

ISSN 2587-7798

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»

*ЭКОНОМИКА В ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И ЖКХ*

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ

- ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ
- ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ
- ФИНАНСЫ, КРЕДИТ, СТРАХОВАНИЕ
- МАРКЕТИНГ
- БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И АУДИТ

Выпуск № 1 (16), 2019

ЭКОНОМИКА В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И ЖКХ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ

Журнал выходит 2 раза в год

В журнале «Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ» публикуются результаты научных исследований сотрудников университета, докторантов, аспирантов и студентов по проблемам экономики, предпринимательства, ценообразования, налогообложения, экономической оценки инвестиций, логистики, организации, управления строительным производством и т.д.

Серия предназначена для научных работников, экономистов, аспирантов, а также студентов, обучающихся по направлениям «Менеджмент» и «Экономика».

Редакционная коллегия

Главный редактор – д-р экон. наук, проф. В.В. Гасилов (ВГТУ, Воронеж).

Зам. главного редактора — д-р экон. наук, проф. Л.В. Шульгина (ВГТУ, Воронеж).

Зам. главного редактора — д-р экон. наук, проф., заслуж. деятель науки РФ А.И. Хорев (ВГУИТ, Воронеж).

Ответственный секретарь — канд. экон. наук, доц. О.М. Белянцева (ВГТУ, Воронеж).

Члены редколлегии

В.Н. Бурков - д-р техн. наук, проф. (Москва, Институт проблем управления им. В.А. Трапезникова РАН)

В.В. Давнис - д-р экон. наук, проф. (ВГУ, Воронеж)

В.Г. Закшевский - д-р экон. наук, проф., член-корр. РАН (ФБНУ НИИ ЭОАПК ЦЧР России, Воронеж)

В.В. Московцев - д-р экон. наук, проф. (ЛГТУ, Липецк)

И.А. Провоторов – канд. экон. наук, доц. (ВГТУ, Воронеж)

М.А. Шибалева - д-р экон. наук, проф. (ВГТУ, Воронеж)

Учредитель и издатель: ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»

Адрес редакции: 394006 г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д.84, тел.: (473)271-54-00;
271-50-35

© ФГБОУ ВО «ВГТУ», 2019

Содержание

В.В. Гасилов, М.Г. Кулакова ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....	6
Н.А. Анисимова, Н.В. Часовских ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ В СФЕРЕ УСЛУГ.....	10
О.А. Куцыгина, В.В. Воронова, Г.Н. Галицын ТЕРМИНОЛОГИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И РОЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЗАТРАТАМИ В УПРАВЛЕНИИ СОВРЕМЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	11
В.В. Гасилов, А.Г. Ситников ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОЗДАНИЯ ДОХОДНЫХ ДОМОВ В РОССИИ.....	23
М.А. Шibaева, В.К. Соколова СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ БАНКОВСКОГО КОНТРОЛЯ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ	28
Э.Ю. Околелова, Е.С. Воронова, А.А. Бобылева СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
Н.И. Трухина, С.О. Родионов, А.В. Петриков СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	37
О.А. Куцыгина, Т.С. Гридина, Г.Н. Галицын СТОИМОСТЬ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КАК КРИТЕРИЙ ОЦЕНКИ ПРОЕКТНЫХ ВАРИАНТОВ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОДРЯДЧИКОВ.....	42
Н.И. Трухина, Г.И. Меркулова, О.С. Сорокина ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В СТРАНЕ.....	50
О.А. Караваева, А.А. Гребенкина, И.Л. Козловский, С.С. Уварова, А.В. Воротынцева, С.В. Беляева, Я.Д. Андрюнина ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ БЕТОННЫХ ПОКРЫТИЙ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	55
Н.И. Трухина, Ю.Г. Трухин, Е.А. Сомова РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ КОНТРОЛЯ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ СИСТЕМЫ МОНИТОРИНГА.....	61
И.А. Провоторов, А.В. Вторников, Х.Ф.М. Эльшаммари ОСОБЕННОСТИ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ И КОНТРСАНКЦИЙ.....	66

А.В. Чугунов, Т.Н. Дубровская, И.А. Серебрякова НОВОВВЕДЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ, НАЛОГООБЛОЖЕНИИ И АУДИТЕ.....	71
А.С. Овсянников, Т.А. Боева МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КАК ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	78
И.А. Провоторов, Д.С. Астахов ЦИФРОВАЯ ЭКОНОМИКА: ПОТЕНЦИАЛ И РИСКИ.....	84
А.В. Чугунов, О.Г. Шальнев ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ.....	91
Я.Б. Лавриненко, Д.В. Шитиков ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ВНЕДРЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ В ОРГАНИЗАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ERP-СИСТЕМ).....	96
Т.Н. Дубровская, М.С. Попова, К.В. Яньшина ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.....	101
Т.Е. Давыдова, У.В. Кузнецова СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЖКХ НА ПРИМЕРЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ: СОСТОЯНИЕ, НАПРАВЛЕНИЯ И ЭФФЕКТЫ.....	105
Е.А. Серебрякова, А.Н. Сапронова РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ИПОТЕКИ В РОССИИ.....	111
Е.А. Шарапова, К.О. Куприянова, А.В. Гусакова НЕОБХОДИМОСТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ ДЛЯ ПЛАНИРОВАНИЯ ЗАТРАТ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	114
Т.Е. Давыдова, А.И. Попова, А.Е. Распопова ТРУДОУСТРОЙСТВО СТУДЕНТОВ И ВЫПУСКНИКОВ ВУЗОВ: МОТИВАЦИЯ СУБЪЕКТОВ СИСТЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ.....	117
И.А. Провоторов, А.С. Евстратова ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ФОНДОВ.....	123
Я.Б. Лавриненко, Д.В. Шитиков АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ОКТЯБРЬ 2018 ГОДА.....	128
Т.Е. Давыдова, Е.А. Куш, А.С. Брагина ЖКХ В СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ОБЛАСТЕЙ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА: СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТ.....	133
А.А. Зарецких, О.Г. Шальнев, Е.А. Точилина МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	141
Э.Ю. Околелова, Е.С. Воронова, А.А. Бобылева ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА) В УСЛОВИЯХ ПРОГНОЗИРУЕМЫХ СИТУАЦИЙ.....	146

