.

В настоящее время в России проходит несколько конференций, полностью или частично посвящённых ИМ:

– ИКМ МТМТС.

Международная научно-практическая конференция «Имитационное и комплексное моделирование морской техники и морских транспортных систем», ИКМ МТМТС, www.simulation.su (Россия, Санкт-Петербург). С 2011 года проводится каждые два года, конец июня – начало июля. Конференция является официальным мероприятием Международного военно-морского Салона, МВМС.

Организаторы конференции: АО «Центр технологии судостроения и судоремонта», Институт информатики и автоматизации РАН, НП «Национальное общество имитационного моделирования», Санкт-Петербург.

Тематика конференции – имитационное и комплексное моделирование морской техники и морских транспортных систем, судостроительных производств, портовых хозяйств, грузоперевозки и логистика.

– ИММОД.

Всероссийская с международным участием научно-практическая конференция по имитационному моделированию и его применению в науке и промышленности «Имитационное моделирование. Теория и практика» ИММОД, www.simulation.su (Россия, Санкт-Петербург). Проводится каждые два года, начиная с 2003 года, в Санкт-Петербурге, в октябре. ИММОД-2013

прошла в Казани, ИММОД-2015 состоялась в Москве, ИММОД-2017 прошла в Санкт-Петербурге.

Учредитель конференции: АО «Центр технологии судостроения и судоремонта». Постоянные организаторы конференции: АО «Центр технологии судостроения и судоремонта», Институт информатики и автоматизации РАН, НП «Национальное общество имитационного моделирования», Санкт-Петербург.

В программу конференции допускаются доклады, относящиеся к парадигмам дискретно-событийного моделирования, системной динамики и агентного моделирования. Наряду с традиционными вопросами имитационного моделирования рассматриваются вопросы его взаимодействия с другими видами и технологиями моделирования (аналитического, логико-алгебраического, логико-лингвистического моделирования и их комбинаций) в рамках концепции комплексного моделирования исследуемых сложных объектов и процессов.

Тематика конференции – теоретические основы и методология имитационного и комплексного моделирования; методы оценивания качества моделей; методы и системы распределенного моделирования; моделирование глобальных процессов; средства автоматизации и визуализации имитационного моделирования; практическое применение моделирования и инструментальных средств моделирования; принятие решений по результатам моделирования; имитационное и комплексное моделирование в промышленности и на транспорте, в обучении и образовании.

– Международная конференция по мягким вычислениям и измерениям.

Международная конференция по мягким вычислениям и измерениям проводится в Санкт-Петербург ежегодно с 1998 г. Издается сборник докладов в 2-х томах. Темы конференции: Неопределенность в измерениях и вычислениях. Вероятностные методы в обработке информации. Байесовский подход. Моделирование систем. Управление сложными объектами в условиях неопределенности. Нейрокомпьютерные сети, генетические алгоритмы и их применения. Методы и средства проектирования экспертных систем и систем поддержки принятия решений. Интеллектуальные измерительные системы. Новые подходы в измерениях: интеллектуальные, нечеткие и мягкие измерения. Экологические информационные системы. Приложения систем поддержки принятия решений в экономике и социальной сфере.

С 2008 года все доклады размещаются в коллекции Научной электронной библиотеки e-LIBRARY.RU и индексируются библиографической базой данных научных публикаций российских ученых РИНЦ.

По данным сайта Национального общества имитационного моделирования (НОИМ) к моменту написания данной статьи за 2018 год было опубликовано 19 русскоязычных статей (за 2017 – 81). В них рассматриваются следующие области применения ИМ:

– Логистика. В настоящий момент логистика является наиболее распространенной областью применения ИМ [1]. В статье Горяева Н.А. [2] рассмотрен алгоритм имитационной модели материально-технического обеспечения строительных объектов на языке программирования JAVA. Модель решает проблему

выбора рационального пути доставки стройматериалов на удаленный строительный объект по временным и стоимостным характеристикам, а также дает комплексную оценку по выбранным параметрам.

– Гостиничная деятельность: статья [3].

– Процессы инфицирования. В статье Климентьева К.Е. [4] рассматриваются основные подходы к мультиагентному моделированию процессов инфицирования, характерных для технических сетей и живой природы. Примерами таких процессов являются развитие эпидемий болезнетворных микроорганизмов среди живых существ, распространение компьютерных вирусов и червей, расширение лесных пожаров и т.п. Кратко обрисованы традиционные подходы к решению этой и смежной задач;

– Работа магазина: статья [5].

Также, можно выделить компании, профессионально занимающиеся ИМ в России, и являющиеся партнерами Национального общества имитационного моделирования. Среди них:

– ООО «Элина-Компьютер» (Казань, www.elina-computer.ru). Основным приоритетом и направлением в деятельности компании является разработка и применение метода имитационного моделирования при проведении системного анализа. В качестве исследуемой системы может выступать абсолютно любой субъект экономики – конкретное предприятие (или его составляющая), крупный инфраструктурный проект, отрасль производства, технология и т.д. На территории России и стран СНГ это единственный поставщик системы имитационного моделирования GPSS World;

– The AnyLogic Company (www.anylogic.ru). Компания AnyLogic — многонациональный коллектив специалистов и менеджеров из России, Европы и США с глобальной сетью партнёров по всему миру. Компания проектирует, разрабатывает и выпускает на рынок программное обеспечение для многоподходного имитационного моделирования, анализа цепей поставок и работы с веб-сервисом для запуска и анализа моделей в «облаке». Основной продукт компании – система AnyLogic. Система AnyLogic – де-факто стандарт в области имитационного моделирования. Более чем 40% предприятий, организаций и компаний из списка Fortune 100 и лидеры российского РБК 500 являются клиентами The AnyLogic Company. Поддерживаются три парадигмы моделирования – дискретно-событийное, агентное и системная динамика. Эти три метода могут использоваться в любой комбинации на базе одного программного ядра. В AnyLogic есть разные визуальные языки моделирования: диаграммы процессов, диаграммы состояния, блок-схемы и диаграммы потоков и накопителей;

– ЗАО «Транзас Технологии», (Санкт-Петербург, www.transas.com). АО «Транзас Технологии» является международной ИТ компанией, которая входит в группу компаний Транзас, основанную в 1990 году в Санкт-Петербурге. Основные направления деятельности группы компаний Транзас: морское бортовое оборудование, морские тренажерные системы, береговые системы управления движением судов, системы безопасности морского движения;

– ООО «ВИ Групп» (Москва, www.ve-group.ru). ООО «ВИ Групп» – это ведущий российский системный интегратор в области 3D-визуализации и систем виртуальной реальности. Компания ООО «ВИ Групп» специализируется на разработке и внедрении профессиональных систем виртуальной реальности: CAVE (комната виртуальной реальности), CADWall, панорамные VR-системы, применяя самые последние мировые достижения в области профессиональных технологий визуализации и систем виртуальной реальности. Помимо проектирования и создания систем виртуальной реальности, компания также выполнила ряд НИОКР по различным тематикам;

– ООО «3В Сервис» (Москва, www.3v-services.com). В числе собственных разработок компании ООО «3В Сервис» система SimInTech. SimInTech – система автоматического проектирования автоматизированных / автоматических систем управления. SimInTech (Simulation In Technic) представляет собой среду динамического моделирования технических систем, предназначенную для расчетной проверки работы систем управления сложными техническими объектами. SimInTech осуществляет моделирование технологических процессов в различных отраслях, с одновременным расчетом системы управления, и позволяет повысить качество проектирования систем управления за счет проверки принимаемых решений на любой стадии проекта.

Основы и фундамент современного состояния исследований и разработок в области ИМ и его применения в России (СССР) был заложен в 60-70 гг. XX века. Это было одно из наиболее развитых направлений в исследованиях сложных систем (системный анализ и исследование операций). Однако, после распада СССР в результате кризиса в промышленности и науке этот потенциал был утрачен. В начале нулевых, с улучшением экономической ситуации в России вернулся и интерес к имитационному моделированию. Постепенно стали появляться информационные ресурсы и публикации, посвященные ИМ, увеличивалось применение и обучение ИМ в ВУЗах, вновь появились компании, занимающиеся ИМ. Всё это является явными предпосылками к выходу ИМ из кризиса в России, и в 2018 период восстановления всё ещё продолжается [6].

Литература

1. Борщев А.В. Имитационное моделирование: состояние области на 2015 год, тенденции и прогноз // ИММОД 2015.
2. Гаряев Н.А., Рыбина А.В. Имитационная модель материально-технического обеспечения // Научно-практический журнал «Системные технологии», №26, 2018. С.142–149.
3. Казак А.Н. Применение дискретно-событийного моделирования в гостиничной деятельности // Материалы XXI Международной конференции по мягким вычислениям и измерениям (SCM – 2018). 23 – 25 мая 2018 г. Санкт-Петербургский ГЭУ «ЛЭТИ» им. В.И. Ульянова (Ленина).
4. Климентьев К.Е. Мультиагентное моделирование процессов распространения и взаимодействия инфицирующих сущностей // Программные продукты и системы / Software & Systems. 1 (31). 2018. С.72–78.

5. Щетнева В.А., Лучанинов Д.В. Моделирование работы магазина сотовой связи «Мегафон» // Постулат. 2018. №1.

6. Власов С.А., Девятков В.В. Имитационное моделирование в России: прошлое, настоящее, будущее // Автоматизация в промышленности -№5.

Платов Александр Юрьевич

д.т.н., доцент, заведующий кафедрой прикладной информатики и статистики
Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета
(ННГАСУ)

Гончаров Максим Сергеевич

студент Нижегородского государственного архитектурно-строительного
университета (ННГАСУ)

РАЗРАБОТКА ПЛАНИРОВЩИКА ЗАДАЧ НА ПЛАТФОРМЕ ANDROID

Ключевые слова: планировщик задач, Android, Web, интерфейс, мобильное приложение

Аннотация: рассмотрены вопросы проектирования умного планировщика задач, предназначенного для использования на мобильных и десктопных платформах. Разработан интерфейс планировщика. При реализации прототипа были выявлены некоторые проблемы.

Существует класс приложений, называемых планировщиками, которые позволяют записывать в них свои планы, чтобы не забыть о них в дальнейшей перспективе. Однако в имеющихся реализациях можно отметить отсутствие помощи в планировании. Они лишь являются удобным способом хранения данной информации.

Целью разработки является создание умного планировщика задач, который бы помог пользователю в планировании своего времени. При добавлении нового плана приложение найдет для пользователя то место или заведение, где он смог бы реализовать свой план. Например если вы хотите посетить парикмахерскую, то вы просто создадите новый план, называемый «стрижка», зададите удобную вам дату и время, а приложение найдет ближайшую к вам парикмахерскую, в которой в нужное вам время будет свободное место, и запишет вас туда, если это необходимо.

Для пояснения этапов разработки программного комплекса требуется рассмотрение его ключевых элементов и их функциональных возможностей.

База данных – уровень хранения данных. Она позволяет серверу получать необходимые данные в нужной ему форме при помощи сторонних функций, описанных в библиотеке.

Серверная часть приложения – это консольное приложение, которое позволяет пользователям получать необходимую информацию, обрабатывая ее, фильтруя и представляя в нужной форме. Сервер имеет библиотеки взаимодей-

ствия с базой данных, клиентскими приложениями и API для работы с геолокацией.

Мобильный клиент – это мобильное приложение, имеющее интерфейс, позволяющее пользователю получать нужную ему информацию. Оно обеспечивает получение информации с сервера и представление их в интерфейсной форме со всеми необходимыми элементами взаимодействия и управления. Мобильный клиент имеет библиотеку для взаимодействия с сервером.

Web-клиент – браузерное приложение, по устройству и функционалу схожее с мобильным клиентом.

Устройство программного комплекса в схематичной форме представлено на рисунке 1.

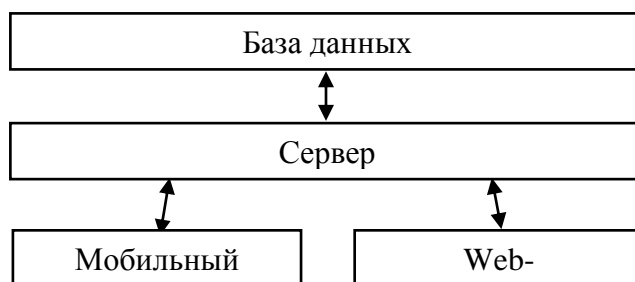


Рисунок 1. Устройство программного комплекса

На этапе планирования предстояла задача выбора технологий для реализации и необходимых алгоритмов.

Большинство компонентов приложения было решено реализовать на языке C#. В качестве базы данных выбран Access. Данные технологии были выбраны по причине их знания на момент начала проекта и с целью уменьшить срок подготовки к разработке. Так же использование одного языка и для серверной части, и для мобильного приложения позволило использовать единую библиотеку, что так же ускорило разработку. Целевой платформой мобильного приложения был выбран Android как наиболее распространенная и легко осваиваемая платформа. Разработка под IOS была отложена по причине невозможности разработки без использования техники Apple. Фреймворк Xamarin позволит в будущем перенести написанное под Android приложение на IOS.

Для разработки браузерного клиента было принято решение использовать фреймворк React JS как одного из наиболее популярных на сегодняшний день для разработки Web-приложений и самых задокументированных.

Был продуман сценарий использования приложения, исходя из которого были сделаны поправки в итоговый дизайн и бизнес логику приложения.

Для начала разработки нужно было получить знания в области разработки сетевых приложений с помощью TCP сокетов и HTTP запросов, мобильных приложений на фреймворке Xamarin и Web-приложений с помощью React JS.

Разработка началась с реализации серверной части и взаимодействия её с базой данных. После этого была реализована библиотека для отправки запросов с клиентов на сервер. Затем был реализован базовый интерфейс мобильного

приложения. На данной стадии возникли проблемы с организацией интерфейса по причине неполного понимания подхода к разработке мобильных приложений.

Итоговый интерфейс показан на рисунке 2.

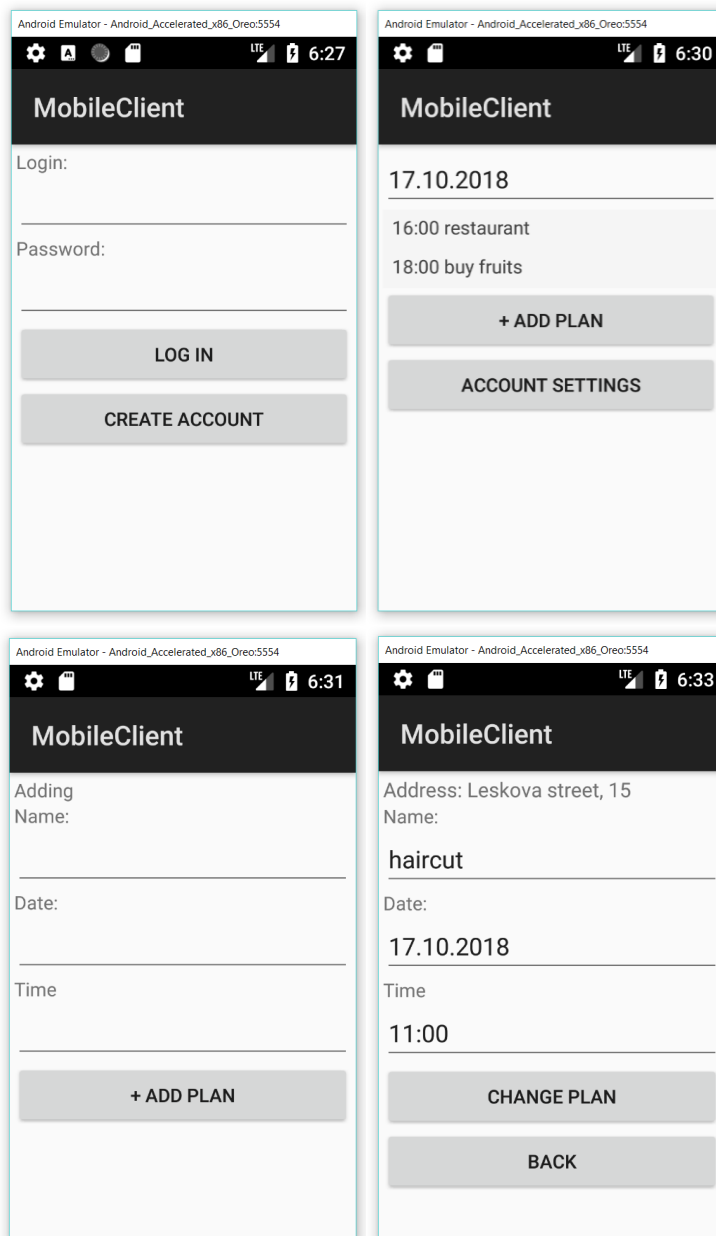


Рисунок 2. Итоговый интерфейс планировщика

Был разработан ключевой алгоритм поиска подходящих пользователю мест выполнения плана по критериям времени и места, то есть доступные в необходимый промежуток времени и наиболее близкие по местоположению.

Был собран сервер на основе старого системного блока. Произведена настройка сетевого оборудования, а именно роутера.

Разработка Web-приложения была временно приостановлена. Знаний необходимых web технологий недостаточно для разработки.

Были протестированы все компоненты итогового приложения.

Было проведено стресс-тестирование серверной части, путем

отправки на него очень большого количества запросов одновременно.

По итогам тестирования выявлены проблема медленной обработки большого количества запросов. Так же ключевой алгоритм поиска места исполняется довольно медленно, что задерживает построение интерфейса на клиенте. Причиной данной проблемы являлось постоянное обращение к сервисам Яндекса для получения координат. Были произведены необходимые оптимизации.

На данный момент программный комплекс продолжает разрабатываться.

Разработаны алгоритмы ускорения поиска мест. Построены планы дальнейших оптимизаций.

Прокопенко Наталья Юрьевна

к.ф.-м.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Манина Дарья Александровна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОСНОВНЫЕ АНАЛИТИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ И ИНСТРУМЕНТЫ ИХ РЕШЕНИЯ В КОМПАНИИ «МЕГАФОН»

Ключевые слова: бизнес-аналитика, Big Data, Data Mining SAP, САПР.

Аннотация: В статье показана необходимость применения специализированных BI-инструментов и современных интеллектуальных методов анализа данных Data Mining для решения основных задач телекоммуникационных компаний.

Телекоммуникационный рынок характеризуется чрезвычайно быстрыми темпами развития технологий, вследствие чего для модернизации или расширения инфраструктуры, а также для создания и продвижения новых услуг от оператора требуются крупные инвестиции. Одновременно значительно возрастает риск потери вложенных средств, поскольку оценки потребительского спроса часто оказываются завышенными. Специфика телекоммуникационной отрасли заключается в обслуживании многочисленной абонентской базы, однако из-за постоянно обостряющейся конкуренции это не исключает необходимости бороться буквально за каждого высоко прибыльного клиента. Практически все операторы страдают от значительной "текучести" абонентов, которых привлекают либо новые услуги, либо более выгодные тарифные планы конкурентов.

Современная бизнес-среда уже не позволяет телекоммуникационным компаниям надеяться на значительный рост прибыли за счет революционных технологических достижений или резкого всплеска активности пользователей. Его можно достичь лишь при внедрении эффективных схем удержания существующих и привлечения новых абонентов, извлечения максимальной выгоды из

отношений с каждым клиентом, разработки динамичных бизнес-процессов, проведения высоко результативных маркетинговых кампаний.

Один из путей достижения этих целей заключается в извлечении всей полезной информации из имеющихся у телекоммуникационных фирм данных об абонентах и применении систем бизнес-аналитики и современных интеллектуальных методов анализа данных Data Mining.

В такой высокотехнологичной отрасли, как телекоммуникации, методы и подходы Data Mining получили широкое применение. Решаемые задачи, прежде всего, связаны с программами лояльности и удержанием существующей клиентской базы, а также с привлечением новых потребителей.

В биллинговых системах телекоммуникационных компаний накапливаются большие объемы данных. В первую очередь это информация об абонентах и статистика использованных услуг. Анализ такой информации ручными и полуручными методами малоэффективен. Решения на базе BI-систем позволяют выстроить стратегию, ориентированную на клиентов путем поиска и интерпретации скрытых закономерностей в биллинговых системах:

- Мониторинг абонентской базы. BI-системах поддерживаются десятки способов визуализации данных: таблицы, графики, диаграммы, многомерные карты, иерархии, OLAP-кубы.

- Построение профилей клиентов. Технологии кластеризации применяются при сегментации абонентов путем выявления их схожего поведения в частоте, длительности и времени звонков, а также ежемесячных расходов. Это позволяет решить задачи разработки маркетинговых акций, направленных на определенные группы клиентов, оценки наиболее и наименее доходных сегментов.

- Адресная рассылка абонентам. У компаний регулярно появляются дополнительные услуги, изменяются тарифы, проводятся сезонные акции. Эффективные самообучающиеся методы, реализованные в BI-системах, помогают решать задачи выделения тех существующих клиентских сегментов, кому в первую очередь могут быть интересны новые предложения.

- Предотвращение ухода клиентов. Высокая текучесть клиентов – проблема для компании. Поэтому актуальны задачи, целью которых является выявить причины ухода и оценить вероятность ухода клиента с заданными показателями. На основе результатов таких исследований можно разработать методы работы с клиентами, чтобы повысить их лояльность к компании. Для этого имеются разнообразные инструменты и алгоритмы Data Mining: деревья решений, нейронные сети, логистическая регрессия и другие.

- BI-систем способны решить и другие задачи, актуальные для телекоммуникационных компаний: программы лояльности и кросс-продажи услуг, оценка эффективности тарифных планов и другие.

Даже эффективные технологии извлечения закономерностей из данных Data Mining не представляют ценности без инструментальной поддержки в виде соответствующего программного обеспечения. Рынок BI- программных средств в России большой. Пока одни компа-

ческие отделы, проявляют интерес к внедрению мощных, «тяжелых» и функциональных BI-систем, другие оценили преимущества «легких» решений Data Discovery, предоставляющих ключевые показатели в несколько кликов, в удобной визуальной форме и без требований к специальной подготовке пользователя – эти продукты оказались отличными инструментами для руководителей всех уровней.

SAP BI – это уникальное решение, представляющее собой совокупность методологии и практических инструментов для сбора и анализа информации о деятельности компании для принятия взвешенных и эффективных управленческих решений.

В данной статье описывается применение системы бизнес-анализа SAP BI на примере телекоммуникационной компании «МегаФон».

«МегаФон» – российская телекоммуникационная компания, предоставляющая услуги сотовой связи (GSM, UMTS и LTE), а также местной телефонной связи в г. Нижний Новгород, широкополосного доступа в Интернет, кабельного телевидения и ряд сопутствующих услуг, занимает ведущие позиции на телекоммуникационном рынке в России. Компания и её дочерние предприятия оказывают услуги во всех регионах России, в республиках Абхазия, Южная Осетия и Таджикистан. По итогам 2017 года общая абонентская база насчитывала более 77 миллионов человек.

Для того, чтобы следить за состоянием рынка, а также качеством услуг в компании работают множество специалистов по коммерческой и продуктовой аналитике. К главным задачам, решаемым этими специалистами можно отнести: подготовку аналитических отчетов о динамике различных показателей, влияющих на выручку компании, работа с качеством предоставляемых услуг, а именно определение недостатков в действующих продуктах, разработка новых продуктов и доработка существующих, проведение постанализов по введению новых инициатив. Также важной областью является работа по устранению оттоков абонентов компании, выявление причин этих оттоков и разработка действий по их устранению, прогнозирование выручки компании на ближайшие и долгосрочные периоды, проведение факторных анализов влияния различных показателей на выручку. Все это осуществляется с помощью анализа больших данных, в компании агрегируют открытую информацию о ценностях, потребностях, поведении клиентов из различных источников. Анализируя эти данные специалисты по аналитике предлагают решения по устранению проблем, создают новые лучшие продукты для привлечения абонентов.

Для обработки данных в компании используются BI-системы. В частности, внедряется новая система SAP S4. Система рассчитана на автоматизацию множества областей деятельности компании. Например, внедряется высокоавтоматизированная система управления техническим обслуживанием и ремонтом сетевого оборудования, которая ожидаемо даст экономический эффект за счёт более рационального планирования и распределения. Также одним из заметных результатов внедрения системы будет переход на использование более современного и удобного пользовательского интерфейса на базе Fiori. Кроме

того, «МегаФон» и SAP займется развитием новых продуктов и обучением сотрудников в таких направлениях, как управление клиентским опытом, анализ прибыльности бизнеса с использованием Big Data, управление персоналом, модернизация интерфейсов и мобильных решений, техническое обслуживание и ремонт. С помощью этой системы можно легко и быстро выгружать необходимые для анализа данные, с помощью запросов.

Внедрение новой системы улучшит качество работы аналитиков компании, уменьшит время на исполнение рутинных действий и принесет повышение прибыли компании.

Разработка и внедрение системы управления взаимоотношениями с клиентами на основе интеллектуального анализа обеспечит: оперативность получения точных оценочных сведений о клиенте; повышение качества обслуживания клиентов; повышение лояльности клиентов; увеличит уровень кросспродаж услуг; увеличит объемы продаж, темп роста абонентской базы; снизит уровень оттока клиентов по причине качества услуг связи; снизит уровень оттока клиентов по причине работы сотрудников компании в части технической поддержки; снизит уровень оттока клиентов по причине высоких тарифов.

Использование современных методов анализа данных и BI-систем – ключевые факторы принятия правильных управленческих решений ТОП-менеджмента компании как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе.

Литература

1. Паклин Н.Б., Орешков В.И. Бизнес-аналитика: от данных к знаниям – СПб.: Питер, 2013.
2. Официальный сайт ПАО «МегаФон»: <http://corp.megafon.ru>

Прокопенко Наталья Юрьевна

к.ф.-м.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Мусихина Дина Владимировна

студент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОБЗОР СОВРЕМЕННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ПОДДЕРЖКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: недвижимость, оценка, автоматизация оценки, программный продукт.

Аннотация: Целью настоящей работы является обзор возможностей применения современных программных продуктов в области оценки недвижимости.

На рынке недвижимости России аналитические отделы риэлтерских фирм

и кадастровых палат, центры финансовой экспертизы и оценки оперируют огромными объемами информации, поскольку от своевременности обработки этих данных во многом зависит успех развития бизнеса. Многие годы специалисты в сфере оценочной деятельности для своей работы используют программы Word и Excel, входящие в стандартный пакет Microsoft Office. MS Excel является удобным программным продуктом, позволяющим оценщику экономить время и эффективно осуществлять свою деятельность. Для этого необходимо лишь знание основных приемов работы с MS Excel и умение интерпретировать полученные значения показателей для проверки адекватности получаемых моделей. Но прогресс не стоит на месте, и многие разработчики предлагают свои продукты, которые, по их мнению, должны сделать более эффективным процесс оценки и анализа.

Программы автоматизации бизнес-процессов риэлторских компаний можно разделить на две группы. Первая – это готовые программы, которые в изобилии представлены на рынке. В основном они призваны выполнять стандартные операции и за счет этого имеют достаточно невысокую цену. Как правило, они продаются как «коробочные» продукты и, следовательно, в большинстве вариантов не предполагают дальнейшей поддержки разработчиком. Приведем обзор наиболее популярных программы.

«СтОФ», разработанный компанией «Кодинфо», рассчитывает рыночную стоимость машин и оборудования или может переоценивать основные фонды, а также дает возможность рассчитать полную стоимость воспроизводства методом индексации, физический и совокупный износ объектов имущества, подобрать и найти ценовую информацию по аналогам. Его можно приобрести для использования.

Программный продукт «Финансовый аналитик» предлагается использовать для анализа финансового состояния предприятий на основе данных внешней бухгалтерской отчетности. Финансовый анализ можно проводить и для предприятий, находящихся на общепринятой системе налогообложения, и на упрощенной. Может использовать как стандартные формы, так и созданные универсальные исходные таблицы.

Бюро «Оценки-Софт» продает программу «Бюро Оценки-Авто». Она создана для оценки рыночной стоимости типовых транспортных средств, используя затратный и сравнительный подходы. Так же помогает в согласование результатов оценки различными подходами, формирование пакета документов об оценке и ряд других.

Программа по учету недвижимости для риэлторов «Квартал eXpress» – информационно-программный комплекс для агентств недвижимости, обладающий достаточно широким набором функций. Программа «Идеальный вариант» позиционируется как офисное многофункциональное приложение для автоматизации работы маклеров, риэлторов, агентств и компаний-операторов на рынке недвижимости. Это программное обеспечение больше направлено на оптимизацию учетной деятельности. Программа для риэлторов «Лидер» имеет возможность автоматической выгрузки данных на такие сервисы, как корпора-

тивный сайт агентства, Яндекс-Недвижимость, Мир квартир.

Вторая группа – это программы, разработанные под заказ и ориентированные на выполнение строго индивидуальных функций, присущих компании-заказчику. Такие программы предполагают дальнейшую поддержку, контроль работоспособности и проводимый разработчиком комплекс мероприятий, предупреждающих потерю информации.

Например, компания «Оценка крупных предприятий» предлагает систему ASIS, которая обрабатывает большие объемы информации и позволяет в короткие сроки решить разнообразные задачи в области оценки имущества, при этом повышается производительность труда в более чем 5 раз. Минус этого продукта в том, что он не продается, его использует сама компания для своей деятельности.

Компьютерная программа «Кадастровая оценка недвижимости» стала одним из таких ПО в центре финансовой экспертизы и оценки «Альянс». Состоящая из трех основных модулей программа представляет собой инструмент для автоматизации работ, проводимых при массовой кадастровой оценке объектов недвижимости.

Все эти продукты разработаны на нашем рынке. На международном рынке также существует большое количество современных программ, предназначенных для подготовки отчетов об оценке. Большинство разработанных программ призвано увеличить скорость заполнения отчетов, автоматизировать заполнение форм, которые иначе приходится заполнять вручную и тратить большее количество времени.

Одни из самых популярных программ на зарубежном рынке – TOTAL и WinTOTAL. Сначала оценщик загружает исходные данные об объекте недвижимости, которые получает от клиента, и может прямо со своего телефона загрузить фотографии, схемы, планировки, рисунки и т.д. В базе можно посмотреть описания объектов-аналогов и быстро скопировать информацию о них и вставить в свой отчет. Многопользовательский режим, то есть работа одновременно на нескольких мониторах или – с мобильного телефона, является плюсом использования этого продукта. В нем также можно поставить электронную подпись.

Программа ARGUS Valuation DCF предназначена для работы, по оценке бизнеса. Она помогает строить различные модели, основываясь на большом количестве исходных параметров. В ней есть удобная функция – импорт/экспорт из MS Excel.

Специалистам, работающим в сфере оценки недвижимости, бизнеса, транспорта необходимо каждый день вручную обрабатывать огромный объем информации, при этом не допускать ошибок в сложнейших расчетах. Поэтому необходимо использовать современные программы, которые могут взять на себя работу по анализу данных, формированию и авто заполнению отчетов, поиску аналогов, построению моделей, расчету коэффициентов.

Можно сделать вывод, что благодаря современным ИТ-технологиям создаются программные продукты, которые помогают специалистам-оценщикам

выполнять свою работу быстро и качественно.

Результаты данного обзора могут быть применены в работе государственных, муниципальных органов управления для определения реальной стоимости недвижимости, при кадастровой оценке, а также в работе профессиональных риэлтеров и оценщиков.

Литература

1. Прокопенко Н.Ю., Масленникова Е.А. Обзор современных информационных технологий в области оценки недвижимости /Н.Ю. Прокопенко, Е.А. Масленникова //Сб. материалов VII Всероссийского Фестиваля науки (ННГАСУ), 2017. С. 371-375.

2. Интернет-ресурсы: Автоматизация работы агентств недвижимости:
<https://www.amocrm.ru/cases/BPS-Novostroi>;
https://crmindex.ru/for/real_estate.

Прокопенко Наталья Юрьевна

к.ф.-м.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Прокопенко Марина Сергеевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПРИМЕНЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СРЕДСТВ И ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ключевые слова: экологический мониторинг, аналитическая платформа Deductor, геоинформационная система MapInfo.

Аннотация: В статье показана необходимость применения специализированного программного обеспечения и современных интеллектуальных методов анализа данных Data Mining для решения некоторых задач экологического мониторинга.

Экологический мониторинг представляет собой комплексную систему наблюдений за состоянием окружающей среды, оценки и прогнозирования изменений состояния окружающей среды под воздействием различных, в том числе природных факторов.

В настоящее время, мониторинг окружающей среды, в том числе водных ресурсов, является как никогда значимой и актуальной задачей для муниципальных образований. Актуальность данной проблемы в первую очередь обусловлена тем, что на данном этапе развития человечество ощущает большую нехватку пресной воды, как питьевой, так и для орошения сельскохозяйственных земель. Эта проблема усугубляется тем, что воды рек и озер загрязняются

различными отходами человеческой деятельности, а различные предприятия осуществляют сброс неочищенных сточных вод в местные водоемы, реки, озера и водохранилища. Выбрасываемые в воды вещества содержат целый набор химических соединений, опасных для здоровья, а их губительное влияние на живые организмы может быть катастрофическим. Кроме того, несовершенство методов обработки сточных вод и водоисточников на очистных сооружениях является причиной поступления химических веществ в питьевую воду. Таким образом, мониторинг состояния водных объектов приобретает сейчас особую значимость.

Экологический мониторинг воды представляет собой систему наблюдений, оценки и прогноза изменений состояния водных объектов и окружающей среды в целом. Он включает: регулярные наблюдения за состоянием водных объектов, количественными и качественными показателями состояния водных ресурсов, а также за режимом использования водоохраных зон; сбор, обработку и хранение сведений, полученных в результате наблюдений; внесение сведений, полученных в результате наблюдений, в государственный водный реестр; оценку и прогнозирование изменений состояния водных объектов, количественных и качественных показателей состояния водных ресурсов.

Информация о состоянии водных ресурсов широко используется в различных сферах деятельности. Она необходима для своевременного выявления и прогнозирования развития негативных процессов, влияющих на качество воды в водных объектах и их состояние, разработки и реализации мер по предотвращению негативных последствий этих процессов; для оценки эффективности осуществляемых мероприятий по охране водных объектов; для информационного обеспечения управления в области использования и охраны водных объектов, в том числе в целях государственного контроля и надзора за использованием и охраной водных объектов.

Экологический мониторинг является сложным комплексным процессом, который требует задействования различных специалистов и оборудования. И чтобы сделать этот процесс менее сложным, некоторые процессы, выполняемые человеком, можно оптимизировать, применяя различные информационные системы и технологии.

Полноценная информационная система экологического мониторинга смогла бы консолидировать, систематизировать и анализировать информацию о состоянии окружающей среды, а также о различных причинах изменений ее состояния, т.е. источниках и факторах воздействия, а также о допустимости изменений и нагрузок на окружающую среду в целом. Для создания такой информационной системы необходимо использовать современные информационные технологии и новейшие программные продукты, например геоинформационные системы и предметно-ориентированные аналитические системы, которые приобретают в настоящее время всю большую и большую популярность.

Современные геоинформационные системы сочетают в себе возможности СУБД и электронной карты, они позволяют связывать объекты на карте с их описательными данными. С помощью современных геоинформационных сис-

тем можно организовывать выборки с учетом пространственных отношений объектов таких, как удаленность, перекрытия, пересечения, площади объектов и многое другое. Запросы к базе данных можно сохранять в виде шаблонов для повторного использования, что заметно сократит время на выборку данных, дальнейшую их обработку и преобразования.

В настоящее время широкую популярность обрело множество различных геоинформационных систем, и одной их самых распространенных систем является ГИС MapInfo. В системе MapInfo имеется возможность поиска и нанесения объектов на карту по координатам, адресу или системе индексов, что позволяет не просто хранить данные, а также использовать широкий спектр механизмов визуализации, представленных в системе. Визуализация облегчает пользователю работу с данными, и в целом увеличивает эффективность его работы путем придания информации более наглядной и понятной формы.

Информация, подготавливаемая геоинформационной системой по отдельным направлениям, может быть использована для последующих видов анализа и прогнозирования на других инструментальных средствах, которые также могут быть включены дополнительными элементами в единый программный комплекс экологического мониторинга. Так, использование современных методов взаимодействия между геоинформационной системой MapInfo и другими приложениями позволяет решить широкий круг задач, включающих обработку, анализ, а также прогнозирование изменения уровня предельной концентрации вредных веществ в различных водоемах. К примеру, возможна интеграция данной системы с программными продуктами, обеспечивающими анализ данных (например, с аналитической платформой Deductor), что в сочетании с единым хранилищем данных позволит решить большинство проблем, связанных с анализом и прогнозированием информации. Аналитическая платформа Deductor имеет полный набор механизмов, позволяющих провести весь цикл обработки данных от импорта из различных источников до генерации отчетов о состоянии водных объектов в автоматическом режиме.

Целью обработки данных в Deductor является предоставление информации в удобном для восприятия и анализа виде. Используя возможности OLAP-анализа, можно получить отчеты в виде OLAP-кубов и кросс-диаграмм, которые будут отражать динамику загрязнения водных объектов на протяжении всего периода загрязнения, отношение того или иного загрязнителя к уровню его предельно допустимой концентрации (ПДК), процентное соотношение качества вод региона и другие показатели.

Использование АП Deductor вместе с MapInfo, позволит достичь наиболее оптимальных результатов в решении задач мониторинга водных ресурсов, что обусловлено тем, что глубокий и всесторонний анализ данных позволяет обнаружить проблемы на ранней стадии их возникновения, а составление отчетов по краткосрочным и среднесрочным прогнозам позволит сфокусироваться на наиболее загрязненных участках водоемов.

Необходимо отметить, что внедрение информационных технологий в область мониторинга водных ресурсов влечет за собой значительные финансовые

затраты, но в конечном счете выгода от их применения будет значительно выше первоначальных инвестиций. Внедрение цельной системы экологического мониторинга, представляющей собой геоинформационную систему с интегрированными в нее базой данных и аналитической платформой Deductor, позволит оптимизировать технологический процесс манипулирования данными, а наличие достоверной и оперативной информации о воздействии предприятий на окружающую природную среду во многих случаях позволит сократить финансовые затраты на ликвидацию последствий загрязнений и будет способствовать решению проблем, связанных со здоровьем населения, что крайне важно в условиях столь сильного загрязнения водных объектов. Кроме того, выявление проблем на ранней стадии позволит сохранить бюджетные средства, а также выявить незаконные выбросы вредных веществ в водоемы, и применить к ним меры административного воздействия.

Литература

1. Балакирева, С. Г. Исследование ГИС-технологий для решения задач экологического мониторинга / С. Г. Балакирева // Сборник трудов VI Всероссийского Фестиваля Науки. / Нижегород. гос. архитектур. – строит. ун-т. – Н. Новгород, 2011. – С. 23-29.

2. Прокопенко Н.Ю., Родионова С.В., Чубченко М.Н. Информационно-аналитическая система мониторинга состояния водных ресурсов Нижегородского региона /Н.Ю. Прокопенко, С.В. Родионова, М.Н. Чубченко //Сб. материалов II Межвузовской научно-практической конференции «Бизнес-аналитика. Вопросы теории и практики. Использование аналитической платформы Deductor в деятельности учебных заведений»/ Москва, 2011 – С.100-106.

Румянцев Федор Полиектович

д.ю.н., зав. каф. гражданского права и гражданского процесса Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВЕЛЛЫ В ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Ключевые слова: нарушения требований законодательства, признание права собственности на самострой, судебное решение, исковая давность, легализация самовольной постройки

Аннотация. В статье проанализированы нововведения Федерального закона от 3 августа 2018 года №340-ФЗ, касающиеся новой редакции легального определения понятия самовольной постройки, предусматривающие иные условия по допустимости признания права собственности на вновь возведенный объект недвижимости жилого или иного нежилого назначения. Отражена правоприменительная практика о признании права собственности на самовольные постройки, возведенные на земельных участках, находящихся в государствен-

ной или муниципальной собственности.

В нормативное регулирование института самовольной постройки законодатель внес Федеральным законом от 3 августа 2018 года №339-ФЗ [1] (далее по тексту – закон) существенные изменения, направленные, по моему мнению, на значительное смягчение ранее существующих ограничений по легализации самостроя. Новое определение, предусмотренное законом, содержит «оправдательное» условие для лица, осуществившего возведение здания, сооружения или иного строения, заключается в том, что если собственник земельного участка не знал и не мог знать о действии ограничений в отношении самостроя на принадлежащем ему земельном участке, то возведенный объект в этом случае не будет считаться самовольной постройкой. Следует отметить, что в подавляющем большинстве споров, вытекающих из признания права собственности на вновь возведенный без полученного разрешения объект недвижимости на земельном участке, принадлежащем истцу на праве частной собственности, ситуация складывалась, как правило, типичной: заявитель в своих действиях не усматривал каких-либо явных, видимых нарушений прав третьих лиц, в первую очередь прав соседей, выраженных в ухудшении состояния пожарной, санитарной обстановки. Новое здание, строение или сооружение возводилось в разумных параметрах (близость к межевой границе; наличие типичного для данного населенного пункта противопожарного разрыва между домостроениями; пожарная безопасность строительных материалов, из которых возводилась сама постройка; отсутствие создаваемой потенциальной угрозы имуществу смежных домовладельцев и условий его использования; создание затруднений для необходимых подъездов транспорта и существующих пешеходных проходов; выполнения ремонтных и аварийно-спасательных работ и др.).

Считаю, что данная законодательная новелла, содержательная часть которой выстроена на некоторой схожести оснований (*личная позиция автора*) в легальном определении начала течения срока исковой давности (п.1 ст.200 ГК РФ, «лицо знало или могло узнать», а в исследуемой новелле «не знало и не могло знать») в практике ее применения приведет к неоднозначному толкованию и как следствие к возникновению многообразия позиций судов. Как следует суду толковать действия собственника земельного участка, осуществившего возведение здания, строения и сооружения как объекта недвижимости при принятии решения о признании права собственности на вновь возведенный объект, руководствуясь при этом новой дозволительной нормой «не знало и не могло знать о действии ограничений в отношении возводимого недвижимого имущества». Какими критериями может и должен руководствоваться суд при принятии решения о признании права на самовольную постройку.

Можно ли применить данную новую норму к такой самой типичной ситуации, когда «лицо не знало и не могло знать» об обязательности первоначально получить разрешение (с 1 сентября 2018 года – одобрение уведомления о намерении начать возведение постройки согласно Федеральному закону от 3 августа 2018 года №340-ФЗ [2], и лишь только после получения разрешения

(одобрения уведомления) приступить к возведению постройки, а не наоборот?

Возможно ли суду подобным же образом положительно утверждать в ситуации, когда лицо возвело постройку, но не *«не знало и не могло знать»* о том, что согласно генеральному плану частный жилой сектор, где была возведена постройка, запланирован к сносу под новую многоэтажную застройку?

Можно ли узаконить по данному основанию (*«лицо не знало и не могло знать»*) постройку, возведенную на расстоянии в полметра от межевой границы с соседом, но построенный объект недвижимого имущества выполнен полностью или частично из негорючего материала? Перечень потенциально возможных ситуаций для применения судами новой дозвоительной нормы весьма многолик. Правоприменительная практика в каждой спорной ситуации будет прибегать к заключению судебной экспертизы и приниматься решение о сносе будет теперь лишь в исключительном случае, если возведенная постройка создает угрозу жизни и здоровью гражданам и нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Что касается признания права на постройки, возведенные на земельных участках, находящихся в публичной собственности, то перечень нарушенных критериев, установленных действующим законодательством на момент выявления самовольной постройки существенных изменений не претерпел. По-прежнему основными нарушениями остаются: отсутствие прав на земельный участок, на котором возведена постройка; несоответствие виду разрешенного использования земельного участка; отсутствие необходимых согласований, разрешений на строительство; несоответствие возведенного здания, строения, сооружения установленным градостроительным и строительным требованиям.

Следует отметить, что правоприменительная практика, сформировавшаяся до 1 сентября 2018 года по легализации самовольных построек (ст.222 ГК РФ) характеризовалась использованием нормы п.1. ст.218 ГК РФ, согласно которой лицо, создавшее новую вещь для себя с соблюдением требования закона и иных правовых актов приобретает право собственности на данную вещь. Технология легализации выглядела следующим образом: заинтересованное лицо обращалось в суд с исковым требованием о признании права собственности на самострой по выше указанному основанию, предусмотренному п.1.ст.218 ГК РФ, в ходе судебного разбирательства представитель органов местного самоуправления не высказывал возражения о нарушении требований законодательства и суд признавал право собственности на такие объекты.

Как будет формироваться новая правоприменительная практика по легализации самовольных построек после 1 сентября 2018года, насколько эффективными окажутся внесенные в ст.222 ГК РФ новеллы покажет только сама же практика.

Литература

1. Федеральный закон от 3 августа 2018года «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации №339-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.

2. Федеральный закон от 3 августа 2018 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» №340-ФЗ// СПС КонсультантПлюс.

Сивакова Ирина Васильевна

к.ю.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СООТНОШЕНИЕ ИМПЕРАТИВНОГО И ДИСПОЗИТИВНОГО МЕТОДОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ В ПРАВЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Ключевые слова: право социального обеспечения, императивный метод (субординации), диспозитивный метод (координации), частное и публичное право

Аннотация: Статья посвящена обзору актуальной проблемы определения степени допустимости и необходимости диспозитивного метода правового регулирования в праве социального обеспечения. Анализируются перспективы дальнейшего развития права социального обеспечения как частно-правовой отрасли.

На сегодняшний день так и не поставлена точка в дискуссии о теоретико-правовой характеристике права социального обеспечения: самостоятельная ли это отрасль права, имеет ли она статус комплексной отрасли, к частно- или публично-правовой сфере относится и т.д. Безусловно, неоспоримым является факт обособления обширной группы общественных отношений в области обеспечения социально незащищенных категорий граждан. Вместе с тем вопрос о том, какой метод используется для регулирования этих общественных отношений, остается открытым. По мере развития и трансформации предмета права социального обеспечения метод правового регулирования корректируется, «подстраиваясь» под новые реалии. При этом в зависимости от того, какой подход изначально выбирает государство к правовому регулированию отношений социального обеспечения, формируется и вся его социальная политика в целом.