Е.А. Авдеева, Д.В. Копаева	ИННОВАЦИОННОСТЬ ПЕРСОНАЛА КАК ОПРЕДЕЛЯЮЩИЙ ФАКТОР РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ.....	151
Е.П. Смородина, Д.М. Деревщикова	НАРУШЕНИЕ ПРАВ РЕБЕНКА В СЕМЬЕ КАК ФАКТОР ПРОТИВОПРАВНОГО ПОВЕДЕНИЯ.....	158
Е.И. Киселева	МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ.....	162
А.М. Федотов	ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОРОЖНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ РЕГИОНА.....	165
А.А. Зарецких, И.Ш. Алирзаев	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УСИЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ПОД НАГРУЗКОЙ.....	169
М.В. Добрина	ПРОГНОЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОМА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛИНЕЙНОГО РЕГРЕССИОННОГО АНАЛИЗА.....	175
М.В. Добрина	ЭФФЕКТЫ ПОРТФЕЛЬНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ.....	181
Л.В. Березняков, А.Э. Березнякова	ИННОВАЦИОННОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО В РОССИИ. ПУТИ ЕГО СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ.....	187
Л.В. Березняков, А.Э. Березнякова	ИННОВАЦИОННОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ.....	191
И.А. Серебрякова, А.В. Чугунов, Т.И. Макеева	УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПОВЫШЕНИЕ ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТИ.....	195

УДК 338.46
Воронежский государственный
технический университет
Д-р экон. наук, профессор кафедры ЭиОП
В.В. Гасилов
Магистрант кафедры ЭиОП
М.Г. Кулакова

The Voronezh state technical university
D. of economic Sc., prof. of Economy and basics of
entrepreneurship V.V.Gasilov
Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship
M.G.Kylakova

В.В. Гасилов, М.Г. Кулакова

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация: Проведен анализ эффективности строительства объектов малоэтажного строительства в различных странах мира и регионах России, усовершенствована методика оценки социально-экономической эффективности объектов малоэтажного строительства в Воронежской области.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, социально-экономическая эффективность

V.V. Gasilov, M.G. Kylakova

IMPROVING THE SYSTEM OF ASSESSING THE SOLVENCY OF THE COMPANY

*Annotation:*The analysis of the efficiency of construction of low-rise construction objects in various mills of the world and regions of Russia was carried out, the method for assessing the socio-economic efficiency of low-rise construction objects in the Voronezh region.

Keywords: low-rise construction, socio-economic efficiency.

Обеспечение населения жильем является главным приоритетом социальной политики государства, определяющим уровень и качество жизни его граждан. В регионах Российской Федерации в целом отмечается низкий уровень обеспеченности жильем, который в два раза ниже средних значений в развитых странах, при этом свыше 50 % российских семей нуждается в улучшении жилищных условий. Ситуация усугубляется тем, что имеющийся жилой фонд не соответствует современным требованиям, а его значительная часть является ветхой и аварийной. Приобретение же нового жилья многим гражданам стало не по карману за счет высоких цен на жилье.

Решение этой проблемы видится в развитии малоэтажного строительства жилья, которое обладает рядом преимуществ по сравнению с многоэтажными проектами, являясь наиболее комфортным, ресурсосберегающим и экономически эффективным. В этой связи одним из приоритетных направлений реализации региональной жилищной политики является улучшение качества жизни населения и модернизация жилищной сферы за счет малоэтажного домостроения.

Малоэтажное строительство способно стать антикризисным инструментом, чему способствует короткий цикл возведения зданий, незначительные капитальные вложения, экономичность в эксплуатации и адаптивность под социальные нормы распределения жилья. Активное строительство малоэтажных домов представляет реальную возможность снизить себестоимость квадратного метра жилья, а также способствует решению жилищных проблем многих слоев населения, в том числе и молодежи. Однако, стоимость малоэтажного жилья как в России, так и в Воронежской области, достаточно высока. Это связано с тем, что технология и организация многоэтажных жилых домов переносится в сферу малоэтажного строительства без учета его особенностей, связанных в первую очередь с инновационным характером применяемых технологий.

В настоящее время малоэтажное строительство может в значительной мере решить жилищную проблему для людей, относящих себя к среднему классу, путем предоставления жилья для граждан, работающих в крупных городах и мегаполисах, в малоэтажных поселках пригородной зоны. В России малоэтажное жилищное строительство можно отнести к инновационной сфере деятельности, поскольку при его создании применяются новые материалы и технологии, применяются новые организационно-экономические решения, а также современные подходы, обеспечивающие активное взаимодействие инвесторов с подрядчиками и собственниками жилья.

На сегодняшний день процедуру проектирования капитального строительства регламентирует Градостроительный кодекс Российской Федерации, который предусматривает подготовку проектной документации на все виды капитального строительства, требующего получения разрешения. Подготовка проектной документации подразумевает и проведение ее экспертизы. Однако объекты ИЖС и малоэтажного строительства не требуют подготовки самостоятельного раздела по разработке проектно-сметной документации, соответственно, и для проведения ее экспертизы, поскольку Градостроительный кодекс не предусмотрена подготовка проектно-сметной документации и экспертизы на жилые здания до четырех этажей, а также до 1,5 тыс. кв. м, до четырех блоков при делении здания на блоки. По факту застройщик получает разрешение на строительство при наличии рабочей документации, в общем случае разработанной в соответствии с утвержденным градостроительным планом.

Многообразие и динамичное развитие жилой малоэтажной недвижимости существенно усложняет его систематизацию, поскольку не имеет единой классификации, а, следовательно, существенно затрудняет прогнозирование развития малоэтажного жилья и поиск путей повышения эффективности реализации проектов их реализации. Качественная структура рынка малоэтажных жилых объектов весьма динамична, причем для инвесторов, подрядчиков и потребителей появляются новые инновационные разновидности объектов малоэтажного строительства, а вместе с этим изменяются и приоритеты, а также вкусы потребителей построенного жилья, особенно это относится к качеству и внешнему обустройству создаваемых объектов.

Необходимыми условиями для решения жилищной проблемы в России путем дальнейшего развития проектов малоэтажного строительства являются следующие:

- приемлемые и доступные для большинства проживающих в регионе цены за
- производство домов в заводских условиях с применением модульного принципа их изготовления,
- проведение контроля качества выполняемых строительных работ на всех этапах осуществления проекта,
- проектирование и строительство собственных инженерных сооружений, удобной социальной инфраструктуры, а также выполнение послепродажного обслуживания,
- выгодное месторасположение поселков малоэтажной застройки с наличием развитой инфраструктуры и транспортная доступность.

Создание этих условий в России не выполнимо без помощи государства и муниципалитетов. Первостепенную роль играет федеральное и региональное законодательство, а также финансирование федеральными и муниципальными органами власти за счет специализированных жилищных программ. Один из путей быстрого и эффективного решения проблемы малоэтажного строительства состоит в применении инновационных технологий, которые помогут в короткие сроки возводить экономичное и энергоэффективное жилье.

Во многих странах мира, таких как США, Канада, Швеция и Финляндия, инновационные методы малоэтажного жилищного строительства имеют многолетние традиции, а объемы, темпы ввода и эффективность многократно превышают достигнутые показатели России в этой сфере деятельности. Для сравнения, в этих странах до 80% населения проживают в малоэтажных домах, в то время как в России в настоящее время

число таких домов составляет около 20%.

Лидируют в этом направлении США, где на 250 млн кв. м жилья приходится 230 млн кв. м индивидуальных домов коттеджного типа. Поэтому США еще называют одноэтажной страной. Российское Подмосковье, где количество коттеджей самое большое по России, не может сравниться по пропорциям в строительстве малоэтажных зданий с западными странами [1]. Одним из первых опытов международного сотрудничества в сфере малоэтажного строительства послужил проект строительства малоэтажного энергоэффективного поселка «Экодолье Оренбург» с участием американских фирм. Экопроект учитывал ландшафтный дизайн и значительно повысил процент озеленения жилых территорий [2, 3].

Использование природных материалов является приоритетом в мировом строительстве. Так в малоэтажном жилье наиболее востребованы деревянные конструктивные решения. Многие страны разрабатывают национальные программы по применению деревянных малоэтажных проектов. Так, Европейский Союз по программе «Деревянная Европа» планирует увеличить долю деревянных жилых домов до 80%.

Эффективность инновационного проекта по созданию малоэтажного жилья, как и любой жилой недвижимости, зависит от целого ряда факторов, которые взаимосвязаны между собой и определяются сферами политики, экономики, общественной жизни, демографической среды. В таких условиях проанализировать конкретный, единичный фактор означает, что все другие факторы не оказывают существенного влияния на исследуемый процесс. Наиболее значимыми в нашем случае являются те, которые влияют на величину затрат как инвесторов, заказчиков, строительных организаций, а также конечных потребителей жилых помещений.

В диссертации построена многофакторная нелинейная модель прогнозирования затрат на реализацию проекта малоэтажного жилищного строительства:

$$Y = x_1^{a_1} * x_2^{a_2} * \dots * x_n^{a_n}, \quad (1)$$

где Y - цена создаваемого коттеджа;

a_1, \dots, a_n – коэффициенты регрессии при соответствующих факторах; x_1, \dots, x_n – факторы, учитываемые в модели прогнозирования затрат [4].