Основываясь преимущественно на императивном методе (субординации), система социально-обеспечительных правоотношений выстраивается в направлении модели патерналистского государства, с предоставлением руководящей, направляющей роли государству в реализации социальных прав граждан. Государство предоставляет гражданам тот объем социальной поддержки, который признает оптимально допустимым на соответствующий период времени с позиции соотношения социальной справедливости и экономических возможностей. Для такой модели характерным является уравнительный подход к определению величины социального обеспечения.

Если же обратиться к альтернативному методу правового регулирования – диспозитивному (координации), то ориентиры в социальной политике государства смещаются к противоположному полюсу. Граждане как субъекты социально-обеспечительных правоотношений в таком случае обретают свободу выбора наиболее подходящего для себя варианта формирования социальных прав, исходя из собственных возможностей и потребностей. Первоочередной задачей государства в таких условиях становится минимизация публичного вмешательства в систему социального обеспечения и уход на позицию «ночного сторожа», т.е. гарантирование минимального уровня социального обеспечения для поддержания скромного, но достаточного по стандартам современного общества существования. Соответственно, метод диспозитивности позволяет обеспечить индивидуальный подход к объему мер социальной поддержки на случай наступления материальной необеспеченности в результате социально значимых обстоятельств.

Какой же метод должен стать приоритетным в современном праве социального обеспечения? Поиск ответа на этот вопрос заложен в сопутствующей проблеме – отнесения права социального обеспечения к отрасли публичного или частного права. Древнеримский юрист Ульпиан основал разграничение публично- и частно-правовой сфер в зависимости от того, чьи интересы в первую очередь защищает отрасль права – государственные (публичные) либо индивидуальные (частные) [1]. Таким образом, отрасли публичного права характеризуются высокой концентрацией субординации, которая используется в качестве основного метода правового регулирования властеотношений, входящих в их предмет. В свою очередь, отрасли частного права в основном оперируют методом координации, оптимально соответствующим отношениям между равноправными субъектами.

Итак, необходимо определить характер интереса, выражаемого и защищаемого правом социального обеспечения. Право социального обеспечения выделилось в самостоятельную отрасль в период советской государственности, на базе административного и трудового права. Разумеется, в условиях того времени определить право социального обеспечения иначе, как публично-правовая отрасль, невозможно: общественный интерес приравнивается к государственному и признается первостепенным по отношению к частному интересу, система социального обеспечения выстраивается на принципах жесткой централизации (что полностью соответствовало административно-командной модели экономики), формы социального обеспечения ограничиваются исключительно государственным обеспечением за счет бюджетных ассигнований, уровень социального обеспечения устанавливается в приблизительно единых для всех рамках, а также существенно ограничивается возможность защиты социальных прав граждан (допускается исключительно административный способ обжалования решений органов социального обеспечения, т.е. в вышестоящий орган).

В дальнейшем, с переходом к принципиально иной форме государства на демократических началах право социального обеспечения трансформируется в

соответствии с новыми ориентирами. Признавая права и свободы человека и гражданина высшей ценностью, государство постепенно начинает сокращать сферу своего исключительного властного регулирования, допуская в прежние публично-правовые отрасли элемент диспозитивности. В связи с этим в праве социального обеспечения появляются не свойственные ему ранее приемы правового регулирования – децентрализация на региональном и локальном уровнях, договорное регулирование [2]. Разумеется, они используются в сочетании с прежними методами централизованного и нормативного регулирования, которые остаются на лидирующих позициях. Однако к классической публично-правовой отрасли современного права социального обеспечения отнести уже нельзя, что позволяет безусловно принять концепцию М.М. Агаркова о допустимости и объективной необходимости комбинации публично-правового и частноправового элементов. Причем соотношение того и другого должно находиться в зависимости от «хозяйственных условий и социальной психологии эпохи» [3].

С переходом к рыночным принципам построения экономики Российское государство продолжало следовать линии патернализма в социальной сфере, что позволяло обеспечивать на допустимом уровне удовлетворение широкого круга потребностей населения, но при этом нивелировало индивидуальный подход к определению нуждаемости в поддержке. В связи с этим сильная социальная роль Российского государства зачастую подвергается критике за чрезмерное ограничение личной инициативы граждан в вопросах их собственного материального благополучия [4]. Однако нельзя не признать очевидную тенденцию, наметившуюся в российском праве социального обеспечения, по расширению сферы диспозитивного правового регулирования. В числе наиболее ярких проявлений диспозитивных начал в российском праве социального обеспечения отметим следующие:

1) Признание приоритетной формой обеспечения граждан на случай наступления социальных рисков социального страхования, в основу которого заложены принципы солидарной ответственности государства, бизнеса и частных лиц, определения размера страхового возмещения пропорционально утраченному заработку.

2) Активное развитие добровольного (негосударственного) социального страхования, в рамках которого следует отметить два основных направления: корпоративное и индивидуальное.

Сфера корпоративного социального страхования охватывает социальное обеспечение на случай наступления тех социальных рисков, которые по взаимному соглашению работников и работодателя включены в коллективный договор. Дополнительно законодательство сейчас устанавливает возможность реализации права на досрочное пенсионное обеспечение в этой форме. До недавнего времени досрочные пенсии по старости в связи с выслугой лет на работах с вредными и (или) опасными условиями труда устанавливались и выплачивались исключительно государством в лице уполномоченных органов – Пенсионного фонда РФ и его территориальных отделений. С 1 января 2017 г. работни-

ки, занятые на работах с вредными и (или) опасными условиями труда получили право заключить соглашение с работодателем о досрочном негосударственном пенсионном обеспечении [5]. На основании соглашения работодатель должен перечислять за свой счет в негосударственный пенсионный фонд взносы в пользу работников. Со дня возникновения права на досрочную пенсию по старости работнику назначается негосударственная пенсия при наличии средств, учтенных на именном пенсионном счете работника. Выплата такой осуществляется негосударственным пенсионным фондом до достижения работником общеустановленного пенсионного возраста (60 лет для мужчин, 55 лет для женщин). После этого работник вправе получать страховую пенсию по старости в форме обязательного пенсионного страхования.

Индивидуальное социальное страхование позволяет гражданину самостоятельно формировать свои пенсионные права на основании договора негосударственного пенсионного обеспечения, который заключается с негосударственным пенсионным фондом. Стороны такого договора могут по своему усмотрению определять социальные риски, в случае наступления которых устанавливается негосударственная пенсия, а также обозначать условия и порядок негосударственного пенсионного обеспечения.

3) Перевод накопительной части пенсионной системы на добровольные начала. До 31 декабря 2015 г. всем застрахованным лицам 1967 года рождения и моложе предоставляется возможность определить для себя, нужна ли им накопительная пенсия дополнительно к страховой пенсии. Если застрахованное лицо отказывается от участия в системе формирования пенсионных накоплений, то все страховые взносы, начисляемые и уплачиваемые страхователями, будут учитываться на его лицевом счете на страховой части пенсии. С наступлением права на пенсию по старости ему будет назначена только страховая пенсия по старости. При изъявлении желания застрахованным лицом продолжить формирование пенсионных накоплений страховые взносы, поступающие на его лицевой счет, будут распределяться на страховую и накопительную пенсию. Соответственно, с выходом на пенсию по старости у него будет право и на страховую, и на накопительную пенсию.

4) Предоставление застрахованным лицам права самостоятельно распоряжаться пенсионными накоплениями на случай смерти. Застрахованное лицо, формирующее пенсионные накопления, вправе при жизни определить правопреемников, которым перейдут эти средства, если его смерть наступит до установления накопительной пенсии. Застрахованное лицо может по своему усмотрению назначить правопреемников, в т.ч. тех, которые не отнесены законом к той или иной очереди, а также определить размер доли каждого правопреемника.

5) Стимулирование отложения выхода на пенсию на более поздний срок. Введенная с 2015 г. пенсионная формула включает т.н. коэффициент повышения, который применяется в тех случаях, если гражданин обращается за назначением страховой пенсии по старости позже, чем у него возникло право на нее (минимум через год). Поскольку все виды социального обеспечения назначают-

ся в строгом соответствии с заявительным порядком, то возникновение социально-обеспечительного правоотношения зависит от надлежащим образом выраженного волеизъявления гражданина. В связи с этим государство ориентирует граждан на сознательную отсрочку назначения пенсионного обеспечения в пользу повышения уровня своего материального благосостояния.

б) Введение судебной формы защиты социальных прав граждан в качестве альтернативы административному порядку обжалования действий (бездействия) органов социального обеспечения. В период советской государственности система построения единой вертикали власти обусловила единственно допустимый вариант защиты социальных прав граждан – посредством обжалования в вышестоящую в порядке подчиненности инстанцию. На сегодняшний день возможность разрешения спора между гражданином и государством по вопросам социального обеспечения беспристрастным, независимым судом является неотъемлемым условием становления правового государства.

Как показывает обширная практика рассмотрения дел, возникающих из социальных правоотношений, суды нередко обращаются к принципам диспозитивного правового регулирования при разрешении указанной категории споров. Так, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 11 декабря 2012 г. № 30 [6] разъясняется, что при рассмотрении дел об оспаривании отказов органов пенсионного обеспечения включить в льготный стаж периоды работы из-за несоответствия наименования должности или профессии тем, которые утверждены Правительством, суды могут решить вопрос о тождественности работ, должностей или профессий исходя из конкретных обстоятельств дела (характера и специфики, условий осуществляемой истцом работы, выполняемых им функциональных обязанностей по занимаемым должностям и имеющимся профессиям, нагрузки, с учетом целей и задач, а также направлений деятельности учреждений, организаций, в которых он работал и т.п.).

Вышеизложенное однозначно свидетельствует о том, что право социального обеспечения все чаще ориентируется на автономию воли личности, которая свободна в определении будущего порядка своего обеспечения на случай наступления нетрудоспособности и может предпринимать активные действия для повышения его уровня. Однако все же следует отклонить перспективу полного перехода права социального обеспечения в область частного права с основной опорой на диспозитивный метод правового регулирования. Социальная функция государства изначально носит публичный характер, поскольку обозначает ответственность государства перед обществом за его благополучие. Поэтому государство обязано в императивной форме устанавливать гарантированный объем социального обеспечения всем своим гражданам, исходя из признаваемых обществом на данный момент стандартов жизненного благополучия. Но вместе с тем на прочной базе государственной поддержки граждане должны иметь возможность проявлять инициативу и в рамках создаваемых государством механизмов содействовать улучшению качества мер социального обеспечения.

Таким образом, в праве социального обеспечения выделяются две части –

публично-правовая, нормы которой основаны на советских традициях патерналистского государства, и частно-правовая, оперирующая диспозитивным методом правового регулирования для развития институтов негосударственного социального обеспечения. Только гармоничное, сбалансированное развитие обеих этих частей является залогом становления процветающего государства социальной справедливости.

Литература

1. Новицкий И. Римское право. М., 2002. – С. 7.
2. Захаров М.Л., Тучкова Э.Г. Право социального обеспечения России. 2-е изд. – М., 2002. – С. 70.
3. Агарко М.М. Ценность частного права. Памяти проф. А. А. Симолина // Правоведение. 1992. № 2. – С. 39.
4. Землянухина Н.С. Социальные функции государства и реформирование системы льгот // Вестник Санкт-Петербургского университета. 2005. Сер. 5. Вып. 3. – С. 61.
5. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О негосударственных пенсионных фондах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 28 декабря 2013 г. N 410-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2013. № 52 (часть I). Ст. 6975
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11 декабря 2012 г. № 30 «О практике рассмотрения судами дел, связанных с реализацией прав граждан на трудовые пенсии» // Российская газета. 2012. N 295 (21 декабря).

Трофимова Татьяна Евгеньевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Гарсков Иван Владимирович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ), инженер-конструктор АПМ «Арт-проект»

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ

Ключевые слова: экономика, инвестиции, инвестиционная деятельность.

Аннотация: В статье рассмотрена структура иностранных инвестиций на территории РФ в разрезе основных стран-инвесторов. Также проанализирована динамика иностранных инвестиций с 2010 по 2015 гг., выделены основные тенденции и причины их возникновения.

Динамика иностранных инвестиций в РФ

В целом Россия является привлекательным рынком для инвесторов. С одной стороны это может быть обусловлено тем, что в настоящее время осущест-

вляется переход экономики страны к рыночному типу. Более того, за счет обширных территорий и множества отраслей, развитых в различных регионах, Россия дает возможность диверсифицировать иностранные инвестиции[8]. Некоторые регионы России имеют высокий инвестиционный потенциал за счет развитости различных отраслей экономики. Многие регионы также крайне богаты природными ресурсами, в частности нефтью и газом[1]. Наличие сырья на территории страны, а также развитая транспортная система, позволяющая сокращать затраты на транспортировку, стимулируют приток иностранного капитала.

Стоит отметить и значимость человеческого капитала: в России имеется достаточное количество квалифицированной рабочей силы. Россия также сотрудничает со многими зарубежными странами в области НИОКР, тем самым стимулируя развитие инновационных технологий.

Тем не менее, в последние 6 лет наблюдается негативная динамика притока иностранных инвестиций в Россию[7].

Динамика иностранных инвестиций в РФ 2010-2015 гг. (млн. дол. США)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Приток ПИИ	142 168	235 082	161 132	193 685	146 370	134 130
Отток ПИИ	99 000	179 998	110 545	124 466	124 339	127 652
Сальдо платежного баланса ПИИ	43 168	55 084	50 588	69 219	22 031	6 478

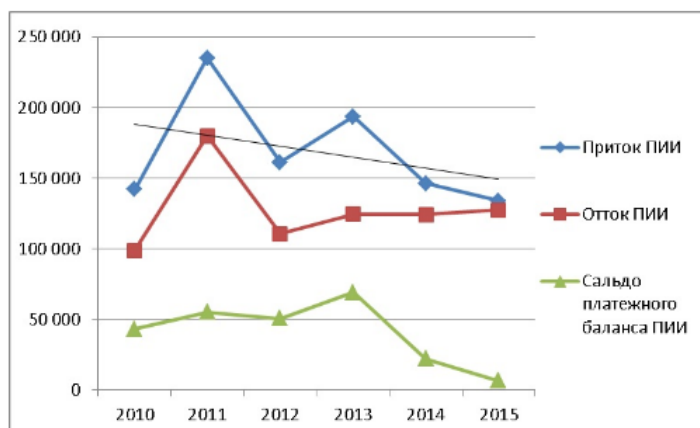


График 2. Динамика иностранных инвестиций в РФ 2010-2015 гг. (млн. дол. США) (Составлено автором)

Согласно данным, приведенным выше, наблюдается снижение притока инвестиций в 2014 году на 47 315 млн. долларов США или на 24,4%. Это связано с односторонними мерами, которые были введены США и ЕС в отношении России, а также с конфликтом на Украине.

Отток инвестиций при этом в 2013-2014 годах остается стабильным; тем не менее, при снижении притока это уменьшает сальдо платежного баланса. В 2015 году и приток, и отток инвестиций показывают негативную тенденцию: снижение притока составляет 8,4% по сравнению с 2014 годом, а рост оттока составляет 2,6%. В целом тренд является нисходящим, что говорит о снижении инвестиционной привлекательности Российского рынка для иностранных инве-

стором.

Снижение инвестиционной привлекательности России в 2015 году обусловлено введением санкций, которые ограничили доступ к иностранным финансовым рынкам, сократили экспорт технологий из-за рубежа и повысили уровень неопределенности ведения бизнеса на территории РФ.

Многие потенциальные инвесторы, проанализировав прогнозы экспертов, отказались от инвестирования в российские проекты. Некоторые инвесторы, которые уже вели бизнес на территории РФ, решили сократить свое присутствие на данном рынке. Стоит отметить, что некоторые иностранные компании были вынуждены покинуть российский рынок вследствие сильных колебаний курса рубля, роста цен, и как следствие, снижения спроса.

Рейтинг инвестиционной привлекательности отраслей экономики России.

Компанией «ФИНАМ» был подготовлен рейтинг наиболее привлекательных с инвестиционной точки зрения отраслей. По результатам составленного рейтинга лидерами являются энергетика и телекоммуникации. Данные сегменты недооценены и имеют значительный потенциал роста. Также привлекательными являются нефтяная и газовая отрасли [Финам, www]. Наиболее непривлекательной отраслью стала автомобильная промышленность. Большое число негативных оценок также было дано производству пищевой продукции и розничной торговле (табл. 4).

Таблица 4. Распределение оценок в рейтинге (2015 г.) [Финам, www]

Отрасль или сектор	Принесут убыток*	Не принесут дохода**	Принесут доход***	Итоговый результат****
Энергетика	-4,2	5,0	14,7	15,9
Телекоммуникации	-5,3	6,4	13,3	14,2
Нефтяная	-8,1	4,5	11,7	12,1
Газовая	-8,7	6,2	10,5	10,7
Финансовые услуги	-6,7	9,4	9,4	9,7
Металлургия	-5,6	9,9	8,3	8,6
Химия и нефтехимия	-6,7	11,2	8,1	8,2
Торговля	-9,8	13,1	6,2	5,7
Машиностроение (за исключением автопрома)	-11,8	10,9	6,2	5,5
Продовольствие	-11,8	12,7	5,6	4,9
Автомобильная промышленность	-21,1	10,6	6,1	4,4

* В процентах к общей сумме отрицательных оценок.

** В процентах к суммарному количеству голосов «Не принесут дохода».

*** В процентах к общей сумме положительных оценок.

**** В процентах к общей сумме итоговых оценок.

Проведенное исследование основано на методе количественной оценки и ранжирования отраслей российской экономики по степени инвестиционной привлекательности. В первую очередь были выявлены такие факторы, которые характеризуют производственный потенциал, рентабельность, инвестиционную активность и информационную прозрачность [Эндрюс, 2001].

Проведенный аналитиками «ФИНАМ» анализ подтверждает, что отмеча-

ется сокращение доли иностранных инвестиций в добычу топливно-энергетических ископаемых. Увеличение инвестиций в среднем на 3% отмечено в обрабатывающем производстве, но при этом незначительное снижение в 2,5% отмечается в металлургии.



Рисунок 2. Объем иностранных инвестиций (активность) в российскую экономику [Финам, www]

Таблица 5. Балльная оценка рейтинга инвестиционной активности (привлекательности) за 2015 год [Финам, www]

Отрасль	Количество баллов в рейтинге
Розничная торговля	47
Газовая	45
Связь	44
Металлургия	43
Нефтедобывающая	32
Химическая	28
Угольная	27
Лесная, д/о и ц/б	27
Электроэнергетика	26
Нефтеперерабатывающая	25
Машиностроение	25
Пищевая промышленность	25
Легкая промышленность	15

Явное лидерство по результатам прошлых лет остается за нефтедобычей. Стоит отметить, что спад в инвестиционной активности в данной сфере не продлится длительное время, рост будет возобновлен под влиянием определенных условий допуска инвесторов в сектор экономики, позиционируемого государством как стратегически значимый.

Проанализировав динамику и структуру иностранных инвестиций на тер-

ритории РФ, можно сделать несколько выводов:

1. Иностранное инвестирование имеет ключевое значение для развития многих отраслей экономики на территории РФ.

2. Обострение политической ситуации в мире, ввод санкций и экономический кризис негативно отразились на привлекательности российского рынка для иностранных инвесторов.

3. Тем не менее, Россия является привлекательным рынком для иностранных инвесторов в силу своих обширных территорий, богатых природными ресурсами, а также в силу развитости многих отраслей промышленности и достаточности необходимой квалифицированной рабочей силы.

Литература

1. Аносова П.И. Иностранные инвестиции в России. Анализ и динамика иностранных инвестиций // Международный студенческий научный вестник. – 2015. – № 4 (часть 1) – С. 11-14.

2. Маршалл А. Принципы экономической науки. М.: Прогресс, 1993. 594 с.

3. Тарелкин А.А. Управление инвестиционным развитием промышленного комплекса реального сектора экономики // European Social Science Journal. 2012. № 8 (24). С. 477-486.

4. Тюкавкин Н.М. Анализ современных концепций устойчивого развития отраслей экономики в условиях вызовов XXI века // Тюкавкин Н.М. (ред) Динамические и структурные проблемы современной российской экономики. Самара, 2015. С. 110-123.

5. Финам. URL: forum.finam.ru/index.php?showforum=92

6. Шеремет В.В., Павлюченко В.М., Шапиро В.Д. Управление инвестициями: в 2 т. М.: Высшая школа, 1998. Т 1. 416 с.

7. Харламова Т.Н., Краснопеева А.Ю. Проблема привлечения и инвестиций и их оттока в экономике России // Ученые записки Тамбовского отделения РoCM. -2016.- №5. –С. 37-44.

8. Исследование инвестиционной привлекательности России, 2013 год. Формируя будущее России [Электронный ресурс]. URL:<http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Ras2013-rus/%24FILE/Ras2013-rus.pdf>

Трофимова Татьяна Евгеньевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Трофимов Павел Александрович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СУЩНОСТЬ, РИСКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Ключевые слова: инвестиционный проект, залогодатель, залогодержатель, риски, регресс.

Аннотация: В статье обоснована сущность проектного финансирования, обоснованы его преимущества и риски.

В настоящее время с развитием проектного метода ведения бизнеса возникает необходимость применения инновационного механизма привлечения средств, при котором возможно проводить дальнейшие работы при отсутствии наличного залогового имущества. Этим требованиям отвечает проектное финансирование, имеющее принципиальные отличия от других видов привлечения денежных средств в корпоративный и государственный сектор.

Проектное финансирование (инвестиционный кредит) представляет собой способ привлечения средств для обеспечения долгосрочных инвестиционных проектов. Отличительной особенностью инвестиционного кредита является предоставление средств под денежный поток, который будет генерировать проект после его завершения, а не под гарантию государства и не под залог имущества, как обычно. В настоящее время получить государственные гарантии удастся не всем. Низкая стоимость и высокая степень износа наличных активов также затрудняют получение залога. При проектном финансировании главными гарантиями для кредиторов могут выступать производство продукции, лицензия, право пользования и разработка особо ценных активов. Если рассматривать мировую практику, то инвестиционное финансирование достаточно развито, а для России оно является достаточно непривычным явлением. Банки неохотно идут на предоставление кредитов перспективным, но рискованным стартапам.

Шансы на кредитование возрастут, если проект сулит хорошую прибыль, а команда сформирована из известных профессионалов. В качестве обеспечения по инвестиционному кредиту могут выступать товарные кредиты, аккредитивы, лизинг, банковские ссуды и акционерный капитал. К проектам с высокой доходностью относится строительство жилья, промышленных и коммерческих объектов, выпуск конкурентоспособной продукции, репрофилирование и модернизация производства.

Для получения такого финансирования создается проектная компания в виде юридического лица. Деньги, выделенные кредитором, имеют целевое назначение, четко определяются статьи затрат, а заемщик не имеет право менять их по своему желанию. В отличие от корпоративного финансирования, где риски ложатся на компанию – организатора, при инвестиционном кредитовании риски делятся между заемщиком, кредитором и инициатором. В практике российского кредитования требуется вложение средств заемщика в количестве 25-40 процентов от общей суммы. При этом начальные работы оплачиваются инициатором, а кредитор подключается на стадии строительства. Банк выдает кре-

дит под залог вновь созданных активов после окончания инвестиционной фазы. Кредитор проводит технико-экономическое обоснование проекта, его экспертизу, маркетинговые исследования, составляют бизнес – планы и финансовые модели. Все стороны процесса глубоко вникают в специфику бизнеса и понимают процессы, которые в нем происходят. Если речь идет о строительстве «с нуля» или модернизации объекта, то кредитор обращает внимание на наличие в собственности или на условиях долгосрочной аренды земельного участка.