В результате проведенных расчетов факторные модели формирования стоимости объектов малоэтажного жилищного строительства могут быть представлены следующими уравнениями, представленными в таблице.

Факторные модели формирования затрат при обосновании эффективности возведения малоэтажных жилых объектов

	За городом
Элитные объекты	$Y = x_1^{1,28} \times x_2^{0,39} \times x_3^{-0,02} \times x_4^{0,51} \times x_5^{0,25} \times x_6^{0,43} \times x_7^{0,45} \times x_8^{0,38}$
Объекты бизнес-класса	$Y = x_1^{1,28} \times x_2^{0,39} \times x_3^{-0,01} \times x_4^{0,51} \times x_6^{0,43} \times x_7^{0,45} \times x_8^{0,38} \times x_9^{0,25}$
Объекты эконом-класса	$Y = x_1^{1,34} \times x_2^{0,42} \times x_3^{-0,04} \times x_4^{0,10} \times x_6^{0,22} \times x_7^{0,48} \times x_8^{0,48} \times x_{10}^{0,33}$

где X_i – i независимые факторы, учитываемые в модели.

Расчет экономического эффекта, который может получить застройщик или инвестор, при условии, что земля для строительства жилья находится в его собственности, а реализация проекта осуществляется за счет собственных средств, выполняется по следующей формуле[5]:

$$\begin{aligned} \mathcal{E} = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \sum_{k=1}^l & \left(C_{Дijk} \cdot S_{Дijk} + S_{зijk} \cdot C_{зi}^n \right) - \mathcal{Z}_{np} - \mathcal{Z}_{сmp} - \mathcal{Z}_{оф} - S_{общ} C_{np} - \\ & - (\mathcal{Z}_к + \mathcal{Z}_{нк}) - \mathcal{Z}_{сод} \rightarrow \max \end{aligned} \quad (2)$$

где n – количество создаваемых домов в i –группе жилых объектов k -ого вида; m – количество различных групп создаваемых домов; l – количество типовых решений для создаваемых домов; $C_{Дijk}$ – стоимость 1 м² полезной площади i -ого жилого дома j -ой группы k -ого вида, тыс.р.; $S_{Дijk}$ – полезная площадь i -ого жилого дома j -ой группы k -ого вида, м²; $S_{зijk}$ – площадь придомового участка i -ого дома j -ой группы k -ого вида, сот.; $C_{зi}^n$ – стоимость продажи инвестором одной сотки земли придомового участка покупателю i -ого жилого дома, р.; $\mathcal{Z}_{сmp}$ – стоимость выполненных подрядчиком строительно-монтажных работ при строительстве жилых домов, тыс.р.; \mathcal{Z}_{np} – затраты на проектирование коттеджного поселка, тыс.р.; $\mathcal{Z}_{оф}$ – затраты инвестора на приобретение земельного участка и проведение территориального землеустройства, тыс.р.; $S_{общ}$ – общая площадь земельного участка под застройку поселка, сот.; C_{np} – стоимость приобретения 1 сотки земли застройщиком, р.; $\mathcal{Z}_к$ – затраты на строительство коммуникаций и благоустройство, тыс.р.; $\mathcal{Z}_{нк}$ – затраты на подключение коммуникаций, тыс.р.; $\mathcal{Z}_{сод}$ – затраты на содержание управленческого аппарата застройщика, р.; C_{ijk} – прогнозная стоимость i -ого жилого дома j -ой группы k -ого вида, р.

Библиографический список

1. Бахенова Е.С., Костина Е.Г. Малоэтажное жилище: возможные варианты // Жилищное строительство. - № 6. - 1994. – С. 50-55.
2. Анисимов Ю. П. Реструктуризация производственной программы предприятий на основе инноваций. – Воронеж. - 2003. - 120 с.
3. Анисимов, Ю. П. Экономический рост производства на основе инноваций. - Воронеж : ИММиФ, 2008. - 220 с.
4. Дмитриев А.Н. Современные проблемы управления инновационной деятельностью в строительстве и стройиндустрии Москвы: Учебно-практическое пособие. - М.: Изд-во Рос.экон. акад. - 2006. – 150 с.
5. Гасилов В.В., Шульгина Л.В., Волобуева Т.В., Зуева Л.М. Управление инновационно-инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства. Воронеж: ВГУИТ, 2011. – 178 с.

References

1. Bahhenova E.S., Kostina E.G. Low-rise housing: possible options // Housing construction. - № 6. - 1994. - p. 50-55.
2. Anisimov Yu. P. Restructuring of the production program of enterprises on the basis of innovation. - Voronezh. - 2003. - 120 p.
3. Anisimov, Yu. P. Economic growth of production based on innovation. - Voronezh: IMMIF, 2008. - 220 p.
4. Dmitriev A.N. Modern problems of innovation management in the construction and construction industry of Moscow: Training and practical guide. - M.: Publishing House Ros.ekon. Acad. - 2006. - 150 p.
5. Gasilov V.V., Shulgina L.V., Volobueva T.V., Zueva L.M. Management of innovative investment projects of low-rise housing. Voronezh: VSUIT, 2011. - 178 p.

УДК 338.46
Воронежский государственный
технический университет
Кандидат экономических наук, проф.
кафедры ЭиОП
Н.А. Анисимова
Магистрант кафедры ЭиОП
Н.В. Часовских

The Voronezh state technical university
Candidate of economic Sc., prof. of Economy
and basics of entrepreneurship
N.A. Anisimova
Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship
H.V. Chasovskikh

Н. А. Анисимова, Н. В. Часовских

ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ В СФЕРЕ УСЛУГ

Аннотация: исследована сущность и особенности реализации ценовой политики на рынке услуг, рассмотрен конкретный пример расчета цены на услуги, проведен анализ применяемой на практике методики и определены проблемные аспекты планирования средств на оплату труда основного персонала и включения в цену каждой услуги постоянных расходов.

Ключевые слова: рынок услуг, цена, ценовая политика, цели ценообразования, методы ценообразования, калькуляция себестоимости услуги.

N. A. Anisimova, N. V. Chasovskikh

JUSTIFICATION OF THE PRICE POLICY OF THE ENTERPRISE IN SERVICES SECTOR

Annotation: the essence and features of realization of the pricing policy in the market, consider the specific example of calculation of prices for services, the analysis of the applied techniques and identified problematic aspects of the planning funds to pay core staff and included in the price of each service is fixed costs.

Keywords: services market, price, pricing, objectives of pricing, methods of pricing, costing of services

Ценовая политика – это важнейшая составляющая общей стратегии организации. Сущность ценовой политики и ее роль в рыночных условиях рассматривается преимущественно в научных трудах по экономике и маркетингу. Однако, при определении элементов ценовой политики, органического соединения экономической и рыночной сущности процессов ценообразования, с точки зрения методики расчета цен, и механизма ценового стимулирования в большинстве исследований не достигается.

Как правило, под ценовой политикой предприятия - производителя авторы понимают комплекс действий по установлению цен на предоставляемые услуги, позволяющих получить максимальную прибыль и увеличить объем реализации продукции или услуг потребителям [1,2]. Что касается процедуры формирования цены, затратный подход является основным, а интересы рынка, зачастую, вторичными. Однако, реакция потребителей и конкурентов на цены, вносит значительные коррективы в планы по достижению эффективности продаж. Ряд авторов делает акцент на необходимости учета маркетинговых аспектов при ценообразовании, особенно на отдельных рынках, таких как рынок услуг. Например, автор книг по экономической и маркетинговой литературе Тарасевич В.М., исследуя сущность и цели ценовой политики, выделяет:

- активную ценовую политику – это когда предприятие с помощью своих цен стремится отвоевать определенную долю рынка у конкурентов и при этом получить значительную прибыль;
- пассивную ценовую политику, при реализации которой, цена не является важным маркетинговым инструментом и ее роль в экономике предприятия незначительна,

в связи с чем, организация в отношении цены следует за лидером и опасается реакции конкурентов на изменение цены [3].

Кроме рыночных факторов, влияющих на принятие решений в рамках ценовой политики, существует ряд важных экономических аспектов, например выбор правильной методики ценообразования с учетом специфики отрасли, регионального рынка, или самого товара (услуги). Также при выборе метода расчета цены и установлении уровня цен с учетом предпочтений потребителей, необходимо оценивать перспективы реализации ценовой политики для самого предприятия. Так, игнорирование инвестиционной составляющей в цене не позволит организации гармонично развиваться и наращивать производственный потенциал.

Все вышесказанное свидетельствует о том, что ценовая политика как многоаспектное явление требует дальнейшего изучения и конкретизации применительно к различным сферам деятельности и видам товаров или услуг. Очевидно, что необходим комплексный подход к пониманию сущности ценовой политики в целом, и применению на практике отдельных ее инструментов.

Прежде всего, дадим определение ценовой политики и конкретизируем ее основные составляющие.

С нашей точки зрения, ценовая политика предприятия – это комплекс стратегических и тактических приемов, методов и механизмов ценообразования, реализуемых для достижения целей развития бизнеса.

Основными элементами ценовой политики следует считать:

- определение целей ценообразования;
- выбор вида цены;
- обоснование стратегии ценообразования и ценовой ориентации;
- обоснование метода расчета цен;
- применение инструментов ценового стимулирования;
- установление окончательной цены для конкретного покупателя.

Роль отдельных элементов ценовой политики в достижении целей деятельности предприятия различна. Что касается рынка услуг, то он является наиболее сложным в связи с отличительными характеристиками отдельных видов услуг, такими как, нематериальность, неосвязаемость, индивидуальность, неотделимость от продукта, неотделимость от потребителя и т.п.

Процесс ценообразования на рынке услуг достаточно сложен, а ценовая политика предприятия формируется под воздействием значительного числа факторов. С экономической точки зрения, в ценовой политике предприятия, работающего на рынке услуг, следует акцентировать внимание на постановке целей ценообразования и правильном выборе метода расчета цены.