Существует две основные формы выделения средств при такой инициативе:

1. Софинансирование – кредиторы объединяются в единый пул (консорциум или синдикат) и заемщиком заключается единый договор.

2. Параллельное независимое финансирование - каждый кредитор обеспечивает деньгами часть начинания и заключает отдельный договор с заемщиком.

Инвестиционный кредит иногда называют «Финансирование с регрессом», то есть с требованием о возвращении займа. Существуют три формы выделения средств:

1. С полным регрессом – деньги выделяются при наличии гарантий, риски принимает заемщик. Стоимость займа низкая, деньги выдаются быстро. Применяется для экспортных кредитов, обеспечения строительства малоприбыльных объектов.

2. Без права регресса. От заемщика нет никаких гарантий, банк берет на себя все риски. Стоимость денег достаточно высока. Эта форма кредитования применяется для проектов, направленных на создание конкурентоспособной продукции и быстрого возврата денег.

3. С ограниченным правом на регресс. Риски распределяются между участниками. Залогодатель отвечает за строительство, а залогодержатель – за эксплуатацию объекта. Обе стороны заинтересованы в прибыльности объекта. Поэтому такие процессы продвигаются быстро.

В отличие от обычного кредитования, перед принятием решения об инвестиционном кредитовании может составить от нескольких месяцев до полутора лет.

Преимуществом проектного финансирования является возможность внедрить новую инициативу, не привязываясь к предыдущей деятельности компании. Применяемая в таком случае система менеджмента имеет огромное значение, что делает проект более качественным и предсказуемым. В отличие от бизнес – планов, где на первое место ставится маркетинговое и финансовое обоснование, в инвестиционном проекте изучаются все стороны вопроса с целью снижения убытков.

Основные риски при проектном финансировании состоят в следующем: изменение политической ситуации, способное повлиять на ключевые параметры замысла; юридические вопросы, в частности, получение нужных разрешительных документов и лицензий; ошибки в экономических расчетах относительно уровня востребованности продукции и ее прибыльности, что не позво-

лит покрыть все расходы; рост цен на сырье; срыв сроков строительства и введения объекта в эксплуатацию; значительное превышение утвержденной сметы. Российские условия пока не способны надежно оградить бизнес от внешнего неэкономического влияния, поэтому банковские учреждения очень неохотно дают долгосрочные кредиты без надежного подтверждения высоколиквидным залоговым имуществом или государственных гарантий.

Литература

1. Белоусов, Ю. Б. Клинический проектный менеджмент / Ю.Б. Белоусов, А.И. Вялков, Д.Ю. Белоусов. – М.: ГЭОТАР-МЕД, 2011. – 448 с.
2. Бой, Жак Лучшее пособие от ведущих мировых компаний по проектному менеджменту / Жак Бой, Кристиан Дудек, Сабина Кушель. – М.: АСТ, Астрель, 2014. – 160 с.
3. Борисоглебская, Л. Н. Государственные и муниципальные финансы. Финансирование социальных услуг / Л.Н. Борисоглебская, С.А. Кирсанов. – М.: Андреевский Издательский дом, 2016. – 360 с.
4. Воронцовский, А. В. Инвестиции и финансирование. Методы оценки и обоснования / А.В. Воронцовский. – М.: Издательский дом Санкт-Петербургского государственного университета, 2014. – 528 с.
5. Воронцовский, А.В. Инвестиции и финансирование / А.В. Воронцовский. – М.: СПб: Санкт-Петербургский Университет, 2015. – 528 с.
6. Довгялло, М.В. Лизинг как метод финансирования коммерческой недвижимости / М.В. Довгялло, Д.К. Гофман, А.Ю. Ткаченко. – М.: Институт экономики города, 2011. – 140 с.

Тышкевич Ксения Валерьевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Киселев Максим Иванович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ПРОБЛЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ключевые слова: строительство зданий, ценообразование, инвестиции, сметная документация.

Аннотация: Статья посвящена анализу проблем в области ценообразования строительной продукции. Сложность ценообразования в том, что цена – категория конъюнктурная, на ее уровень оказывает существенное влияние комплекс политических, экономических, психологических и социальных факторов. Проанализированы действующие сметные нормативы.

Один из важнейших критериев для принятия управленческих решений –

экономические показатели стоимости того или иного проекта. В строительном-инвестиционном цикле стоимостной показатель носит название сметы строительства. Для разработки этой сметы применяется специализированный экономический аппарат, называемый сметным делом.

Процесс ценообразования складывается из ряда последовательных этапов:

1. Выявление факторов внешней среды, влияющих на уровень цен.
2. Постановка целей ценообразования.
3. Выбор метода ценообразования.
4. Формирование ценовой стратегии предприятия.
5. Разработка тактики ценообразования.
6. Установление первоначальной цены на товар.
7. Рыночная корректировка цены.
8. Страхование цены от неблагоприятных внешних воздействий.

Данный подход представляет процесс ценообразования в самом общем виде. Данный метод ценообразования может подвергаться существенной корректировке, т.к. на него могут оказывать влияние разные факторы, например: традиции ценообразования, принятые в данной отрасли, поведение конкурентов, изменение политики государства в отношении политики учета затрат и налогообложения и т.д.

Проблема первая. Устаревшая сметно-нормативная база.

Градостроительное законодательство предусматривает в составе проектной документации для объектов, финансируемых из бюджетов всех уровней, обязательную разработку раздела «Смета на строительство объектов капитального строительства». Бюджетные заказчики обязаны использовать сметные нормативы, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Сметно-нормативные базы, используемые в настоящее время, основаны на принципах определения сметных затрат на строительство по старой схеме, на основе устаревших технологических решений по организации работ, а также с использованием тех материалов, которые в настоящее время заменены более технологичными и эффективными.

Приведение сметно-нормативной базы к реалиям сегодняшнего дня (использование новых материалов, технологий и методов строительства) – насущная проблема всего строительного комплекса.

Проблема вторая. Отсутствие системы подготовки специалистов сметного дела.

Ни одна из специальностей высшего или среднего специального образования не предполагает подготовку специалистов в области сметного нормирования. Специалист в сметной области по законодательству должен знать методические и нормативные документы в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве; организацию разработки проектной документации, порядок ее согласования и утверждения; порядок финансирования строительства, основы бухгалтерского учета и налогообложения в строительстве;

экономику отрасли; основы архитектурного и технологического проектирования зданий и сооружений; прикладные программные продукты для автоматизации процесса составления сметных расчетов. Специалисты сметного дела должны иметь высшее образование по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Формирование отдельной специальности позволит целенаправленно готовить специалистов как для работы в области применения сметных нормативов, так и в области их разработки и усовершенствования.

Проблема третья. Недостатки проектной документации.

Существенная проблема подготовки сметной документации для конкретного объекта – недоработка проекта.

В условиях постоянной доработки проектных решений и корректировки сметной стоимости объекта, заказчик лишен возможности объективно оценить свои затраты на строительство, а значит, принять объективное управленческое решение о целесообразности строительства, и не может составить реальный финансовый план строительства.

Эта проблема основана на субъективных факторах, связанных с желанием как можно скорее начать строительство, не продумав все проектные решения.

Таким образом, можно выделить три типа проблем, связанных со сметным нормированием:

- устаревшая сметно-нормативная база;
- отсутствие специально подготовленных специалистов в области сметного нормирования;
- слабая проработка решений.

Именно над решением этих трех проблем, полагаем, следует работать органам государственной власти, учебным заведениям и саморегулируемым организациям в области проектирования и строительства.

Литература

1. Половцев И.Н. Проблемы в области ценообразования строительной продукции в Российской Федерации // *Universum: Экономика и юриспруденция* : электрон. научн. журн. 2016. № 6(27).

2. Королева А. М. Современное состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // *Муниципальная экономика и управление*, 2015.

3. Нидзий Е. Н. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в условиях экономического кризиса // *Вестник МГСУ* № 5, 2016.

Тышкевич Ксения Валерьевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Сафонов Павел Юрьевич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Ключевые слова: проект, управление проектом, организационные события, эффективность, менеджмент, результат.

Аннотация: Рассмотрены вопросы, связанные с особенностями разработки структуры организации инвестиционно-строительного проекта, а также внедрение и усовершенствование «офиса РМО» современных строительно-инвестиционных компаний. В работе приводятся общие положения и принципы организационных схем управления инвестиционным проектом. Представлены главные критерии, которые необходимо учитывать при выборе проектного менеджера. Проанализированы корпоративные стандарты по реализации отдельного процесса управления проектом.

Управление строительным комплексом должно заключаться в тщательном государственном регулировании функционирования отрасли в целях повышения ее эффективности, улучшения качества строительных работ и материалов, в частности, если речь идет о строительстве промышленных предприятий, что приведет к разрешению социальных, экономических и технических задач развития всей экономики России. Актуальность выбранной темы обусловлена масштабами строительства и объемами инвестиций в металлургическую отрасль, а также недостаточной осведомленностью про механизмы инвестирования средств в строительство промышленных предприятий. Так, изучение особенностей управления инвестиционно-строительным проектом строительства металлургического предприятия – весьма важный и актуальный вопрос современности, требующий тщательного анализа.

Переводы публикаций работ Кейнса Дж.М., Гитман Л.Д., Брю С.Л., Джонка М.Д., Макконнелл К.Р., Немец Ю., Райта Д. и других отражают западный опыт, а также теорию управления инвестиционными ресурсами, что не могут быть применены непосредственно к условиям отечественной экономики. Существенный вклад в развитие управления инвестиционными процессами отечественной экономики вносят такие российские ученые, как Алимов А.А., Амоша А.И., Бланк И.А., Бакаев А.А., Гойко А.Ф., Геец В.М., Емельянов А.С., Колот И.П., Загородный А.Г., Николаев В.П., Лукинов И.И., Федоренко В., Чумаченко Н.Г., Шевчук В.Я. и др. В их работах рассматриваются методические и методологические основы управления инвестиционными процессами. Вместе с тем практически отсутствуют работы, в которых исследуется проблема управления инвестиционными проектами промышленного строительства. Поэтому исследование, направленное на поиск эффективных путей реализации таких проектов, является актуальным как в научном, так и в прикладном аспектах.

Среди ключевых вопросов развития капитального строительства в РФ, в частности, в сфере металлургии, которые нуждаются в усовершенствовании, следует назвать:

- улучшение системы организации строительства на общегосударствен-

ном, отраслевом, региональном и местном уровнях управления;

- создание новых структурных форм и механизмов организации и управления на предприятиях металлургической индустрии и в подрядных строительных компаниях;

- расширение сферы использования современных стандартов проектного менеджмента и инжиниринга при реализации «под ключ» инвестиционных проектов и программ развития предприятий и промышленных объектов.

Одной из главных причин неэффективности строительства в России является то, что в ее строительном комплексе применяются устаревшие формы организации и управления строительством сложных объектов и сооружений, которые были сформированы еще во времена СССР и имеют следующие недостатки:

- наличие большого количества участников строительства, которые имеют различные корпоративные интересы, значительно усложняет процесс строительства;

- многообразие участников не только «разрывает» этот процесс на отдельные изолированные этапы и комплексы работ в период проектирования, возведения и эксплуатации объекта, но и приводит к необоснованному росту стоимости и сроков выполнения проекта, снижение качества работ и всего объекта в целом;

- отсутствие дешевых и долгосрочных капиталовложений в строительство, старение и износ основных фондов, отсутствие их технического и высоко-технологичного развития привели к старению и значительному износу предприятий металлургической индустрии, научно-технического отставания от передовых промышленных компаний мира, а также к снижению квалификации персонала.

Современное состояние хронического недостатка строительства крупных промышленных объектов приводит к тому, что спрос все в большей степени начинает влиять на положительные сдвиги в области активизации промышленного строительства. Но имеющийся потенциал пока не позволяет надеяться на то, что отечественные предприятия смогут обеспечить предложение на рынке [6, с. 62]. Изменить эту ситуацию можно за счет применения проектного управления «под ключ» при строительстве промышленных предприятий.

Использование процедур управления проектами обеспечивает интегрированную, системную и эффективную разработку проектных решений, а также получение необходимых конкурентоспособных результатов под единым руководством одной команды профессиональных менеджеров и высокообразованных специалистов, которые действуют на основе современных стандартов проектного управления и инжиниринга. [2, с.179]

Практической формой организации таких команд в структуре мощных металлургических компаний является создание самостоятельных подразделений по профессиональному управлению проектами. Такое нововведение в структуре металлургических компаний позволит им успешно формировать и реализовывать портфели заказов и программы их строительных инве-

ционных проектов. В этом случае при реализации «под ключ» одного конкретного проекта возникает необходимость делегирования полномочий и ответственности за результаты работ в круг функций и обязанностей проектной команды во главе с ее проект-менеджером.

Организационная схема делегирования полномочий от «офиса РМО» большой строительно-инвестиционной (инжиниринговой) компании в команду менеджеров и исполнителей производится следующим образом: инвестор (или владелец) и главный разработчик проекта (архитектор или инженер) совместно назначают одного человека - резидента (проект-менеджера), который имеет полномочия от имени владельцев проекта принимать оперативные решения по реализации комплексов работ и проектных решений, то есть выполняет функции временного директора строительства металлургического предприятия. Такая организационная схема может принести наибольшую эффективность управления строительным инвестиционным проектом, если проект-менеджер и его команда находится непосредственно на строительной площадке и будет иметь максимальный объем административных полномочий относительно особенностей реализации проекта. [4, с.45]

Среди главных критериев, которые необходимо учитывать для успешного выбора высокопрофессионального резидента (проект-менеджера), следует назвать следующие:

- его эффективная деятельность по выполнению административных и инжиниринговых функций в предыдущих проектах;
- наличие положительного финансового состояния строительно-инвестиционной компании, от которой выбирается резидент. При этом обязательно оцениваются финансовые риски и страховые возможности компании;
- обязательное оценки уровня квалификации лица, которую планируют привлечь на должность резидента, из имеющегося контингента претендентов «офиса РМО» строительно-инвестиционной компании;
- наличие у претендента разработанных им стандартов управления проектами, которые были вовремя завершены, а также оценки качества отчетов по этим проектам;
- обязательная демонстрация претендентом его способностей по совместной работе с владельцем и архитектором проекта, а также возможностей возглавлять проектную команду. [4, с.47]

Следует добавить, что наряду с оценкой резидента владелец проекта может рассматривать кандидатуры менеджеров для его проектной команды.

Для организации профессиональной деятельности и эффективного управления проектом строительства металлургического предприятия «офисы РМО» современных строительно-инвестиционных компаний должны разрабатывать собственные корпоративные стандарты проектного менеджмента. Каждый стандарт представляет собой методическую инструкцию по реализации отдельного процесса управления проектом или его определенной частью. Инструкция определяет:

- содержание и последовательность выполнения работ по проекту;

- сроки и периодичность выполнения работ;
- входные ресурсы;
- механизмы, методы и средства, необходимые для выполнения работ или всего процесса;
- их качественные, количественные, стоимостные, временные и другие результаты;
- входящую и исходящую организационно-управленческую информацию;
- системы ответственности в работах и процессах;
- показатели эффективности работ, процессов и проекта в целом. [1, с.171]

Для качественной организации строительства и создания конкурентных результатов по реализации инвестиционных проектов в современных металлургических компаниях предложено разработать такой перечень их корпоративных стандартов проектного управления:

- порядок организации предпроектных работ и исследований;
- организация подготовки, заключения и выполнения генерального подрядного контракта;
- процедуры назначения главного проект-менеджера и формирования команды проекта;
- структурирование процессов, работ и функций проекта;
- разработка технико-экономических обоснований и бизнес-планов проекта;
- порядок разработки инвестиционной проектно-сметной документации, организационных проектов, бюджета и планов финансирования проекта;
- организация комплексного инжиниринга проекта (с возможностью реализации «под ключ»);
- проектирование рабочей документации;
- организационно-технологическое, оперативное и другое планирование реализации проекта;
- организация деятельности субподрядчиков и других участников проекта;
- анализ возможностей производителей и поставщиков материально-технических и других ресурсов;
- организация и проведение тендерных торгов, подготовка тендерной документации;
- организация и управление персоналом и внешним окружением проекта;
- организация информационно-коммуникационных систем и процессов;
- организация тотальной системы управления качеством в проекте;
- порядок проведения проверок, контроля, испытаний и приемки выполненных работ;
- организация мониторинга, контроля и управления изменениями в про-

екте;

- организационно-технологическая подготовка к строительству;
- организация строительно-монтажных, специальных, пусконаладочных и других работ;
- мероприятия по охране здоровья, безопасности, состояния и экологических перспектив окружающей среды;
- подготовка и сдача в эксплуатацию объектов;
- организация взаимодействия и управления со стороны владельцев проекта (объекта) металлургического предприятия и строительно-инвестиционной компании с проектной командой и другими участниками проекта. [5, с.320-323]

Внедрение в сфере капитального строительства в металлургической сфере в РФ рассмотренных в этой статье организационных инноваций будет обеспечивать не только рост качества и конкурентоспособности промышленной и строительной отраслей, но и развитие всей экономики государства. При этом за счет развития деятельности современных строительно-инвестиционных компаний, в которых применяется проектное управление и инжиниринг при реализации металлургических проектов и программ, можно получить сокращение трудоемкости и продолжительности строительства на 10-20%, общей стоимости – на 8-15%, при значительном повышении качества работ и металлургической продукции.

Литература

1. Немкова А. А. Оценка инвестиционных проектов несимметричными функциями принадлежности нечеткой логики / А. А. Немкова, М. К. Русинко // Вестник университета банковского дела. - 2015. - № 2. - С.171-177.
2. Петраш А. П. Креативные технологии формирования инвестиционного портфеля девелоперской компании в конкурентной мультипроектной среде / А. П. Петраш // Вестник МГУ. - 2017 - № 11. - С.179-187.
3. Пинто Д.К. Управление проектами / Д.К. Пинто, пер. с англ. под ред. В.Н. Фунтова. – СПб. : Питер, 2009. – 464 с.
4. Руководство к своду знаний по управлению проектами (руководство РМВоК:2010. – 5-е изд.). – Американский национальный стандарт ANSI/PMI 99-001-2010. – 388 с.
5. Управление проектами / Коллектив авторов под ред. проф. М.Л. Разу. – М. : КНОРУС, 2011. – 768 с.
6. Инжиниринг инвестиционно-строительных проектов промышленного назначения / Е. Е. Ермолаев, Р. А. Дуров, С. Ю. Копельчук, Д. Н. Силка. – М.: Москва, 2014. – 256 с. ISBN: 978-5-91418-192-2
7. Киевский Л. В. Прикладная организация строительства // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. Вып. 3 (102). С. 253-259.
8. Киевский Л. В. От организации строительства к организации инвестиционных процессов в строительстве // «Развитие города» : сб. науч. тр. 2006-2014 гг. / под ред. Л. В. Киевского. М. : СвР-АРГУС, 2014. С. 205-221.

Удалов Евгений Сергеевич
магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного
университета (ННГАСУ)

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ И ИХ МОДЕЛИРОВАНИЕ

Ключевые слова: инвестиционный риск, оптимизация портфеля, управление риском.

Аннотация: В данной статье рассматриваются особенности инвестиционных рисков в современной банковской системе. Статья посвящена актуальной теме современности – развитию банковского риск-менеджмента, основная задача которого заключается в управлении рисками, в выборе модели оценки допустимого уровня риска. Инвестиционная деятельность неразрывно связана с риском. Именно поэтому так важно уметь сократить риски или предотвратить их.

Для того, чтобы понять, что такое инвестиционные риски следует рассмотреть такое понятие, как инвестиционная деятельность. А именно это деятельность по вложению денежных средств и других ценностей в проекты, а так же обеспечение отдачи вложений. Данный вид деятельности неразрывно связан с понятием риска, так как не существует без рискованных активов [1]. Помимо этого следует сказать, что практически каждая компания в той или иной мере занимается инвестиционной деятельностью. Это происходит из-за того, что инвестиции помогают в обновлении материально-технической базы, наращивании больших объемов производства или даже в освоении новых сфер деятельности. В общем можно сказать, что именно благодаря инвестициям предприятиям удается расширять свой бизнес и сферу влияния на рынке.

1. Понятие инвестиционных рисков, их виды.

Итак, следует сказать, что инвестиционная деятельность в целом неразрывно связана с таким понятием, как риск. А инвестиционный риск – это вероятность возникновения непредвиденных финансовых потерь в ситуации неопределенности условий инвестирования [2].

По источникам возникновения инвестиционные риски делятся на:

1. Систематический (рыночный, недиверсифицируемый) риск. Это риск, который связан с состоянием мировой экономики в целом. Как правило, данный риск определяется такими внешними факторами, на которые инвестор не в состоянии повлиять при выборе объекта инвестирования. Сюда можно отнести такие риски, как валютный, инфляционный, политический и риск процентной ставки. Поэтому при оценке системного риска следует брать в расчет уровень инфляции, и учитывать изменения процентной ставки.

2. Несистематический (специфический, диверсифицируемый) риск. Данный риск же связан с конкретным объектом инвестирования в определенной экономической отрасли. И к нему могут быть отнесены отраслевой, кре-

дитный и деловой риски. В отличие от системного риска на несистемный инвестор способен повлиять, сменив свою стратегию, выбрав оптимальный инвестиционный портфель. Обычно такой риск связан с развитием конкуренции на определенном сегменте рынка, проблемы с поставщиками, неплатежеспособность потребителей и др.

Теперь же следует рассмотреть более подробно основные виды инвестиционных рисков, на которые инвестор должен обращать особое внимание:

1. Инфляционный риск – возможные потери, которые инвестор может понести из-за обесценивания реальной стоимости его инвестиций, активов и доходов.

2. Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью высвободить свои инвестиционные средства без потерь в нужном размере за определенный период времени. И чем труднее инвестор может обратить, имеющиеся у него ценные бумаги в наличные деньги, тем выше величина риска ликвидности.

3. Рыночный риск – это риск, который связан с изменением стоимости активов в результате колебания курса валют, процентных ставок, котировок акций, цен товаров, являющихся объектом инвестирования.

4. Деловой риск – риск, которой определяется спецификой какого-то определенного вида деятельности. Каждая компания подвержена влиянию условий, которые складываются на ее рынке. Это может проявляться в изменении цены товара и как следствии спроса на него.

5. Политический риск – возможные потери, связанные с изменением состояния в политической или экономической сферах страны. Данный риск, как правило, возникает при нестабильной ситуации в стране, когда имеют место такие риски, как налоговый, риск снижения платежеспособного спроса.

6. Операционный риск – вероятность потерь в результате каких-либо технических ошибок во время проведения операций, который возникают из-за аварийных ситуаций, сбоев в работе информационных систем или действий персонала.

Кроме представленных видов инвестиционного риска существует еще множество других, на которые инвестору следует обращать внимания, например функциональный, селективный, становой риски, а так же риск упущенной выгоды.

Учитывая все эти риски, инвестор сможет выбрать наиболее подходящий объект инвестирования и предотвратить, а возможно и избежать, какие-то серьезные инвестиционные потери.

2. Управление инвестиционными рисками.

Следует сказать, что нельзя полностью избежать риска, но можно им управлять, чтобы предотвратить наступление нежелательных событий. Прежде всего, следует начать с анализа внешних условий для инвестирования и анализа выбранного инвестиционного проекта, так же следует выявить потенциальные угрозы и оценить возможные убытки. Так же очень важно провести анализ самого инвестиционного риска, а именно провести моделирование риска и различные сценарии инвестирования. Помимо этого, конечно же, следует выбрать

антикризисную стратегию, одним из вариантов которой может быть ограничение или уменьшение риска, а другой вариант – страхование рисков, создание резервов и запасов.

Одним из способов управления инвестиционными рисками является их минимизация [3]. Но нельзя минимизировать или управлять инвестиционным риском в целом, так как в него входят множество других видов риска. Именно поэтому надо рассматривать варианты минимизации каждого вида инвестиционного риска по отдельности. Рассмотрим несколько таких вариантов:

1. Управление финансовым риском происходит за счет наблюдения за размерами и условиями привлечения заемного капитала.

2. Минимизировать риск ликвидности можно благодаря выбору наиболее ликвидных инструментов.

3. Составление инвестиционного портфеля из акций компаний разных секторов экономики страны позволит минимизировать отраслевой риск.

4. Для уменьшения делового риска следует выбирать те акции, у которых проявляются наибольшие перспективы к росту.

5. Инвестирование в активы, зарубежных компаний позволяет минимизировать страновой риск.

Помимо этого существует такой способ по снижению рисков, как диверсификация. Диверсификация – это распределение капитала между несколькими объектами для того, чтобы снизить влияние одного неблагоприятного события на весь инвестиционный проект. Кроме этого диверсификация может проходить и в рамках одного проекта. Под этим подразумевается, например, сбыт продукции в разных регионах или странах, ориентация сразу на несколько видов потребителей, а так же работа с разными поставщиками.

3. Оценка инвестиционных рисков.

Существует два метода оценки инвестиционных рисков, а именно:

– качественный метод (описание предполагаемых рисков, оценка их последствий и мер по их предотвращению);

– количественный (расчеты изменений эффективности проекта).

Следует рассмотреть каждый из этих методов более подробно. Качественный метод оценки инвестиционного риска помогает определить степень важности риска и выбрать способы реагирования на него [4]. Качественная оценка включает в себя:

– экспертный метод (обработка оценок экспертов, которые уже имели опыт в реализации инвестиционных проектов, по каждому виду риска);

– метод анализа уместности затрат (выявление потенциальных зон риска с целью его минимизации);

– метод аналогий (разработка стратегии по управлению риском, которая основана на анализе базы данных аналогичных инвестиционных проектов);

– метод анализа иерархий (позволяет учесть человеческий фактор при принятии решения).

При количественном методе оценки инвестиционных рисков используются:

– метод корректировки нормы дисконта (предоставляет будущие доходы к настоящему времени по более высокой ставке дисконтирования, но не дается информации о степени риска);

– анализ чувствительности критериев эффективности (оценка прогноза определенных показателей эффективности инвестиционного проекта в условиях изменения условия проведения проекта);

– метод сценариев;

– анализ вероятностных распределений потоков платежей;

– деревья решений (построение многовариантного прогноза изменения внешней среды в графическом виде, при котором организация сама принимает решения, которые меняют направление проекта);

– метод Монте-Карло (имитационное моделирование).

Метод моделирования мы рассмотрим более подробно. Следует сказать, что данный метод основывается на теории игр. Суть его заключается в том, что берется гипотетический инвестиционный проект и проигрывается для того, чтобы понять как отреагируют конкуренты. Имитационное моделирование - это серия экспериментов, целью которых является получение оценки степени влияния каких-либо факторов на зависящие от них показатели. То есть можно сказать, что с помощью данного метода можно оценить то, как одновременное изменение нескольких параметров влияет, например, на стоимость продукции. И это позволяет инвестору в полной мере оценить возможные риски инвестиционного проекта. Так же следует сказать, что это моделирование является наиболее точным среди других методов оценок инвестиционных рисков.

Рассмотрим алгоритм моделирования:

1. Построение финансовой модели, определение ключевых факторов риска, таких как объем производства, цена продукции, капитальные затраты, а так же переменные и постоянные издержки.

2. Распределить вероятности для каждого из ключевых факторов риска.

3. Формирование все возможных сценариев реализации проектов по каждому факторам риска.

4. Расчет эффективности инвестиций при каждом сценарии.

Пункты три и четыре повторяются несколько раз с той целью, чтобы построить гистограммы распределения вероятностей. После чего уже проводится сам анализ.

Но для того, чтобы провести имитационное моделирование, требуется специальное программное обеспечение.

Хоть данный метод и считается наиболее эффективным, есть еще один из методов, которой довольно часто применяется на практике, это метод сценариев. Такой метод способен помочь спрогнозировать разные варианты развития внешней среды и рассчитать, насколько будут эффективны инвестиции при том или ином сценарии. Обычно для того, чтобы определить степень риска инвестиционного проекта, разным сценариям приписывают определенные вероятности. Кроме этого выделяются такие сценарии, как пессимистический, наиболее вероятный и оптимистический.

Для того, чтобы понять как этот метод действует, разберем следующий пример.

Требуется оценить какой из инвестиционных проектов менее рискованный при наличии следующих данных:

Сценарии	Текущая стоимость проекта, млн. руб.		Вероятность	
	А	В	А	В
Пессимистический	-1,3	-2,1	0,2	0,1
Наиболее вероятный	3,4	3,4	0,7	0,5
Оптимистический	7,6	5,3	0,1	0,4

Первым делом следует определить среднее значение текущей стоимости проектов:

$$M(E) = \sum_{i=1}^n x_i * p_i$$

$$M(A) = 0,2 * (-1,3) + 0,7 * 3,4 + 0,1 * 7,6 = 2,88 \text{ млн.руб.}$$

$$M(B) = 0,1 * (-2,1) + 0,5 * 3,4 + 0,4 * 5,3 = 3,61 \text{ млн.руб.}$$

Следующий шаг - найти дисперсию:

$$VAR(E) = \sum_{i=1}^n p_i * [x_i - M(E)]^2$$

$$VAR(A) = 0,2 * (-1,3 - 2,88)^2 + 0,7 * (3,4 - 2,88)^2 + 0,1 * (7,6 - 2,88)^2 = 5,91 \text{ млн.руб.}$$

$$VAR(B) = 0,1 * (-2,1 - 3,61)^2 + 0,5 * (3,4 - 3,61)^2 + 0,4 * (5,3 - 3,61)^2 = 4,42 \text{ млн.руб.}$$

Завершающим этапом является нахождение стандартного отклонения:

$$\delta(E) = \sqrt{VAR(E)}$$

$$\delta(A) = \sqrt{5,91} = 2,43 \text{ млн.руб.}$$

$$\delta(B) = \sqrt{4,42} = 2,10 \text{ млн.руб.}$$

Исходя из приведенных расчетов, можно сказать, что проект В менее рискованный и лучше вложиться в него, так как $\delta(A) > \delta(B)$.

Из всего сказанного, можно сделать вывод, что существует много разных видов инвестиционных рисков, с которыми можно встретиться. Все эти риски вызваны не только внутренними причинами, которые возникают внутри одной компании или определенной сфере деятельности, но и внешними, вызванными изменениями в мировой экономике в целом. Именно поэтому перед тем, как инвестировать свои средства в тот или иной проект, следует проанализировать ситуацию, которая складывается на рынке в данный момент и какая предвидится в ближайшее будущее, помимо этого надо изучить и законодательство, которое относится к сфере деятельности выбранной компании, так как его изменение может принести потери.

Но нельзя ограничиться лишь данным анализом, ведь полностью застраховать себя от риска и уж тем более избежать его, нельзя. Именно поэтому надо

уметь управлять рисками. Обычно для каждого вида риска существует свой метод управления. Очень разумно воспользоваться таким способом, как диверсификация. Ведь инвестировав свои средства, например, сразу в несколько отраслей, можно значительно снизить риск потерь вследствие упадка одной из них.

И, конечно же, необходимо провести оценку инвестиционных рисков, чтобы более точно понять, какая вероятность наступления того или иного события более вероятна.

Подводя итог, следует сказать, что инвестиционная деятельность неразрывно связана с риском. Именно поэтому так важно уметь сократить риски или предотвратить их.

Литература

1. Альгин А.П. Грани экономического риска. - М.: Знание, 1991. - 344с.
2. Власов А. Риск-менеджмент: система управления потенциальными потерями //Бизнес. 2013. № 5. С.25-32.
3. Киселева И.А. Моделирование рискованных ситуаций. - Учебное пособие /Евразийский открытый институт, М., МЭСИ, 2011. 152 с.
4. Киселева И.А., Симонович Н.Е. Оптимальное распределение финансовых средств индивидуальным инвестором /Аудит и финансовый анализ. 2014. № 5. С. 195-198.

Удалов Евгений Сергеевич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ФАКТОРЫ И ЭТАПЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КОМПАНИИ

Ключевые слова: инвестиции; инвестиционная политика предприятия; факторы и этапы инвестиционной деятельности.

Аннотация: Рассмотрены этапы и факторы, необходимые при разработке инвестиционной политики. Проанализированы взгляды зарубежных и отечественных экономистов – теоретиков и практиков инвестиционной деятельности. Выделены принципы разработки инвестиционной политики предприятия.

Инвестиции (от лат. *investio* – вкладывать) занимают центральное место в экономическом процессе в качестве ведущего инструмента реализации инвестиционной политики и определяют общий экономический рост предприятия.

Эффективность инвестиционной деятельности напрямую зависит от инвестиционной политики, являющейся частью общей финансовой стратегии предприятия [1]. Финансовые ресурсы предприятия направляются на покрытие текущих расходов и на инвестиционную деятельность, которая представляет собой использование финансовых ресурсов в форме долгосрочных вложений

капитала в целях увеличения активов и получения будущей прибыли.

Инвестиции – совокупность долговременных затрат финансовых, трудовых и материальных ресурсов в целях увеличения активов и прибыли. Это понятие охватывает и капитальные вложения, и портфельные.

Расширение собственной предпринимательской деятельности свидетельствует о прочных позициях предприятия на рынке и наличии спроса на выпускаемую продукцию, производимые работы или оказываемые услуги.

В качестве инвестиций могут выступать [1]:

- 1) денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции, облигации и другие ценные бумаги;
- 2) движимое и недвижимое имущество (здания, сооружения, машины, оборудование и др.);
- 3) объекты авторского права, лицензии, патенты, ноу-хау, программные продукты, технологии и другие интеллектуальные ценности;
- 4) права пользования землей, природными ресурсами, а также любым другим имуществом.

Инвестиционная деятельность предприятия представляет собой процесс обоснования и реализации наиболее эффективных форм вложений капитала, направленных на расширение экономического потенциала предприятия. С целью придать этой деятельности эффективность предприятию необходимо вырабатывать инвестиционную политику, заключающуюся в выборе и реализации наиболее эффективных форм вложения капитала в целях расширения объема операционной деятельности и формирования инвестиционной прибыли.

Инвестиционная политика предприятия – часть базовой стратегии его развития, а также его финансовой (общей политики управления прибылью), производственно-коммерческой (сбытовой) и социальной стратегий. Это постоянный процесс управления инвестиционной деятельностью, направленный не только на выбор и реализацию наиболее эффективных форм различных инвестиций, но и на обеспечение возможности воспроизводства самого инвестиционного процесса. Основные задачи инвестиционной политики – четкое распределение инвестиционных ресурсов (финансовых и нематериальных) между программами фирмы и отдельными проектами, формирование портфеля инвестиций, достижение конкретных результатов при их реализации и эффективности каждого инвестиционного проекта.

Многие предприятия разрабатывают собственные системы управления корпоративными инвестициями, поэтому сбалансированная система стратегического планирования представляет собой один из важнейших факторов инвестиционной привлекательности предприятий. Однако ожидания предпринимателей должны базироваться на разработанных прогнозах будущих условий предпринимательства, а они порой трудно предсказуемы. Такие факторы, как изменения в политическом климате, осложнения в международной обстановке, ситуация на фондовой бирже и т. д., следует принимать во внимание на субъективной и интуитивной основе [2]. Целевое использование финансовых инвестиций может стать как дополнительным источником капитальных вложений,

так и предметом биржевой игры на рынке ценных бумаг. Реальные инвестиции (затраты на создание новых, реконструкцию и расширение действующих основных фондов) и «инвестиции в модернизацию» (средства, направляемые на возмещение износа капитала), а также часть портфельных, т. е. вложения в акции предприятий различных отраслей материального производства, по своей природе ничем не отличающиеся от прямых инвестиций в производство, служат действенными инструментами управления инвестиционной деятельностью предприятия.

При исследовании и разработке инвестиционной политики предприятия рекомендуется соблюдать следующие правила [3]:

- проработать инвестиционную политику в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации, регулирующими инвестиционную деятельность;
- исследовать взаимодействие инвестиционных проектов и их влияние на все составляющие системы;
- предоставить возможность выбора при рассмотрении и принятии управленческих решений;
- выбирать проекты, при прочих равных условиях гарантирующие максимальную эффективность инвестиций;
- корректировать планируемые результаты деятельности предприятия в процессе реализации инвестиционной политики;
- обеспечивать ликвидность инвестиций;
- минимизировать инвестиционные риски;
- прогнозировать допустимую нестабильность инвестиционной политики в зависимости от изменения внешней среды, что позволит при понижении рентабельности вовремя принять решение о реинвестировании высвобождаемого капитала и выходе из неэффективного проекта.

Также при разработке инвестиционной политики предприятия необходимо учитывать следующие факторы, влияющие на нее:

- финансово-экономическое положение предприятия;
- состояние рынка выпускаемой им продукции, ее объем, качество и цена;
- технический уровень производства, наличие незавершенного строительства и не установленного оборудования;
- лизинговые условия (возможность получения оборудования по лизингу);
- наличие собственных средств и возможности привлекать заемные (в форме кредитов и займов), соотношение собственных и заемных средств;
- условия финансирования инвестиций на рынке капитала;
- государственные льготы инвесторам;
- коммерческая и бюджетная эффективность намечаемых к реализации проектов;
- условия страхования и получения соответствующих гарантий инвести-

ций от некоммерческих рисков.

К ключевым понятиям инвестиционной политики относится инвестиционная стоимость, т. е. расчетная оценка выгод от вложения капитала в компанию [2]. Она учитывает и собственно выгоды, приносимые активом, и возможные дополнительные выгоды от комбинации «старых» и нового актива у инвестора (различные эффекты синергии: экономия на операционных издержках, налогах, стоимости источников финансирования и т. п.).

Один из традиционных методов изучения рынка инвестиций – технический анализ. Его основателями являются такие известные инвесторы и создатели фондовых индикаторов, как Ч. Доу, Р. Эллиотт, У. Ганн, Дж. Лейн, У. Уайлдер и Л. Уильямс (последний установил мировой рекорд по увеличению стоимости портфеля за год – с 10 тыс. до 1,1 млн долл.). Часто сторонники применения технического анализа ссылаются на успехи в 1980-х гг. инвесторов, реализовавших его принципы: Дж. Мэрфи, Р. Прехтер, С. Нисон и др. [2].

Среди сторонников другого метода, ориентирующего инвесторов на долгосрочные вложения, – фундаментального анализа – выделяется американский инвестор Ф. Каррет, основатель Pioneer Investments – одного из самых первых (1928 г.) и наиболее успешных паевых инвестиционных фондов.

Самый известный инвестиционный управляющий XX в. У. Баффет [4] констатировал, что инвестировать можно только в понятный бизнес (соответственно, поддающийся анализу). Стратегия инвестирования Баффета и успех инвестиционной компании Berkshire Hathaway, возглавляемой им почти полвека, являются собой лучшее доказательство важности учета (наряду с фундаментальными факторами) мотивации владельцев и менеджеров продаваемых компаний, а также доступности информации, необходимой для понимания факторов стоимости этих фирм. По мнению Баффета, анализу фундаментальных факторов создания стоимости должен предшествовать анализ качества управления, команды менеджеров, истории развития компании и ее собственников, наличия в бизнес-модели точек инновационного роста [5].

Многие проблемы формирования инвестиционного процесса в современных условиях обусловлены отсутствием четко разработанной системы принципов инвестиционной политики, призванной обеспечивать эффективное взаимодействие всех уровней управления, начиная от предприятий и охватывая органы власти всех уровней.

При формировании инвестиционной политики целесообразно руководствоваться пятью основополагающими принципами [3]:

1. Системность – один из определяющих принципов, его соблюдение позволяет проводить инвестиционную политику с учетом стратегических целей финансовой, научно-технической, амортизационной, производственной и других видов политики.

2. Приоритетность инвестиционной политики – выделение из всего комплекса разрабатываемых и анализируемых направлений, вариантов, проектов инвестирования основных, т. е. позволяющих обеспечить высокий уровень эффективности.

3. Эффективность инвестирования – предполагает необходимость доказывать, что именно предлагаемый проект обеспечит положительные результаты инвестирования.

4. Согласованность. При соблюдении этого принципа на микроуровне основные положения инвестиционной политики прямо зависят от содержания инвестиционной стратегии и состояния факторов, воздействующих на экономическую систему, и при этом не противоречат концептуальным положениям прочих функциональных стратегий. Согласование с инновационной, налоговой, учетной, амортизационной и кадровой политикой является главным условием успеха инвестиционной политики предприятия.

На макроуровне государственная инвестиционная политика как составная часть экономической и социальной политики государства является определяющей, поскольку инвестиционная политика как деятельность, отражающая создание системы предпосылок, возможностей и условий для инвестиционной активности, в равной степени касается органов государственной власти, государственного управления всех уровней и предпринимателей. Формируя инвестиционную политику системы мезо- и микроуровня, следует исходить из общегосударственных приоритетов, однако по ожидаемым результатам она может быть преимущественно ориентирована на реализацию локальных интересов.

5. Контроллинг – предполагает наличие системы оценки степени исполнения инвестиционной политики, возможность корректировки направлений и управления ситуацией на всех этапах инвестиционного процесса. Этот принцип – один из главных в инвестиционной политике, так как позволяет принимать своевременные управленческие решения, избегать кризисных ситуаций и достигать целей инвестирования.

Процесс составления инвестиционной политики предприятия проходит ряд этапов. Соблюдение этапности разработки и принятия должных решений инвестиционной политики повышает вероятность успеха предполагаемых капиталовложений. К этапам инвестиционной политики предприятия можно отнести [6]:

- четкую постановку целей и задач инвестиционной политики (цели должны быть измеримыми, достижимыми, конкретными и совместимыми);
- исследование и учет конъюнктуры рынка и факторов внешней среды, влияющих на выбор инвестиционной политики;
- формирование инвестиционной политики предприятия по основным направлениям инвестирования;
- составление инвестиционной программы предприятия;
- контроллинг инвестиционной программы предприятия.

Итак, инвестиционная политика предприятия представляет собой сложную, взаимообусловленную и взаимосвязанную совокупность видов его деятельности, направленную на перспективное развитие, извлечение прибыли и других выгод из инвестиционных вложений. Эффективная инвестиционная политика предприятия должна быть сбалансированной по всем направлениям и адекватной изменяющимся условиям хозяйствования.

Литература

1. Живолуп Д. И., Федотова Г. В., Харламова Е. Е. Инвестиционная политика как основная категория формирования инвестиционной деятельности промышленного предприятия // Вестник магистратуры. 2014. № 6 (33). Т. 3. С. 42-44.
2. Теплова Т. В. Инвестиции. М.: Юрайт, 2011. 724 с.: ил.
3. Мальщук О. М. Проблемы разработки инвестиционной политики предприятия // Вопросы инновационной экономики. 2011. № 4 (4). С. 2938.
4. Баффет У. Эссе об инвестициях, корпоративных финансах и управлении компаниями = The Essays Lessons for Corporate America / Пер. с англ.; сост. и авт. введ. Л. А. Каннингем. М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. 266 с.
5. Чиркова Е. В. Философия инвестирования Уоррена Баффетта, или О чем умалчивают биографы финансового гуру. М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. 265 с.
6. Макарова Ю. Г., Павлова Е. А., Ковалева А. М. Инвестиционная политика предприятия: сущность и этапы // Молодой ученый. 2012. № 12. С. 232-233.

Хавин Дмитрий Валерьевич

д.э.н., профессор, заведующий кафедрой организации и экономики строительства Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Голованова Елена Николаевна

к.э.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ ИННОВАТИКИ И ПРИНЦИПЫ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Ключевые слова: инноватика, инновации, инновационные процессы, инновационная деятельность, стратегия, эффективность инноваций, интеллектуальный капитал, человеческий капитал.

Аннотация: статья обобщает факторы успешной инновационной деятельности и показывает взаимосвязь современной научной области знаний инноватики с принципами успешных инновационных проектов.

Инноватика – это отрасль знаний о сущности инновационной деятельности. Она занимается вопросами организации и управления инновационными процессами с целью обеспечения трансформации знаний в востребованные обществом новые продукты и услуги [1].

Инноватика, по сути, и по истокам ее возникновения как отрасли знаний, а сейчас и как направления подготовки кадров высшей школы, объединяет в

себе философию, экономику, финансы, психологию, маркетинг, логистику, менеджмент, информатику, инженерные основы и другие дисциплины и отрасли знаний. Инноватика изучает и дает методологию для развития предприятия или другого социально-экономического объекта между переходами от одного стабильного состояния в другое, отличающееся более высокими ключевыми параметрами функционирования.

Данный период должен сопровождаться потреблением интеллектуального труда и приростом интеллектуального капитала. Фундаментальная научная проблема нашей страны – достижение доли высокоинтеллектуального человеческого капитала, обладающего интеллектуальной собственностью мировой новизны и значимости [2].

Целью данной статьи является краткий и тезисный анализ правил и принципов эффективного инновационного процесса, которые являются обобщением известных фактов, касающихся инновационной деятельности.

Первый принцип: инновация - это не отдельное событие. Смысл этого утверждения в том, что не всегда идея сразу становится инновационным процессом или продуктом. Даже гениальные идеи бывали оценены по достоинству лишь спустя годы. В качестве примера можно привести открытие пенициллина в 1928 году, которому потребовалось 15 лет, чтобы получить широкое распространение и признание.

Другой пример – персональный компьютер, компьютер для каждого человека, как идея он был предложен в 1939 году, фактически собран лишь 10 лет спустя, а получил массовое применение в 90-е годы 20 века, то есть еще 40 лет спустя [3].

Таким образом, гениальная идея, эвристический подход, креативная технология и прорывные идеи – это очень важные составляющие инноваций, но не всегда они имеют мгновенный эффект от своей реализации. Результат – это длительный процесс, чаще всего он достигается не одним человеком, и даже не всегда реализуется в полном инновационном цикле внутри одной организации.

Сегодня, когда уровень коммуникаций стал более прогрессивным, скорость распространения информации сильно выросла, произошло ускорение продвижения инновационных идей. Тем не менее, очень часто реализация инновации – это не результат прозрения одного человека и моментального внедрения его в жизнь и экономику страны.