Выделим основные цели ценообразования:

- выход (проникновение) на рынок;
- достижение требуемого уровня конкурентоспособности;
- увеличение прибыли;
- создание (поддержание) имиджа компании;
- увеличение объема продаж продукции или услуг;
- снижение издержек на производство и реализацию продукции;
- завоевание максимальной доли рынка;
- удержание стабильной рыночной позиции и соблюдение конкурентного паритета;
- предотвращение убыточности и банкротства;
- выживания на рынке и др.

Что касается, обоснования способа расчета цен, то применительно к сфере услуг их целесообразно классифицировать на 4 группы.

1. Затратные методы, основанные на планировании средних издержек (затрат), основой которых является установление цен, обеспечивающих покрытие издержек и достижение требуемого уровня рентабельности. Преимуществом этого метода считается простота, и гарантия получения прибыли. Основным недостатком является то, что невозможно получить достоверную и полную информацию о затратах (в том числе и стоимости работ), приходящихся на каждую конкретную услугу.

2. Методы, ориентированные на конкурентов, в том числе на лидера рынка. Несмотря на то, что затраты на услуги могут быть совершенно разные у различных компаний, на основе анализа информации о ценах конкурирующих фирм на аналогичные услуги, принимается решение о применении средних цен, ориентации на лидера, паритете цен по соотношению «цена-качество» и т.п. При этом нельзя принимать решение без учета тенденций спроса.

3. Методы, ориентированные на спрос, например, такие, как: метод установления цены на основе ощущаемой ценности услуги, установления цены на основе «закрытых торгов», метод средних цен, метод калькуляционного выравнивания и др. При использовании данной группы методов важна аналитика или достоверное прогнозирование спроса. Например, цена может быть установлена на основе прогноза объема предоставления услуг при заданном уровне цен. Организация сможет получить максимальную прибыль, если правильно определит объем продаж, но достоверность таких прогнозов невелика в связи с нестабильностью на рынке и воздействием множества факторов на покупательское поведение потребителей. Данные методы достаточно сложные и дорогостоящие. Чтобы их применять с наименьшими затратами, организация должна иметь квалифицированных сотрудников [2].

4. Параметрические методы ценообразования, область применения которых в сфере услуг достаточно широка в связи с необходимостью унификации однородных услуг и удобством планирования. Суть параметрических методов состоит в установлении цен на определенный параметр услуги или «стандартную» услугу. В качестве параметра могут выступать: 1 поездка (транспортные услуги); 1 м^2 (ремонтные, коммунальные услуги); стоимость услуги для одного клиента (бытовые услуги); стоимость конкретной «стандартной услуги» или набора услуг (медицинские, образовательные услуги, услуги общественного питания, развлекательные услуги) и т. п.

Следует отметить, что применительно к услугам, зачастую невозможно определять цену преимущественно одним методом. Как правило, фирмы услуг должны одновременно учитывать в процессе формирования цены: затраты (метод ориентации на издержки или затратные методы), спрос (методы, ориентированные на покупателя), уровень цен на аналогичные услуги конкурентов (методы, ориентированные на конкурентов), а также широко применять параметрические методы ценообразования, которые в других сферах применяются реже.

Фирма, которая предоставляет услуги, не может ориентироваться только на затраты. При формировании цен следует учитывать индивидуальность, качество предоставляемой услуги, а также покупательную способность клиентов. [6]

В основе ценовой политики предприятия сферы услуг должны лежать определенные принципы:

- 1) принцип учета реакции клиентов на цену и уникальность предоставляемой услуги;
- 2) принцип единого подхода к определению затрат на определённую услугу;
- 3) принцип ориентации на спрос или учет покупательской способности клиента;
- 4) принцип соблюдения конкурентного паритета цен;
- 5) принцип поддержания и использования товарной марки или «имиджа» фирмы услуг.

Ориентация на перечисленные принципы помогает организации реализовать рентабельную ценовую политику [6].

Комплексный подход к процедуре формирования цены на услугу требует соблюдения всех перечисленных принципов и выбор оптимального сочетания методов обоснования цены. Независимо от выбранного метода ценообразования на услугу, в основу расчета должны быть положены издержки предприятия. Как правило, плановые издержки определяются прямым счетом, путем разработки калькуляции себестоимости услуги. При всей простоте затратного метода ценообразования, в сфере услуг возникает ряд проблем, связанных с отсутствием нормативной базы для расчета основных и вспомогательных ресурсов, установлении оптимального уровня оплаты труда персонала при неравномерной загрузке в течение смены, а также в части включения доли административно-хозяйственных и других постоянных затрат в цену конкретной услуги. В связи с этим, при разработке калькуляции себестоимости услуги принимается ряд допущений, которые могут исказить плановое значение цены.

Проиллюстрируем на примере процедуру ценообразования на бытовые услуги, в основе которой лежит затратный метод, и выявим проблемы расчета отдельных расходов в составе себестоимости. Проанализируем методический подход, описанный в специализированных источниках, основанный на делении затрат на постоянные и переменные [0]. Проведем расчет для салона красоты, предоставляющего парикмахерские услуги, услуги косметолога и услуги визажиста. Расчет полных издержек проводится последовательно. На первом этапе на основе анализа фактических затрат планируются ежемесячные постоянные затраты по салону в целом- таблица 1.