Второе правило, которое вытекает из первого: инновация – это комбинация из разных отраслей знаний. Именно поэтому в определении понятия инноватика заложена идея симбиоза большого числа научных дисциплин, а значит подходов.

Например, если требуется сгенерировать идею инновационного продукта, то необходимо провести много исследований, анализ эффективности, успешный брендинг, вывод на рынок, рекламу, создание сети сбыта, не говоря о расчетах и испытаниях всех инженерных свойств самого продукта, если они нужны. Отсюда вытекает тот факт, что один человек, а иногда даже организация, часто не в состоянии пройти самостоятельно все стадии инновационной дея-

тельности. Очевидно, что для крупных проектов должны быть привлечены специалисты разных отраслей знаний, работающие в постоянном контакте и тесном взаимодействии.

Следующим аспектом успешной инновационной деятельности можно назвать размер компании. Сейчас все чаще связывают понятия инновация и стартап (от англ. “startup” – «стартующий»), то есть инновация отождествляется с новым предприятием и его проектом, который вдруг «изменит мир» своей идеей.

Действительно, история появления некоторых инноваций подтверждает частично этот факт, есть успешные мировые компании, которые «всколыхнули» рынок, и были проектами-стартапами. Примерами из ближайшего прошлого можно считать компанию Uber, которая изменила рынок услуг такси, а так же компанию Space X, работающую над космическими проектами и популяризирующую идеи полёта на Марс в обозримом будущем.

Но все же инновация и стартап это не слова синонимы. Инновации прекрасно появляются и развиваются и в уже существующих компаниях, эффективно продаются и внедряются в нашу жизнь. «Слабая» сторона крупных компаний в их успешности, как это не парадоксально звучит, но их успех в бизнесе не вызывает желание рисковать, поскольку все и так отлично работает и приносит прибыль. Но с другой стороны, они обладают финансовыми возможностями работать со сложными и дорогостоящими проектами, которые принесут прибыль не сейчас, а в перспективе, это не по силе предприятиям на стадиях стартапа, которым желателен быстрый возврат вложенных средств.

Инновационный опыт крупных мировых компаний предлагает сегодня правило осуществления инновационной деятельности, которое получило название «ядро инноваций». Суть идеи в том, как распределяют деньги крупные компании между удачными и успешными уже существующими проектами и проектируемыми прорывными, новыми бизнес-идеями. На сегодняшний день стратегия финансирования, которой придерживается, например, компания Google, выглядит так: 70/20/10. Основные ресурсы, 70%, сфокусированы на базовых, главных, хорошо работающих проектах и их совершенствовании, у компании Google, например, это поисковый сервис. 20% средств уходит на сопутствующие сервисы, обслуживающие, близкие, дополняющие проекты, типа облачного хранилища, почтовых сервисов. И только 10% направляется на завоевание принципиально новых рынков, на прорывные технологии, например Google активно работает над концепцией беспилотного автомобиля [3].

Если говорить о развитии инновационных идей уже после вывода продукта или услуги на рынок, то важным является момент «обратной связи» с пользователями продуктов из инновационных проектов, очень желательно прислушиваться к их идеям и предложениям по развитию и адаптации продукта. Пользователи могут рассматриваться предприятием как партнеры, что позволит выйти за рамки своих внутренних возможностей, технологий и креативных идей. Иногда это рискованно, но успех может быть сильнее, а внедрение инновации станет ещё эффективнее.

Опыт инновационных компаний показал, что для развития любой инновационной идеи необходим обмен информацией, создание платформ для доступа к ней, что позволит найти еще интересные идеи и талантливых людей. В качестве примера эффективного взаимодействия с рынком сбыта и целевой аудиторией можно привести компании Apple и Google, создавшие магазины приложений для своих устройств и предоставив к ним доступ талантливым разработчикам и программистам. Очевидно, от такого взаимодействия компании получили большое количество талантливых программистов, сэкономили средства на разработке софта за свой счёт, а пользователи получили прирост возможностей всех устройств за счёт новых функций в сторонних приложениях. Таким образом, такое взаимодействие дало положительный эффект и стало выгодным для всех участников инновационного процесса, дало развитие продуктов и услуг этих компаний.

Для решения по настоящему сложных проблем и генерирования гениальных и прорывных идей сегодня необходимо интегрировать, объединять людей с разными талантами и способностями. Инновации выходят за рамки лабораторий, научно-исследовательских институтов. Инноватика же, как направление подготовки «специалистов будущего» позволяет координировать все эти процессы, направлять в нужное русло и приводить к максимально эффективному результату. Данные обстоятельства и позволят создать тот самый необходимый стране высокоинтеллектуальный человеческий капитал.

Литература

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Инноватика>.
2. Мазуркин П.М., Ильющенко Р.Р., Инновационный процесс в крупных странах // Инноватика и экспертиза. 2014. 1 (12). С. 8-19.
3. G.Satell, The 9 Rules of Innovation // Digital Tondo. 2016. March 6.

Хавин Дмитрий Валерьевич

д.э.н., профессор, заведующий кафедрой организации и экономики строительства Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Трофимов Павел Александрович

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

РОЛЬ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ

Ключевые слова: объекты культурного наследия, реновация, ликвидность, права пользования.

Аннотация: В статье показана социальная значимость объектов культурного наследия, дано обоснование применения реновации как процесса обновле-

ния зданий и сооружений. Приведен перечень объектов культурного наследия, находящихся в ведении государства.

Объекты культурного наследия занимают важное место в экономическом, культурном и социальном пространствах современных городских агломераций. Недвижимые объекты историко-культурного наследия имеют выдающуюся социальную значимость для развития общества в целом, а также представляют интерес для научных исследований, поскольку являются истинными свидетелями различных исторических событий, наглядно показывают уровень знаний и умений ушедших поколений и их культурно-эстетические предпочтения.

Более 90% зданий и сооружений, находящихся под государственной защитой, являются объектами недвижимости, что позволяет сделать вывод об их вовлеченности в систему хозяйственных и производственных отношений и связей в обществе. Об этом также свидетельствует то, что по отношению к недвижимым объектам культурного наследия могут реализовываться права собственности, они дают возможность давать доход от своей эксплуатации и требуют несения определенных расходов на поддержание своего работоспособного состояния.

Поддержание работоспособного состояния объектов требует решения ряда организационно-экономических задач, направленных на обеспечение наиболее благоприятных для их сохранения и повышения эффективности их использования в современных экономических условиях.

Продление эксплуатации памятников истории и культуры осуществляется за счет периодической реновации таких объектов.

Реновация – это процесс обновления зданий и сооружений, осуществляемый путем замены физических и морально изношенных конструктивных и инженерно-технических элементов здания и поддержание его потребительских свойств. Если при реновации обычных объектов недвижимости основной целью является сохранение их функциональных свойств, то основная цель реновации объектов культурного наследия – поддержание их социокультурных свойств. Данным разделением вызвана определенная специфика реновации объектов культурного наследия и выбор соответствующих методов ее проведения – консервации, ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Таким образом, к свойствам памятников культуры можно отнести специфичность способов реновации.

Поддержание как функциональных, так и социокультурных свойств объектов культурного наследия требует больших затрат, нежели поддержание в работоспособном состоянии обычных объектов недвижимости, что свидетельствует об еще одной из особенностей объектов культурного наследия – высокой капиталоемкости поддержания потребительских свойств.

Также к свойствам памятников истории и культуры можно отнести наличие ограничений прав пользования. Данные ограничения являются еще одним инструментом продления эксплуатационного периода памятников истории и культуры и поддержания их потребительских свойств. Они могут заключаться в

запрете на изменения интерьера и экстерьера или ограничений на некоторые виды его функционального использования.

В процессе обмена объектов культурного наследия их социокультурные свойства получают стоимостную оценку, которая увеличивает их стоимость как недвижимости.

Для памятников истории и культуры характерно превышение фактического срока эксплуатации над средним сроком для аналогичных объектов. В течение всего периода эксплуатации объект культурного наследия может выступать в качестве товара неоднократно, что свидетельствует о том, что объекты культурного наследия имеют длительный период товарного оборота.

Стоит заметить, что не все объекты культурного наследия могут являться товарами. Законодательством Российской Федерации определен перечень памятников, которые находятся в собственности государства и не подлежат приватизации, а, следовательно – не могут быть объектами рынка недвижимости. К таким объектам относятся памятники археологии, особо ценные объекты, памятники, включенные в список всемирного наследия UNESCO, захоронения и историко-культурные заповедники. Помимо этого, весьма ограничены возможности по приватизации памятников религиозного назначения – они могут быть переданы в собственность только религиозным конфессиям. В настоящее время, в Нижегородской области расположено 3324 объекта культурного наследия, из которых 1171 объект федерального значения, 2123 объекта регионального значения и 30 объектов муниципального значения. Часть этих объектов может быть приватизирована и передана в пользование частным лицам и организациям.

За счет относительно высокой стоимости, а также длительного периода подготовки сделок купли-продажи, объекты культурного наследия обладают сравнительно низкой ликвидностью. В основном это происходит из-за специфичности их потребительских свойств, ограничений прав пользования и особенностей жизненного цикла таких объектов.

Литература

1. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Объекты культурного наследия. Учебник / Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. // Проспект. – 2018.
2. Рахман И.А. Развитие рынка недвижимости в России. Монография / Рахман И.А. // Экономика. – 2014.
3. Боровкова В.А., Боровкова В.А., Мокин В.Н., Пирогова О.Е. Экономика недвижимости. Учебник / Боровкова В.А., Боровкова В.А., Мокин В.Н., Пирогова О.Е. // Питер. – 2007.

Хавин Дмитрий Валерьевич

д.э.н., профессор, заведующий кафедрой организации и экономики строительства Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Удалов Евгений Сергеевич

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект, сметная стоимость строительства, сметные нормы и расценки, стоимость ресурсов в строительстве, ресурсный метод определения сметной стоимости.

Аннотация: В статье рассмотрены основные проблемы нормирования и определения стоимости основных ресурсов строительства, а также сформулированы задачи реформирования действующей базы сметных нормативов.

Ценообразование на строительную продукцию всегда являлось важным элементом эффективного управления инвестиционным проектом. От того, насколько точно составлена смета, в первую очередь зависит конечный срок реализации проекта и его экономическая эффективность. Так, по разным оценкам, вовремя и в рамках бюджета завершаются только 40-50 % проектов в мире. Известны даже случаи, когда первоначальная смета проекта превышалась более чем в 10-15 раз. Особенно это становится актуальным в условиях экономического кризиса, когда практически все предприятия меняют стиль ценообразования на свою продукцию: если в период подъема цены диктует рынок, то во времена спада топ-менеджмент сталкивается с проблемой более точного определения и возможного снижения нижней границы цены-себестоимости.

Этот принцип полностью применим и к строительному рынку, который, обладая, с одной стороны, некоторой неэластичностью, всегда является точным отражением экономической ситуации в стране. Данную закономерность легко можно проследить при анализе статистических данных. Так, даже при незначительных снижениях значений показателя ВВП в краткосрочном периоде наблюдается падение объемов ввода жилья в эксплуатацию и снижение инвестиционных вложений корпораций.

В ситуации, когда реальные доходы населения падают уже несколько лет и роста платежеспособного спроса на жилье в ближайшее время не ожидается, ключевым моментом развития не только отдельных строительных компаний, но и отрасли в целом становится снижение себестоимости строительной продукции.

Данный процесс возможен только при условии постоянного совершенствования системы сметного ценообразования, в том числе актуализации сметных

нормативов в строительстве и создания открытой и единой базы сметных расценок на строительную продукцию, включая стоимость на все виды строительных ресурсов (материалы и изделия; машины и механизмы; трудовые ресурсы строительных рабочих).

Следует отметить, что метод сметного нормирования, применяемый в строительной отрасли, имеет свои особенности, так как учитывает особенности строительной продукции, особенности строительного производства и особенности взаимодействия различных участников инвестиционно-строительного комплекса, которые необходимо учитывать в ходе совершенствования действующей системы ценообразования, которая в настоящий момент представляет сочетание методик, методов, сметных норм, цен и расценок.

Сметное нормирование, применяющееся в деятельности инвестиционно-строительного комплекса, является важным инструментом, позволяющим обеспечить эффективность использования денежных средств, что особенно актуально в вопросах, связанных с бюджетным финансированием проектов. В этой связи исследования, направленные на совершенствование действующей системы ценообразования в строительстве, представляются весьма актуальными.

Многие специалисты в области ценообразования и сметного нормирования в России отмечают, что действующая в настоящий момент сметно-нормативная база далека от идеальной, несмотря на долгую историю и постоянное реформирование, она до сих пор основана на нормах, созданных еще в середине прошлого века, хоть и с некоторыми доработками.

Проведенный нами анализ сложившейся ситуации позволил выделить в сметном деле три существенные проблемы, оказывающие негативное влияние на точность определения стоимости строительства.

1. Нет единой базы стоимости работ (укрупненная схема системы сметного ценообразования РФ приведена на рис. 1). Основой всех сметных расчетов в строительстве являются элементные сметные нормы - нормы расхода основных видов ресурсов при выполнении конкретных строительных работ. В настоящее время разработаны нормы на общестроительные работы, ремонтно-строительные, монтажные и пускона-ладочные работы. И уже на основании утвержденных норм рассчитывается величина единичной расценки (федеральной или территориальной), при этом федеральные расценки применяются для строительных проектов, расположенных на территории Москвы и Московской области, а также проектов, финансируемых за счет федерального бюджета. Стоимость других строительных проектов должна рассчитываться на основании местных территориальных расценок.

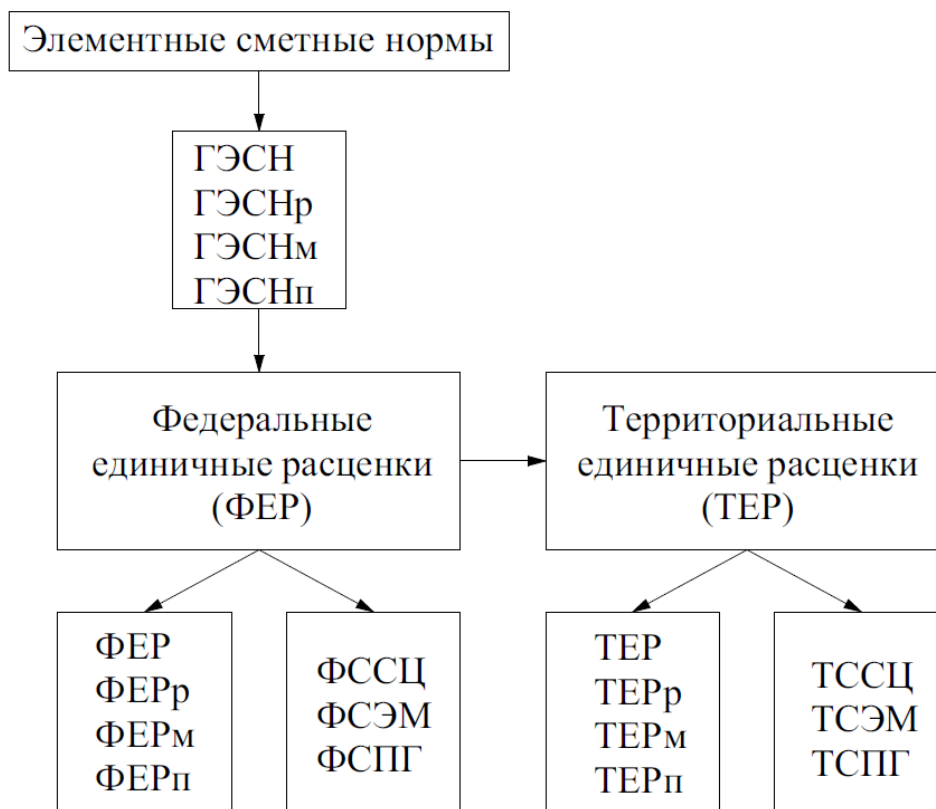


Рис. 1. Сметно-нормативная база в Российской Федерации

При рассмотрении действующей сметно-нормативной базы на федеральном и территориальных уровнях можно увидеть наличие следующих вариантов модификации сметно-нормативной базы 2001 г.: это редакции 2001, 2008 и 2009 гг. К примеру, нормативная база 2008 г. является обязательной только при определении сметной стоимости строительства, осуществляемого по государственному заказу. При строительстве за счёт средств частных инвесторов стоимость может определяться по любым сметным нормативам.

Это приводит к новым проблемам в вопросах формирования стоимости на продукцию строительства и возникновению разногласий между участниками инвестиционно-строительного комплекса [1].

Разнообразие различных сметно-нормативных баз приводит к тому, что стоимость строительства одного и того же объекта, в зависимости от источника финансирования (а заодно и применимой базы расценок), может отличаться в разы, что является крайне нелогичным и, следовательно, не отражает реальную стоимость строительной продукции.

2. Устаревший метод ценообразования. Основной метод, применяемый в сметном ценообразовании в настоящее время, - базисно-индексный. То есть при определении стоимости строительно-монтажных работ (СМР) используются цены базисного года (2000-2001 гг.), которые увеличиваются в соответствии с утвержденными индексами изменения стоимости СМР. По этой причине рассчитанная на основе данной системы стоимость строительно-монтажных работ

часто не отражает действительность. На практике используемые технологии заменяют на наиболее близкие, а стоимость материалов принимают по прайсам подрядчика, что, с одной стороны, невозможно проверить, а с другой - практически всегда ведет к удорожанию работ.

Стоит отметить, что в последнее время все же наметился тренд использования ресурсного метода и разработки так называемых открытых расценок, которые только предполагают наличие ряда материалов, но не включают в себя их стоимость. Такие расценки дают возможность сметчикам вносить в расчет именно те ресурсы, которые определены проектом, и по их текущей стоимости, что, конечно, увеличивает точность расчетов. Но относительное количество открытых расценок в базе еще очень мало, чтобы сделать их применение повсеместным.

3. База стоимости строительных работ морально устарела. В базе присутствуют не все современные технологии, и тем более не все строительные материалы и изделия. Это произошло по той причине, что в ходе реформирования вместо работы по формированию нормативов на новые технологии и обновлению старых нормативов, ограничились арифметическим пересчётом норм и расценок.

В результате основная часть расценок, присутствующих в базе, основана на принципах определения сметных затрат на строительство по старой административной схеме, на основе устаревших технологических решений по организации работ [2], а также с использованием материалов, которые в настоящее время заменены более технологичными и эффективными. Все это вместе требует кардинального реформирования системы сметного нормирования в строительстве.

По причине такого морального устаревания базы норм и расценок у многих строительных компаний появляется необходимость самостоятельной разработки расценок на виды строительных работ, которые они часто применяют: организации, работающие по госзаказу, - федеральные расценки, а остальные - отраслевые и корпоративные. Однако не все компании могут себе позволить каждый раз разрабатывать новые расценки, особенно в период кризиса, поэтому проблема морального устаревания базы практически является нерешаемой без государственного вмешательства.

Основные проблемы сметного ценообразования и возможные пути их решения приведены на рис. 2.

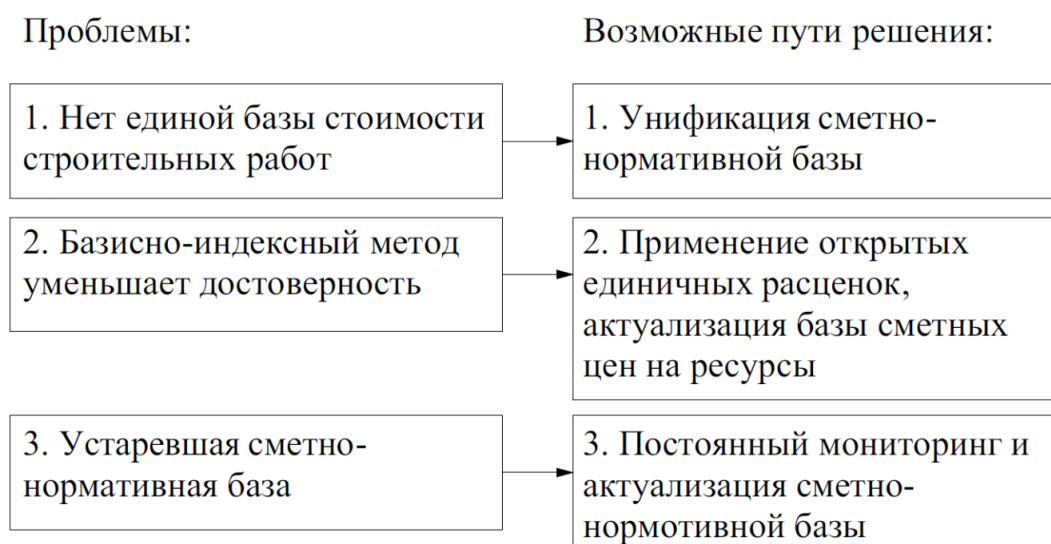


Рис. 2. Основные проблемы системы сметного ценообразования

Нельзя не замечать эти существующие проблемы определения стоимости строительства на разных этапах строительного производства для различных участников инвестиционно-строительного комплекса. Приведение сметно-нормативной базы к реалиям сегодняшнего дня (использование новых материалов, технологий и методов строительства) является насущной проблемой всего строительного комплекса.

В соответствии с Федеральным законом № 369-ФЗ от 03.07.2016 г. [3] была создана федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которая предоставляет возможность доступа к системе сметных норм, расценок и стоимости строительных ресурсов всех участников инвестиционно-строительного процесса в сети Интернет [4]. Однако на сегодняшний момент такая база хоть и включает в себя актуальные цены на строительные ресурсы, остается основанной на нормативах затрат труда и ресурсов, разработанных еще в прошлом веке. Это, несомненно, может свести все положительные моменты реформы на нет.

Поэтому важной составляющей реформы ценообразования является разработка и утверждение нормативов на новые, современные технологии строительных работ, по которым отсутствуют государственные сметные нормы, а также актуализация существующих норм и расценок. Только имея полную базу стоимости ресурсов и нормативов работ, которая должна обновляться постоянно, можно говорить о переходе к адекватной, современной и точной системе ценообразования.

Литература

1. Князева Н. В., Овчинникова М. С. Актуальные проблемы системы сметного ценообразования в России // Наука ЮУрГУ : материалы 69-й науч. конф. ЮжноУральский государственный университет, 2017. С. 205212.
2. Сомов М. Ю. Проблемные вопросы сметного нормирования в строи-

тельстве // Актуальные вопросы экономических наук. 2016. № 48. С. 101-107.

3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»: федеральный закон № 369-ФЗ от 03.07.2016 г.

4. Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL: <https://fgiscs.minstroyrf.ru/>

Харитоновна Ольга Владимировна

старший преподаватель Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ СЛОЖИВШЕЙСЯ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: реконструкция, реновация, капитальный ремонт, выбытие основных фондов, моральное устаревание, физический износ, жильё.

Аннотация: В статье показана необходимость решения назревшей жилищной проблемы путем обеспечения граждан РФ качественным и доступным жильём в рамках профильных государственных программ.

Одним из ключевых факторов, определяющих успешное социально-экономическое развитие страны в целом и ее отдельных субъектов, является состояние жилищной сферы. Именно она, несмотря на стремительно меняющиеся внешние условия, всегда обладала важным социальным значением и экономическим подтекстом. В современной социально-экономической политике России одним из приоритетных направлений развития является повышение благосостояния населения, которое, в том числе, базируется на решении сложных жилищных проблем. В соответствии со статьей 40 Конституции РФ «каждый гражданин имеет право на жилище, а органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» [1]. Тем не менее, из огромного пласта различных социально-экономических проблем страны, именно дефицит качественного и доступного жилья представляет серьезную угрозу социальной и демографической безопасности населения, и жилищный голод в настоящий момент ощущается наиболее сильно. Так, по оценке Федеральной службы государственной статистики более 2,5 миллионов семей по всей стране нуждаются в улучшении жилищных условий, а воспроизводство жилищного фонда для переселения этих людей в значительной степени уступает по своим темпам скорости его выбытия из эксплуатации: ввод в действие жилых домов в 2017 г. составил 79,2 млн м², а выбытие за счёт ветхости и аварийности жилищного фонда превысило 89,1 млн м².

Указанной проблеме посвящены многолетние исследования специалистов, однако ими была рассмотрена исключительно техническая сторона данного вопроса, связанная в большей степени с определением круга задач капитального ремонта и реконструкции. Но с течением времени неизбежно стала назревать необходимость в анализе не только экономических аспектов по привлечению инвестиций в данную область, но и вхождении в сферу научных разработок социальных вопросов [2]. Наряду с этим, вектором развития социально-экономической политики Правительства РФ стала разработка ряда государственных программ для улучшения жилищных условий, к которым относятся «Молодой семье – доступное жильё», «Материнский капитал», «Военная ипотека», «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» и другие, нацеленные на повышение качества жизни граждан РФ.

Первые попытки решения проблемы массового переселения людей в отдельное полноценное жильё начались ещё в конце 1950-х годов, представляя собой строительство по «заграничным лекалам» дешёвого однотипного жилья, которое уже через 60 лет очевидно стало утрачивать свои потребительские свойства и нуждаться в крупных вложениях в капитальный ремонт или реконструкцию.

На санацию морально устаревшего шаблонного жилья, которое осталось в наследство населению как невзрачно-серый призрак советской эпохи, направлена Программа реновации жилья, которая активно набирает обороты в г. Москве и при этом финансируется из бюджета города. Но нужно учитывать, что экспериментальный социальный жилищный проект советского функционализма 50-80 гг. XX в. коснулся не только г. Москвы, а широко распространился на всё постсоветское пространство и регионы нашей страны, захватывая как крупные города, так и областные административные центры. Необходимо отметить, что если в г. Москве этой проблемой занимаются уже давно и повсеместно, то в большинстве регионов отсутствуют ресурсы для финансирования масштабного проекта реновации, несмотря на то, что вопрос об улучшении жилищных условий является для них наиболее актуальным. Помимо капитального ремонта или реновации жилых объектов российские города в своем подавляющем большинстве также нуждаются и в обновлении коммунальной инфраструктуры. В связи с этим появляется объективная необходимость в том, чтобы внедряемые меры носили не фрагментарный характер, а рассматривались в контексте капитального ремонта и реновации комплексной застройки территорий [3].

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014.

2. Коршунова Е.М. Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов: автореферат диссертации доктора экономических наук. Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, 2014.

3. Муковский М.Г. Реновация жилых домов в г. Санкт-Петербурге на примере Московского района : автореферат диссертации на соискание степени магистра техники и технологии. Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Санкт-Петербург, 2014.

Шевченко Жанна Анатольевна

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Ильющенко Ольга Дмитриевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

АНАЛИЗ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Ключевые слова: реформа «400 дней», сметно-нормативная база в строительстве, ценообразование в строительстве, мониторинг стоимости строительных ресурсов.

Аннотация: В настоящее время в строительной отрасли осуществляется процесс совершенствования системы ценообразования и сметного нормирования, в связи с этим данная статья посвящена рассмотрению проблематики происходящих изменений. В статье рассмотрены актуальные проблемы современной системы ценообразования и сметного нормирования РФ, основные направления проводимых преобразований в рамках реформы «400 дней», проанализированы результаты реформы.

Действующая в настоящее время в Российской Федерации система сметного нормирования и ценообразования в строительстве не имеет аналогов ни в одной отрасли материального производства, поскольку её становление происходило на базе системы нормирования ресурсов в строительстве, созданной ещё для централизованной плановой экономики в СССР. Следует отметить, что ценообразование на строительную продукцию является важным элементом эффективного управления инвестиционными проектами, способствующим рациональному использованию денежных средств, что особенно значимо при бюджетном финансировании программ. В связи с этим необходимо постоянное совершенствование системы сметного ценообразования, включающее в себя актуализацию сметных нормативов в строительстве, создание открытой, единой базы сметных расценок на строительную продукцию, цен на все виды строи-

тельных ресурсов (материалы, машины, механизмы, трудовые ресурсы). Сборники сметно-нормативной базы ценообразования в строительстве должны достоверно отражать достигнутый технологический и организационный уровень строительства, соответствовать современным требованиям к качеству продукции, применяемым строительным материалам, используемым машинам, механизмам, оборудованию, уровню квалификации рабочих.

В соответствии с утверждённым Правительством России Планом мероприятий по совершенствованию системы сметного нормирования и ценообразования в строительной отрасли Минстроем России был разработан Законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части регулирования вопросов ценообразования и сметного нормирования в области градостроительной деятельности. Работа, начатая в этой сфере, является первой попыткой реформирования существующей системы ценообразования в строительстве для экономики Российской Федерации.

Реформа «400 дней» – это реформа ценообразования в строительстве, запущенная Минстроем России 25 ноября 2015 г. Основу этой концепции составляет отказ от базисно-индексного метода ценообразования и переход к ресурсному методу составления сметной документации в целях повышения точности расчётов.

В настоящее время основным методом, применяемым в сметном ценообразовании, является базисно-индексный. Данный метод основан на использовании базисных цен (по состоянию на 01.01.2000 г.) которые увеличиваются в соответствии с индексами изменения стоимости СМР, утверждаемыми Минстроем России. Однако, стоимость строительно-монтажных работ, рассчитанная данным методом, не всегда является достоверной, поскольку зачастую стоимость материалов на практике принимают по прайсам подрядчика, что в большинстве случаев ведёт к удорожанию работ [1].

Кроме того одной из основных проблем системы сметного ценообразования является применение устаревшей сметно-нормативной базы (СНБ-2001). По мнению авторов реформы, действующая в настоящее время сметно-нормативная база не удовлетворяет требованиям современной экономики, несмотря на её обновление в 2009 и 2014 годах [1]. По мнению экспертного сообщества, СНБ-2001 давно устарела, так как нормы, заложенные в её основу – это нормы «советских времен», не учитывающие прогрессивные технологии, современные материалы и механизмы. Это не означает, что все существующие сметные нормативы не применимы на практике, тем не менее они требуют актуализации. Необходимо исключить нормативы на виды работ, не выполняемые в современном строительном производстве, в остальных нормативах заменить устаревшие машины и механизмы на действительно используемые в настоящее время (с уточнением нормативного времени работы машины на единицу работ), при необходимости внести изменения в материалы, наименования и характеристики которых должны полностью соответствовать актуальным данным. Также необходимо дополнить СНБ недостающими нормативами на новые технологии, новыми ресурсами (машинами, механизмами, материалами и обо-

рудованием), ранее отсутствовавшими в СНБ [3].

Одна из важнейших проблем системы сметного ценообразования в строительстве – отсутствие единой базы стоимости работ. Основой всех сметных расчетов в строительстве являются элементные сметные нормы – нормы расхода основных видов ресурсов при выполнении конкретных строительных работ. На сегодняшний день утверждены нормы на общестроительные, ремонтно-строительные, монтажные, пусконаладочные работы, на основании которых рассчитывается величина единичной расценки (федеральной или территориальной). При этом федеральные расценки применяются для строительных проектов, реализуемых на территории Москвы и Московской области, а также проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета. Стоимость остальных строительных проектов должна рассчитываться на основании местных территориальных расценок [1]. Однако, не раз было отмечено, что сегодня ценообразование в строительстве – процесс абсолютно непрозрачный: при существующем разнообразии сметно-нормативных баз стоимость одного и того же объекта, в зависимости от источника финансирования и применяемой базы расценок, может существенно различаться даже в пределах одного региона, искажая реальную стоимость строительной продукции.

Вышеназванные проблемы осложняют возможность контроля обоснованности и оценки эффективности вложения бюджетных средств, направленных на строительство, следовательно, можно сделать вывод, что сфера технического регулирования и сметно-нормативная база в строительном секторе РФ на сегодняшний день не способствуют формированию актуальной и достоверной цены строительства [2].

Концепция реформы «400 дней» предполагает достижение следующих результатов:

- актуализация нормативно-правовой и методической базы;
- создание единого координационного центра – Минстрой России (ФАУ «ФЦЦС»);
- внедрение в эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве;
- регулярный мониторинг стоимости строительных ресурсов, открытый доступ к централизованной базе данных о стоимости;
- создание единой государственной сметно-нормативной базы;
- формирование открытой информационной среды, регулярное взаимодействие с профессиональными и научными сообществами [4].

Однако, несмотря на прогнозируемые положительные результаты, начатая реформа не произвела ожидаемого эффекта. Эксперты и практики в области ценообразования в строительстве отрицательно оценивают результат проводимой реформы, акцентируя внимание на отсутствии системности осуществляемых преобразований.

Анализируя результаты проводимой работы по совершенствованию системы ценообразования, можно отметить, что новые ГЭСН и ФЕР, утверждённые приказом Минстроя России от 30.12.2016 г. №1038/пр и №1039/пр, в

полной мере недоработаны, так как, по мнению экспертов, в них отсутствуют обоснования к имеющимся сборникам (калькуляции затрат труда, хронометраж рабочего времени, состав работ с технологической картой производства), изменения, внесенные в сборники ГЭСН-2017, не учитывают современных технологий, а в составе основных сборников нет ни одной новой нормы. Аналогичная ситуация складывается и с методическим обеспечением применения норм. Новые Методики полностью скопированы с действующих в настоящее время: те же формулы, механизм усреднения, те же межразрядные коэффициенты, но с ориентиром на новую систему применения норм (ГЭСН) и цен из ФГИС ЦС.

Относительно сметных цен на строительные ресурсы следует отметить, что согласно концепции реформы «400 дней» они должны определяться Минстроем России по результатам проведённого мониторинга и размещаться во ФГИС ЦС. К 30 сентября 2018 г. Главгосэкспертиза РФ должна была сформировать перечень юридических лиц, которые впоследствии будут предоставлять информацию о ценах на ресурсы во ФГИС ЦС. Однако запущенная в эксплуатацию ФГИС ЦС до сих пор не работает – её стали игнорировать даже те предприятия, которые изначально пытались предоставлять данные о ценах на строительные ресурсы. Кроме того, по мнению экспертов, механизм фиксирования цен во ФГИС ЦС не до конца продуман [7].

Согласно принятому постановлению Правительства РФ № 1452 от 23.12.2016 г. «О мониторинге цен строительных ресурсов» для предприятий, выручка которых составляет более 10 млн. руб., будет обязательным предоставлять информацию о ценах в Главгосэкспертизу Минстроя России. Более того, в соответствии с п. 21 «Правил мониторинга цен строительных ресурсов»: «...в случае, если государственным учреждением выявлено, что ...в предоставленной информации отпускная цена (цена реализации) строительного ресурса имеет отклонение более чем на 10 процентов от средней цены такого строительного ресурса, определённой с учётом информации всех юридических лиц в текущем отчётном периоде, и (или) отпускная цена (цена реализации) строительного ресурса имеет отклонение более чем на 10 процентов от цены такого строительного ресурса, указанной в информации, предоставленной этим юридическим лицом в предшествующем отчётном периоде, государственное учреждение ...направляет юридическому лицу, предоставившему такую информацию, запрос о необходимости предоставления уточнённой информации с использованием информационной системы» [8]. В данном случае можно говорить о вступлении в силу механизма государственного регулирования системы ценообразования в строительстве, принуждения ведущих производителей на рынке строительных материалов к корректировке собственных цен в сторону снижения и планомерного выравнивания цен на аналогичные ресурсы по всем регионам страны. По предварительным оценкам ФАУ «ФЦС», в результате реализации реформы системы ценообразования реальная стоимость строительства объектов должна значительно снизиться.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что заявленные показатели будут достигаться не за счёт прогрессивных и качественных

изменений, связанных, в первую очередь, с выходом новой сметно-нормативной базы, а в результате того, что основой совершенствования системы ценообразования является построение модели, направленной на искусственное занижение стоимости строительства и государственное регулирование цен на строительные материалы.

В заключение хотелось бы отметить, что несмотря на проведение реформы, обусловленной потребностью в ужесточении контроля над государственными расходами, её результат должен, в первую очередь, способствовать оптимизации стоимости строительства объектов и повышению эффективности строительного производства.

Литература

1. Власова, Г.А. Современные проблемы системы ценообразования при формировании сметной стоимости на территории Российской Федерации / Г.А. Власова, Н.В. Князева, Т.А. Шиндина // Сибирский журнал науки и технологий. - 2018. - №1. – С. 162–172. // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-sistemy-tsenoobrazovaniya-pri-formirovani-smetnoy-stoimosti-na-territorii-rossiyskoj-federatsii/>

2. Кузьменков, А.А. Анализ изменений в системе сметного ценообразования в строительстве в современных условиях Российской Федерации / А.А. Кузьменков, Е.Г. Емельянова, А.В. Федорова // Resour. Technol. - 2017. - №4. – С. 32–42. // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-izmeneniy-v-sisteme-smetnogo-tsenoobrazovaniya-v-stroitelstve-v-sovremennyh-usloviyah-rossiyskoj-federatsii/>

3. Лаврентьев, Д. Б. Реформирование системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве в современных российских условиях / Д.Б. Лаврентьев // Молодой ученый. — 2017. — №11. — С. 229-231. // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://moluch.ru/archive/145/40548/>

4. Концепция «400 дней» реформирования системы ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://400days.ru/kontsepsiya-novoy-sistemy-tsenoobrazovaniya-i-smetnogo-normirovaniya/>

5. Приказ Минстроя от 20 декабря 2016 г. № 999/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на эксплуатацию машин и механизмов» // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213327/

6. Приказ Минстроя от 20 декабря 2016 г. № 1000/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на затраты труда в строительстве» // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213842/

7. Приказ Минстроя от 20 декабря 2016 г. № 1001/пр «Об утверждении Методики определения сметных цен на материалы, изделия, конструкции, обо-

рудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства» // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213326/

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов» // [электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209643/

Шевченко Жанна Анатольевна

к.э.н., профессор Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Санникова Елизавета Алексеевна

магистрант Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

**АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА КОНКУРСНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ЗАКАЗОВ НА ПОСТАВКИ ТОВАРОВ, РАБОТ ИЛИ УСЛУГ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД (НА ПРИМЕРЕ ГЕРМАНИИ)**

Ключевые слова: государственные заказы, контрактная система, модель, открытый конкурс, закрытый конкурс, заявки претендентов.

Аннотация: В статье представлены результаты сравнительного анализа моделей государственных закупок, применяемых в различных странах, раскрыты особенности немецкой системы государственных закупок, указана нормативно-правовая база, регламентирующая порядок размещения госзаказов в Германии, рассмотрены используемые методы контроля расходования бюджетных средств и формы размещения госзаказов.

В современных условиях хозяйствования государственные заказы оказывают существенное влияние на уровень социально-экономического развития. В развитых странах государственные заказы являются одним из значимых инструментов регулирования рынка, способствуют поддержанию стабильности в обществе, формированию значительной части бюджетов как федеральных, так и местных, обеспечению динамичного роста национальных экономик. При этом имеющиеся отличия зарубежных систем финансирования государственного заказа связаны с разницей в количестве структурных элементов, особенностями их взаимодействия и национальной спецификой.

За последние годы отечественная система размещения госзаказов подверглась значительным изменениям, в основном это было связано с вступлением в силу нового закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [1]. К сожалению, при практическом применении у новой системы также были выявлены недостатки, которые необходимо устранять. Следует отметить, что фор-

мирование эффективно работающей системы государственных закупок безусловно связано с рядом трудностей, как методологического, так и организационного характера, и требует существенных затрат ресурсов и времени. В связи с выявленными недочётами для дальнейшего реформирования контрактной системы госзакупок следует ознакомиться с зарубежным опытом управления размещением госзаказа.

Функционирование конкурсной системы в различных странах определяется действующим законодательством, регламентирующим экономические взаимоотношения между участниками. Как правило, нормативно-правовыми актами регулируются условия участия в конкурсах, организованных государственными учреждениями. При этом определяется роль государства в общей системе конкурсных отношений; регламентируется процесс организации и проведения торгов, представлены меры ответственности сторон за нарушение установленных процедур. В зарубежных странах большое внимание уделяется борьбе с недобросовестными участниками закупок (выявление возможностей сговора, иных коррупционных проявлений, монополизации рынка отдельными фирмами и т.д.).

Следует отметить, что для большинства развитых стран основополагающим является принцип свободной экономической деятельности всех участников рынка. Важными предпосылками для его реализации являются гарантия частной собственности, правовая защищённость граждан, свобода личности. Это определено законодательством зарубежных стран, в котором также отражены и разграничены полномочия и задачи федеральных, региональных и местных органов власти. Степень централизации экономики в стране и приоритеты экономической политики обуславливают различия в законодательстве отдельных государств.

В настоящее время система государственных закупок может быть организована с использованием следующих моделей [2]:

- централизованная;
- децентрализованная;
- смешанная (или гибридная).

Результаты сравнительного анализа систем государственных закупок, применяемых в различных странах, представлены в таблице 1.

Таблица 1. – Сравнительный анализ систем государственных закупок [3]

	Централизованная модель	Децентрализованная модель	Смешанная модель
Страны, реализующие модель	Великобритания, Венгрия, Мальта, Польша, Румыния, Словакия, Чехия, Италия, Болгария, Кипр, Эстония	Германия, Российская Федерация, Финляндия, Португалия	США
Положительные аспекты	1. Отсутствует дублирование функций закупочной деятельности 2. В достаточной степени развиты системы управления и контроля 3. Полноценное соблюдение законодательных норм и профессиональных стандартов 4. Эффективная система управления и контроля	1. Модель, привлекательная для конечных пользователей и бюджетных организаций, так как ориентирована на них 2. Малая вероятность коррупции 3. Уменьшение издержек 4. Гибкость	1. Эффективность использования ресурсов 2. Использование типовой документации 3. Проведение своевременного мониторинга закупочной деятельности
Отрицательные аспекты	1. Отдалённость от пользователей 2. Для выполнения рутинных заданий привлекается высококвалифицированный персонал	1. Отсутствие чётко сформулированной координации закупок 2. Сложная процедура оценки эффективного расходования средств	1. Нечёткость разграничения обязанностей 2. Нехватка профессиональных кадров

В связи с тем, что российская и немецкая системы государственных закупок организованы с использованием одинаковой децентрализованной модели, целесообразно рассмотреть зарубежный опыт регулирования и управления госзакупками на примере Германии, как одной из наиболее развитых стран Евросоюза. Среди стран ЕС Германия обладает наибольшим опытом организации государственных закупок. Немецкая система контроля процесса государственных закупок отвечает требованиям Евросоюза, но имеет определенную специфику, так как включает в себя две инстанции: апелляционную – в форме независимого учреждения и судебную – в форме судебного органа. Успешной новацией является предоставленная законодательством Германии возможность оспаривать размещение государственного заказа в суде. Постановления, выносимые обеими инстанциями, размещаются в открытом доступе, что способствует развитию и дальнейшему усовершенствованию государственных закупок.

Основным принципом государственной политики современной Германии является свободное развитие экономики и общества на основе федерализма. При этом в законодательстве определено, что государство, выступая в роли хозяйствующего субъекта, обязано соблюдать те же принципы, что и представители частного сектора экономики. При этом государство также, как и неболь-

шие фирмы, обязано действовать в условиях конкурентной среды.

Вышеизложенное относится и к системе размещения государственных заказов. Изначально государство не обладает никакими особыми привилегиями. В качестве покупателя оно конкурирует с частными фирмами, вместе с ними проводит мониторинг изменений на рынке, отслеживает ценовой диапазон, а также информирует рынок о своих потребностях, объявляя конкурсы на закупку товаров (услуг). При этом споры должны быть урегулированы, руководствуясь гражданским правом.

Деятельность федеральных, региональных и местных органов власти, а также подчиненных им организаций регулируется бюджетным правом. При исполнении бюджетов они не зависят друг от друга. Расходная часть бюджетов ограничена объёмами поступающих доходов, включающих в себя налоговые поступления, налоговые трансферты и плату, получаемую за оказанные услуги. Возможности финансирования бюджетных расходов за счет кредитов минимизированы.

Для каждого государственного учреждения ежегодно составляются и утверждаются бюджетные задания, которые являются элементами федерального бюджета. В конце каждого бюджетного года проверяется исполнение этих заданий и подтверждается правомерность расходования бюджетных средств. Проверка исполнения бюджетов проводится также тщательно, как и их составление.

В настоящее время налоговые поступления распределяются между федеральным бюджетом, бюджетами земель и местными бюджетами. Федеральным землям и местным органам власти выделяется более половины налоговых поступлений. Основными принципами бюджетного управления являются экономное расходование средств и сбалансированность бюджета. Их соблюдение ежегодно проверяется счётными палатами федерации и регионов. Информация о результатах проверок сообщается парламенту, который впоследствии утверждает исполнение федерального бюджета.

С учётом требования экономного расходования бюджетных средств, госучреждения в процессе закупок обязаны отдавать предпочтение экономически выгодным рыночным предложениям. Это означает, что государство, как и любой другой потребитель, проводит сопоставление цен при размещении заказов. Для этого госучреждения используют такой инструмент, как открытые (публичные) торги на поставку товаров (услуг) для государственных нужд. Данная форма обеспечивает максимальную степень открытости и гарантирует соблюдение принципа рационального расходования бюджетных средств.

Порядок и принципы конкурсов (тендеров) и размещения госзаказов изложены в нормативных документах о проведении подрядов на государственные заказы, разработанных министерством экономики Германии. Правила формирования госзаказа, учитывающие специфику трёх основных видов услуг, представлены следующими нормативными документами:

- Положение о госзаказе на услуги (VOL), части «А» и «Б»;
- Положение о госзаказе на строительные услуги (VOB), части «А» и

«Б»;

– Положение о госзаказе на услуги лиц свободных профессий (VOF), которое является дополнением к предыдущим документам (VOL и VOB). (Оно регулирует вопросы, связанные с работами, выполняемыми на гонорарной основе). К «лицам свободных профессий» относятся, в частности, инженеры, архитекторы-проектировщики, землеустроители и др., работающие на гонорарной основе, а также лица творческих профессий, например, дизайнеры и т.п. Работой, выполняемой на гонорарной основе считается самостоятельная научная, писательская, художественная, преподавательская и воспитательная деятельность. Положение регламентирует услуги, не поддающиеся однозначному и исчерпывающему описанию, оказываемые лицами свободных профессий. В иных случаях применяются правила, устанавливаемые Положением о госзаказе на услуги (VOL).