Таблица 1

Ежемесячные постоянные расходы по содержанию салона

Затраты	Сумма
Аренда помещения	15 000
Налоги, уплачиваемые в бюджет	4 500
Заработная плата административного и обслуживающего персонала с начислениями	92 000
Оснащение рабочих мест (средства для работы)	58 000
Коммунальные платежи	6 500
Затраты на рекламу	7 000
Затраты на уборку и охрану помещения	5 000
Итого постоянных затрат	188 000

На основе данных таблицы 1 проанализируем допущения: во-первых, условно принимаем, что рассчитанные затраты, в том числе арендная плата, налоги, коммунальные платежи будут стабильны в течение планируемого периода; во-вторых, не учитываем неравномерность списания данных затрат на себестоимость конкретной услуги, не смотря на то, что размер оборотных средств на оснащение рабочего места зависит от вида услуги.

Следующий этап – это определение фонда рабочего времени на оказание услуг клиентам- таблица 2. Условно принимаем при работе без выходных: среднее число дней в месяце – 30, количество рабочих часов в день – 12. При расчете принят график работы: 2дня/2дня, при этом у каждого мастера в месяц будет в среднем по 15 рабочих смен.

Расчет месячного фонда рабочего времени

Мастер	Количество рабочих часов в день	Количество рабочих часов в месяц
Парикмахер	12	180
Парикмахер	12	180
Косметолог	12	180
Косметолог	12	180
Визажист	12	180
Визажист	12	180
Общий фонд рабочего времени	-	1 080

В данном примере принята 100 % загрузка салона при условии, что каждый день на рабочем месте будет находиться 3 мастера.

Допущения по данному расчету следующие: во-первых, условно принимается полная загрузка, что невозможно обеспечить на практике; во-вторых, загрузка мастеров на практике неравномерна; в-третьих, не учитываются сезонные колебания и тенденции спроса на различные виды услуг.

Далее рассчитываем долю постоянных затрат на расчетную единицу (час) рабочего времени. Этот показатель определяется в среднем как отношение общей суммы постоянных затрат к фонду рабочего времени и иногда называется практиками себестоимостью рабочего времени: $188\ 000 / 1\ 080 = 174,07$ р./час.

Для расчета полной себестоимости услуги, необходимо учесть 3 составляющие:

- стоимость расходных материалов;
- заработная плата мастера;
- покрытие постоянных затрат; себестоимость рабочего времени на оказание услуги.

Для расчёта себестоимости услуги визажиста, используем следующие данные:

- стоимость используемых косметических продуктов – 480 р.;
- среднее время оказания услуги – 1 час;
- себестоимость 1 часа рабочего времени – 174,07 р.

Сумма перечисленных затрат 654,07 р. представляет собой плановую себестоимость услуг визажиста без учета его заработной платы.

Процедура планирования заработной платы основных работников в сфере услуг является наиболее сложной. При производстве таких видов услуг как медицинские, развлекательные, транспортные, образовательные, заработная плата основного персонала планируется исходя из среднеотраслевого уровня, а ряде случаев нормируется (например, в коммунальной сфере).

В бытовых услугах (применительно к данному примеру), оплата производится по твердому проценту, установленному в фирме услуг, что является спорным в связи с различной трудоемкостью и материалоемкостью услуг. Процент от стоимости услуги, выплачиваемый мастеру, зачастую зависит не от его вклада, а от общей рентабельности фирмы, объема предоставляемых услуг клиентам, а также решения руководителя.

Методики, позволяющие определить обоснованный размер вознаграждения основному персоналу, отсутствуют, а исследования в этом направлении практически не ведутся, поскольку бытовые услуги в основном оказываются частными компаниями, которые принимают авторитарные решения по уровню оплаты труда персонала.

Получается, что расчет себестоимости услуги с учетом всех перечисленных допущений, только в ряде случаев становится основой для расчета цены (если услуга принципиально новая, или индивидуальна для каждого клиента).

В большинстве же случаев, ценообразование в сфере услуг является рыночным, т.е. ориентированным на спрос или на конкурентов, а затраты рассчитываются чаще всего для оценки (контроля) уровня рентабельности и оптимизации постоянных расходов при низком спросе на услуги. Поскольку предприниматель всегда заинтересован в увеличении рентабельности своего бизнеса, а спрос нестабилен, рекомендуется при расчете себестоимости учитывать минимальную стабильную оплату труда основному персоналу, а процент устанавливать в зависимости от качества работы и интенсивности труда при нестабильном спросе, в том числе сезонном.

Таким образом, проведенное исследование свидетельствует о том, что обоснование ценовой политики фирмы услуг и процедура ценообразования в сфере услуг достаточно сложна и не может базироваться только на применении одного метода расчета цен. Чтобы оказывать качественные и недорогие услуги потребителям при высоком уровне рентабельности, организация, оказывающая услуги, должна реализовать грамотную ценовую политику и осуществлять правильный выбор метода расчета цен и инструментов ценового стимулирования. Желаемого результата можно достичь, подключив к работе специалистов в области маркетинга и финансов. При этом следует изучить экономическую ситуацию на рынке услуг, это позволит установить такую цену, которая позволит добиться поставленных целей.