Основным принципом вышеперечисленных документов является принцип размещения заказов на конкурсной основе. В нормативных документах под работами понимаются поставки товаров и услуг, за исключением строительных работ, которые регламентированы особыми правилами (VOB). Вместе с тем в строительстве предпочтение также отдаётся принципу состязательности подрядчиков. Государство обязуется предоставить равные шансы на участие в конкурсе и получение госзаказа всем заинтересованным организациям и предприятиям.

Оптимальным инструментом, позволяющим добиться максимальной гласности, выступает открытый конкурс, к которому допускается неограниченное число предприятий. В связи с этим он является преимущественной формой размещения госзаказов в Германии. Также может проводиться закрытый конкурс, для участия в котором рассылаются приглашения лимитированному числу возможных исполнителей. Эта форма применяется в тех случаях, когда специфика работ (услуг), являющихся предметом конкурса, предполагает возможность их выполнения ограниченным кругом фирм, что обусловлено необходимостью узкопрофильных специальных знаний, соответствующих производственных мощностей и т.п. В исключительных случаях госзаказ может быть размещён без объявления конкурса. Эту форму используют при наличии особых, однозначно определённых обстоятельств. Для расширения круга возможных исполнителей закрытому конкурсу или внеконкурсному размещению госзаказа может предшествовать публичное приглашение к участию в конкурсе (так называемый закрытый конкурс с предварительным отбором участников).

Если по законам ЕС иностранные фирмы имеют право выполнять госзаказы, они также могут принимать участие в конкурсах. В этом случае законодательством Германии запрещается оказывать предпочтение отечественным участникам.

Требования к содержанию объявления о торгах определены в соответствующих Положениях о госзаказах (VOL, VOB, VOF). В них указываются форма и сроки подачи заявок, порядок возмещения расходов, связанных с участием в торгах (подготовка и тиражирование требуемой документации: планов, черте-

жей и т.п.), точные реквизиты подаваемых заявок, порядок их рассмотрения, вопросы ответственности и гарантий и др.

При определении победителей конкурса заказчик оценивает поданные заявки и выбирает наиболее экономически выгодное предложение. Как правило, учитывается не только ценовой, но и дополнительные критерии, в частности: технические и финансовые возможности исполнителя выполнить взятые на себя обязательства в указанные сроки. Для этого от участников конкурса в дополнение к сведениям, перечисленным в заявке, может быть затребована иная информация, а также свидетельства их профессиональной компетентности и финансовой состоятельности, включая отчёты и финансовые балансы за последние годы. Порядок и основания для запроса вышеперечисленной и другой дополнительной документации подробно изложены в Положениях о госзаказах.

Заявки претендентов, представленные в конкурсную комиссию в запечатанном конверте, регистрируются и хранятся нейтральным лицом до дня проведения торгов. После истечения срока подачи заявок конверты вскрываются в присутствии председателя конкурсной комиссии и представителя заказчика. Участники конкурса при этом не присутствуют. Составляется протокол рассмотрения заявок и правильности их оформления с обязательным указанием адресов претендентов. Протокол подписывается председателем конкурсной комиссии и представителем заказчика. Заказчик имеет право использовать сведения, содержащиеся в заявке, и возможные дополнительные предложения претендента «только в целях проверки и оценки рассматриваемой заявки».

Окончательное размещение заказа осуществляется путём заключения договора с соблюдением действующих юридических норм. Все споры и разногласия разрешаются с учётом норм гражданского права.

Руководствуясь принципом независимости при размещении заказа, госзаказчик может самостоятельно контролировать его исполнение. Предметом дальнейшего бюджетного контроля являются как используемые заказчиком методы контроля, так и результат выполнения заказа (особенности процедуры контроля оговорены в Инструкции по проведению ревизий и проверок).

Проверки осуществляются независимой комиссией федеральной счётной палаты или соответствующим контрольно-ревизионным органом федеральной земли также тщательно, как и при выделении бюджетных средств. Для этого госзаказчик предоставляет подробный отчёт о расходовании средств. Для программ, финансируемых из нескольких источников, разработаны формы совместного контроля за расходованием средств.

Для создания конкурентной среды необходимо, чтобы в экономике помимо крупных организаций было задействовано значительное количество небольших фирм (аналогично Германии). Для поддержки малого и среднего бизнеса немецкими правилами конкурсного размещения госзаказов предусмотрена возможность деления крупного заказа на отдельные лоты, а в случае бесконкурсного размещения заказов оговаривается обязательная ротация поставщиков (исполнителей). За счёт применения таких мер даже при размещении заказов на крупные строительные объекты обеспечивается участие в тендерах в качестве

субподрядчиков малых и средних фирм из различных регионов страны, что оказывает позитивное влияние на национальную экономику в целом. При этом правила конкурсного размещения госзаказов разработаны таким образом, чтобы способствовать максимальной прозрачности процесса торгов для всех участников, что позволяет максимально обеспечить их конкурентный характер [4].

После включения в законодательство Германии норм и требований общеевропейского законодательства, касающихся допуска к национальным конкурсам фирм из других стран - членов ЕС, многие тендеры приобрели международный характер. Эта тенденция особенно характерна для приграничных регионов. Следует отметить, что объявление общенациональных, а также европейских тендеров способствует оптимизации состава их участников.

Практика показала, что существующий в Германии порядок размещения госзаказа зарекомендовал себя с положительной стороны. При этом следует подчеркнуть важность подробного описания предмета торгов, что позволяет участникам в дальнейшем избежать неправильного толкования и сократить объём непродуктивной работы при подготовке оферт.

Для эффективного функционирования системы госзаказа определяющее значение имеет точное выполнение принятых правил и инструкций. Опыт Германии показывает, что причиной ошибок и нежелательного развития событий является несоблюдение предписаний и инструкций в конфликтных ситуациях, при столкновении интересов сторон, особенно на местном уровне. Вместе с тем Правила размещения госзаказа являются частью общегосударственной экономической политики, проводимой с соблюдением основных принципов социально ориентированной рыночной экономики. С учётом этой концепции при урегулировании конфликтов и разногласий в системе государственного заказа прежде всего учитываются интересы национальной экономики в целом, а не отдельных субъектов.

Проанализировав систему государственных закупок в Германии, можно сделать следующие выводы:

- спецификой госзакупок в Германии является минимальное отличие правил проведения закупок для государства и коммерческих структур с учётом норм гражданского права. Федеральные, региональные и местные органы власти, а также подчинённые им организации в своей деятельности руководствуются бюджетным правом;

- контрольную функцию при проведении закупок осуществляет Федеральная счётная палата и соответствующие контрольно-ревизионные органы федеральных земель;

- формой размещения госзаказов является открытый (преимущественно) или закрытый конкурс, в исключительных случаях они могут быть размещены без объявления конкурса. При этом процедура имеет некоторые отличия от российской, например, при вскрытии конвертов с тендерными предложениями участники конкурса не присутствуют;

- для привлечения к госзакупкам представителей малого и среднего бизнеса законодательством Германии предусмотрена возможность разделе-

ния крупных заказов на лоты, а при бесконкурсном размещении заказов - обязательная ротация исполнителей;

– начиная с определенного объема закупки, является обязательной публикация извещения о проведении тендера в бюллетене закупок ЕС;

– при участии иностранных фирм в конкурсах на выполнение госзаказа немецким законодательством запрещается оказывать предпочтение отечественным oferентам.

Отечественные ученые спорят о целесообразности и возможности использования в России практик зарубежных стран в области госзаказов. По мнению специалистов, при переносе зарубежного опыта в российские реалии следует избегать слепого копирования, а также фрагментарности заимствования отдельных элементов системы без учёта имеющихся взаимосвязей.

В заключение следует отметить, что при дальнейшем реформировании российской контрактной системы необходимо ориентироваться на конструктивный отечественный и международный опыт государственных закупок. Его необходимо учитывать на современном этапе при совершенствовании подходов к организации госзакупок. Использование успешных зарубежных практик управления государственным заказом с учётом российской специфики позволит вывести отечественную контрактную систему на новый более эффективный уровень её функционирования. В конечном итоге предпринимаемые меры должны способствовать дальнейшему развитию законодательной базы, оптимизации затрат при проведении торгов, сокращению коррупционных проявлений, повышению прозрачности и качества исполнения госзакупок, максимальному удовлетворению запросов потребителя.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 14 – Ст. 1652. – (Ред. от 03.08.2018) – Режим доступа: Консультант Плюс. Версия Проф.

2. Костюнина, Г.М. Единый внутренний рынок Европейского союза : учеб. пособие / Г.М. Костюнина, Н.Г. Адамчук, В.И. Баронов. – М.: Магистр ; НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 384 с.

3. Проданова, Н.А. Особенности системы государственных закупок Федеративной Республики Германия / Н.А. Проданова, К.И. Лытова // Аудит и финансовый анализ : электрон. науч. журн. – 2015. – № 04 – С.373 – 376. – Режим доступа: http://www.auditfin.com/fin/2015/4/fin_2015_41_rus_08_14.pdf

4. Зарубежный опыт конкурсного размещения заказов: интернет ресурс : [сайт]. – Режим доступа: <http://torgi.nvn.ru/abroad/>

Юрченко Татьяна Владиславовна

к.п.н., доцент Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

Тагайцева Светлана Георгиевна

старший преподаватель Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (ННГАСУ)

ОПЫТ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧИ АВТОМАТИЗАЦИИ ТУРИСТИЧЕСКИХ ПРОДУКТОВ В РАМКАХ ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ НА ПЛАТФОРМЕ «1С:ПРЕДПРИЯТИЕ 8» В ННГАСУ

Ключевые слова: платформа «1С:Предприятие 8», туристический продукт, автоматизация, прикладное решение.

Аннотация: в статье показана необходимость автоматизации формирования и использования туристических продуктов. Рассмотрены варианты стратегий формирования эффективных туристических продуктов путем разработки и внедрения прикладных решений на базе платформы «1С:Предприятие 8» в рамках дипломного проектирования.

Программа «Цифровая экономика Российской Федерации», разработанная в 2017 году по поручению Президента Российской Федерации и направленная на повышение качества жизни граждан, ставит задачу подготовки конкурентоспособного компетентного специалиста, владеющего знаниями и умеющего эффективно использовать современные компьютерные средства и прикладное программное обеспечение для решения самых разных задач в экономике [1].

Построенные на инновационной технологической платформе отечественные программные продукты фирмы «1С» наиболее востребованы в настоящее время, ежедневно применяются для повышения эффективности управления и учета на рабочих местах в организациях различного масштаба и форм собственности.

На кафедре прикладной информатики и статистики Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета изучение программных продуктов фирмы «1С» происходит поэтапным встраиванием в учебный процесс ряда дисциплин [2]. Вследствие реализации продуманной стратегии формирования навыков создания прикладных решений на базе платформы «1С:Предприятие 8» подавляющее большинство студентов к моменту выхода на дипломное проектирование (написание выпускной квалификационной работы) обладают всеми необходимыми знаниями по ее использованию для автоматизации деятельности предприятий в самых различных предметных областях. Естественно, что многие студенты выбирают в качестве инструмента для решения поставленных задач именно платформу «1С:Предприятие».

В рамках дипломного проектирования на кафедре прикладной информатики и статистики студентам была предложена в качестве одной из предметных

областей деятельность туристической компании «Beautiful Planet», начинающей свою деятельность в качестве оператора внутреннего туризма.

Туризм – одно из наиболее динамично развивающихся и перспективных направлений в сфере услуг. На первый взгляд эта сфера деятельности проста, однако после ее детального изучения становится ясно, насколько она сложна и многогранна.

Как вид экономической деятельности, туризм имеет ряд особенностей, отличающих его от других. Главное отличие в том, что его результатом является товар, имеющий форму туристского продукта или туристской услуги.

В деятельности турфирм довольно часто наступает момент, когда предлагаемый ими продукт теряет свою привлекательность для потребителей. На его смену должен придти новый, который бы поддержал позиции фирмы на туристском рынке. Не каждая турфирма может позволить себе разработку нового продукта, зачастую ограничиваясь копированием продуктов своих же конкурентов или сокращением своих функций до турагентских. Причиной такого поведения является большая длительность и сложность процесса разработки нового туристического продукта, который бы не только смог выделиться среди прочих, но также был актуален по климату и сезону, соответствовал возможностям турфирмы.

Одним из способов, способствующих выходу из сложившейся ситуации, является автоматизация процесса формирования туристического продукта. Это позволит турфирме значительно ускорить процесс создания новых продуктов, вести учёт временных, трудовых и материальных ресурсов, необходимых для проведения туров.

Анализ выбранной предметной области показал, что:

- внутренний и въездной туризм менее развит в России по сравнению с выездным туризмом;
- прикладная программа, созданная на платформе «1С:Предприятие 8», ускорит процесс создания новых турпродуктов компанией – заказчиком и не будет для него слишком затратным вложением;
- использование данного модуля поможет улучшить управление бизнес-процессами и ускорить создание новых турпродуктов, вести учёт, формировать необходимую документацию и грамотно рассчитывать использование ресурсов организации.

Предметом автоматизации явилась работа отдела по формированию туристского продукта, состоящего из 6 сотрудников туристической фирмы «Beautiful Planet». Так как заказчик уже использовал некоторые продукты фирмы «1С», то для него была приоритетна интегрируемость разрабатываемого модуля с имеющимися автоматизированными приложениями.

Разработанный модуль имеет 4 подсистемы:

- подсистему «Проектирование», содержащую всё необходимое для осуществления проектирования турпродукта;
- подсистему «Планирование», содержащую всё необходимое для осуществления планирования туров;

– подсистему «Контроль и анализ», предназначенную для проведения контроля за процессом формирования турпродукта и его анализа;

– подсистему «Администрирование» для управления доступом к системе.

Имеется возможность интеграции с «1С: Бухгалтерия 8», а также работы в качестве независимой платформы. Модуль поддерживает передачу текстовых документов и графических файлов внешних систем. В нем предусмотрена возможность изменения используемых форм для ввода информации и прочих пользовательских параметров в соответствии с рабочими регламентами заказчика.

Модуль имеет простой и понятный интерфейс на русском языке, при разработке элементов внешнего дизайна была выбрана светлая цветовая гамма.

Полный доступ ко всем функциям модуля находится только у администратора системы. Для остальных пользователей права доступа назначаются в зависимости от их должностных обязанностей.

Для защиты от несанкционированного доступа к системе, регистрация пользователей проводится администратором. Всем пользователям, кроме администратора, нельзя интерактивно удалять элементы базы данных.

Модуль имеет следующие функции:

– управление бизнес-процессом формирования турпродукта;

– назначение задач бизнес-процесса по исполнителям;

– ведение справочников географических точек и достопримечательностей, материальных товаров и услуг, используемых фирмой при создании турпродуктов;

– создание турпродуктов любой продолжительности, сложности и для различного размера группы туристов;

– создание проекта турпродукта, состоящего из его маршрута, планов экскурсий и программы мероприятий тура;

– создание плана тура, заключающегося в установлении сроков его проведения, составлении списков материальных и трудовых ресурсов, услуг поставщиков и прочих затрат, связанных с формированием и реализацией турпродукта;

– калькулирование ориентировочной стоимости всего тура, а также одной путёвки с учётом дополнительных услуг и без них;

– формирование комплекта документации, его печать.

Указанный комплект содержит: технологическую карту туристского путешествия по маршруту; данные для информационного листка к путёвке туристского путешествия; заявки с партнерами-поставщиками услуг; паспорта трасс туристских походов; карту-схему маршрута; описание транспортных и пеших экскурсий.

Всего в конфигурации созданного модуля было разработано 23 общих объекта (подсистемы, роли, параметр сеанса, общие формы, макеты и картинки) и 51 прикладной объект (справочники, перечисления, документы, регистры сведений и накопления, бизнес-процессы и задачи, отчёты). Для данной конфи-

гурации было написано руководство пользователя, содержащее инструкцию по выполнению каждой задачи автоматизированного бизнес-процесса.

По окончании разработки и пилотного внедрения была выполнена оценка экономической эффективности проекта, благодаря которой выявлена целесообразность внедрения разработанной конфигурации в деятельность туристической компании «Beautiful Planet».

Литература

1. Об утверждении программы «Цифровая экономика Российской Федерации» URL:<http://government.ru/docs/28653/> (дата обращения 15.05.2018).

2. Тагайцева С.Г., Юрченко Т.В. Использование технологий фирмы «1С» при подготовке выпускных квалификационных работ для участия в конкурсе дипломных проектов // Сборник научных трудов XVIII Международной научно-практической конференции «Применение технологий «1С» для развития компетенций цифровой экономики». - Москва, 2018. – Часть 1. - с. 529-532.

СОДЕРЖАНИЕ

Арженовский И.В. МОТИВАЦИЯ ТРУДА КАК ФАКТОР ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КОМПАНИИ	3
Васильева О.Ю. ПРИМЕНЕНИЕ ЛИНЕЙНЫХ МОДЕЛЕЙ ДЛЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ НОВЫХ СУДОВ.....	5
Васильева С.В. ТУРИЗМ КАК ОТРАСЛЬ ЭКОНОМИКИ ВПЕЧАТЛЕНИЙ.....	8
Гировка Н.Н. ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ ТЕРРИТОРИЙ.....	11
Голованова Е.Н., Иванова К.С. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	15
Голованова Е.Н., Мазаккина С.А. СОВРЕМЕННЫЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И ФАКТОРЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ФИРМЫ.....	19
Голованова Е.Н., Мясников Ф.О. СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ БИЗНЕСА.....	22
Голованова Е.Н., Орлов Д.В. АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА ПРИМЕРЕ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ МУП «ВОДОКАНАЛ» (Г. ПАВЛОВО)	25
Горбунов С.В., Горохова А.А. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РОССИИ НОВОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНОЛОГИИ ЛЕГКИХ СТАЛЬНЫХ ТОНКОСТЕННЫХ КОНСТРУКЦИЙ (ЛСТК)	29
Горбунов С.В., Канина К.С. ХАРАКТЕРНЫЕ ЧЕРТЫ, ЗАКОНОМЕРНОСТИ И МАРКЕТИНГОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ЖИЛЬЯ.....	31
Горбунов С.В., Чиркова К.А. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	35
Горбунова Т.В., Пимкин А.С. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК СЕГМЕНТ РЫНКА ЖИЛЬЯ.....	38
Дмитриев М.Н. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ....	41
Есин Е.Ю., Гаранина Н.О. ЭТАПЫ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ.....	46
Есин Е.Ю., Здюмаев И.А. РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ВНЕДРЕНИЯ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ.....	49
Есин Е.Ю., Кузнецова В.В. ВЛИЯНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕРТИФИКАЦИИ LEED НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ.....	52
Есин Е.Ю., Старикова К.И. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ.....	54
Есин Е.Ю., Шарова А.И. УПРАВЛЕНИЕ ЗАТРАТАМИ И ПРИБЫЛЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	57
Жирнова М.В., Климычев В.В. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА	59
Жирнова М.В., Климычев В.В. ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	63

Жирнова М.В., Чечерин Д.И. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ	67
Зеленов П.Л. МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	70
Карницкая Э.Н. МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ.....	73
Крашенинникова Е.С., Булыгин А.С. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К РАЗРАБОТКЕ ТУРИСТСКОГО ПРОДУКТА ДЛЯ ГРАЖДАН СТАРШЕГО ПОКОЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	77
Крестьянинов А.Н., Таратушко М.А. ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	82
Крестьянинов А.Н., Харитонов О.В. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПАКЕТА MS PROJECT	85
Кряжев А.Б. ОБ ОЦЕНКЕ ПОТЕНЦИАЛА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ТУРИЗМА (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ЧКАЛОВСК)	88
Назарова Н.А. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА БЕЗ ЭКИПАЖА	92
Никифоров А.Н., Миронова Е.Ю. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА ТАУНХАУСОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	95
Ноздрин В.В., Кокин П.А. ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.....	98
Ноздрин В.В., Колтин А.М. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ И МЕСТО ЗАТРАТ И ПРИБЫЛИ В ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ....	102
Овчинников П.А. ИЗМЕНЕНИЕ НОРМАТИВНЫХ И МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ КАК ОСНОВА ДЛЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	105
Платов А.Ю., Баннова М.А., Соболев В.А. ИМИТАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ В РОССИИ В 2018 ГОДУ	109
Платов А.Ю., Гончаров М.С. РАЗРАБОТКА ПЛАНИРОВЩИКА ЗАДАЧ НА ПЛАТФОРМЕ ANDROID	114
Прокопенко Н.Ю., Манина Д.А. ОСНОВНЫЕ АНАЛИТИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ И ИНСТРУМЕНТЫ ИХ РЕШЕНИЯ В КОМПАНИИ «МЕГАФОН»	117
Прокопенко Н.Ю., Мусихина Д.В. ОБЗОР СОВРЕМЕННОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ПОДДЕРЖКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	120
Прокопенко Н.Ю., Прокопенко М.С. ПРИМЕНЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СРЕДСТВ И ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	123
Румянцев Ф.П. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВЕЛЛЫ В ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК	126

Сивакова И.В. СООТНОШЕНИЕ ИМПЕРАТИВНОГО И ДИСПОЗИТИВНОГО МЕТОДОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ В ПРАВЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	129
Трофимова Т.Е., Гарсков И.В. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ	134
Трофимова Т.Е., Трофимов П.А. СУЩНОСТЬ, РИСКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ.....	139
Тышкевич К.В., Киселев М.И. ПРОБЛЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	141
Тышкевич К.В., Сафонов П.Ю. УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	144
Удалов Е.С. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ И ИХ МОДЕЛИРОВАНИЕ.....	149
Удалов Е.С. ФАКТОРЫ И ЭТАПЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ КОМПАНИИ.....	154
Хавин Д.В., Голованова Е.Н. СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ ИННОВАТИКИ И ПРИНЦИПЫ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ	159
Хавин Д.В., Трофимов П.А. РОЛЬ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ	162
Хавин Д.В., Удалов Е.С. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	165
Харитоновна О.В. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ СЛОЖИВШЕЙСЯ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	170
Шевченко Ж.А., Ильющенко О.Д. АНАЛИЗ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.....	172
Шевченко Ж.А., Санникова Е.А. АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА КОНКУРСНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАКАЗОВ НА ПОСТАВКИ ТОВАРОВ, РАБОТ ИЛИ УСЛУГ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД (НА ПРИМЕРЕ ГЕРМАНИИ).....	177
Юрченко Т.В., Тагайцева С.Г. ОПЫТ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧИ АВТОМАТИЗАЦИИ ТУРИСТИЧЕСКИХ ПРОДУКТОВ В РАМКАХ ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ НА ПЛАТФОРМЕ «1С:ПРЕДПРИЯТИЕ 8» В ННГАСУ	185

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГУМАНИТАРНЫХ, ИНЖЕНЕРНЫХ И СОЦИАЛЬНО-
ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК В СВЕТЕ СОВРЕМЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Материалы Национальной научно-практической конференции
(19 ноября 2018 г.)

Подписано в печать _____ Формат 60×90 1/16. Бумага газетная.
Печать трафаретная. Уч.-изд. л. 11,5 Усл. печ. л. 11,9. Тираж 500 экз. Заказ № _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»
603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.
Полиграфический центр ННГАСУ, 603950, Н.Новгород, Ильинская, 65
<http://www.nngasu.ru>, srec@nngasu.ru