Библиографический список

1. Баздникин А. С. «Цены и ценообразование»; Юрайт, Высшее образование – М., 2010. - 384 с.
2. Есипов В. Е. «Цены и ценообразование». Питер, С-Петербург. – 2000. – 464 с.
3. Ценовая политика предприятия учеб. Для вузов по экон. специальностям / В.М. Тарасевич; под общ. ред. Г.Л. Багиева; С.-Петерб. государственный ун-т экономики и финансов, 2003.– 207 с.
4. <https://www.dirsalona.ru/article/368-preyskurant-tsen;>
5. <http://www.grandars.ru/college/cenoobrazovanie/cenoobrazovanie.htm>.
6. Шибаева М.А. Инвестиционное и маркетинговое планирование: учебное пособие / Н.А. Анисимова, М.А. Шибаева. - Воронеж: Истоки, 2008. – 107 с.

References

1. Bazdnikin A. S. "Prices and pricing"; yurayt, Higher education - Moscow, 2010. - 384 p.
2. Yesipov V. E. "Prices and pricing". Peter, St.-Petersburg. – 2000. – 464 pages.
3. The pricing policy of the enterprise training. For universities on Econ.Specialties/V.M. Tarasevich; under Gen. Ed. G.I. Baghiyeva; C.-Peterb. State University of economy and finance, 2003.– 207с.
4. <https://www.dirsalona.ru/article/368-preyskurant-tsen;>
5. <http://www.grandars.ru/college/cenoobrazovanie/cenoobrazovanie.htm>.
6. Shibaeva M. A. Investment and marketing planning: textbook/N. Ah. Anisimova, M. A. Shibaeva. - Voronezh: Origins, 2008. - 107 p.

УДК 657.471(073)
Воронежский государственный
технический университет
Доктор техн. наук, профессор кафедры
экономики и основ предпринимательства
О.А.Куцыгина
Магистрант кафедры экономики и
основ предпринимательства
В.В.Воронова
Военный институт (инженерно-
технический) Военной академии
материально-технического обеспечения
имени генерала армии А.В.Хрулева,
г.Санкт-Петербург
Преподаватель кафедры технологии,
организации и экономики строительства
Г.Н.Галицын

The Voronezh state technical university
D. Sc. in Engineering, prof. of Dept. of
Economy and basics of entrepreneurship
O.A.Kutsygina
Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship
V.V.Voronova
Military Institute (engineering and technical)
from the Military Academy of Logistics
Ensure named by the army-General
A.V. Hrulev,
St. Petersburg
Lecturer of Dept. of Technology, Organization
and Economy construction
Galitsin G.N.

О.А. Куцыгина, В.В. Воронова, Г.Н. Галицын

ТЕРМИНОЛОГИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И РОЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЗАТРАТАМИ В УПРАВЛЕНИИ СОВРЕМЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Аннотация: Рассмотрена система бухгалтерского учета как главная информационная система современной организации, предназначенная для решения задачи эффективного использования ресурсов в процессе управления. Выявлено противоречие в определении понятий управленческого учета и контроллинга. Приведено мнение авторов о том, что контроллинг и управленческий учет представляют собой неотъемлемую часть единой методологии современного менеджмента, принятия научно обоснованных управленческих решений и рационального использования ресурсов. Дана классификация факторов, влияющих на уровень затрат. Определены позитивные последствия от эффективного управления затратами.

Ключевые слова: ресурсы, управление затратами, управленческий учет, контроллинг, эффективность.

O.A.Kutsygina, V.V.Voronova, G.N. Galitsin

TERMINOLOGY, PURPOSE AND ROLE OF COST MANAGEMENT IN MODERN ORGANIZATIONS MANAGING

*Annotation:*The system of accounting as the main information system of the modern organization intended for the solution of a problem of effective use of resources in the management process is considered. The contradiction in definition of management accounting and controlling is revealed. The authors' opinion about that controlling and management accounting as an integral part of the unified methodology of modern management, making science-based management decisions and rational use of resources is shown. The classification of factors influencing the level of costs is given. The positive results of effective cost management are identified.

Keywords: resources, cost management, management accounting, controlling, efficiency.

Переход к частной собственности на средства производства в соответствии с Конституцией и Гражданским Кодексом РФ принципиально изменил систему управления и условия хозяйственной деятельности в организациях РФ [1, ст.8; 2]. Система централизованного управления экономикой страны трансформировалась в рыночную, направленную на достижение конечного результата функционирования каждой локальной организации с характерными особенностями, определенными организационно-правовыми формами хозяйствования. Кардинально изменилась техника и методика бухгалтерского

учета, который в соответствии с международной теорией, практикой и системой бухгалтерских и аудиторских стандартов отражает особенности производственно-хозяйственной деятельности организации и направлен не только на реализацию учетных функций, но и на решение задач эффективного использования ресурсов.

Современная система бухгалтерского учета представляет собой главную информационную систему организации и предназначена для решения задач эффективного использования ресурсов на двух уровнях. На первом уровне решаются задачи взаимодействия с внешними пользователями информации бухгалтерского учета (государственные органы, акционеры, банки и др.), а на втором – внутренние управленческие задачи на основе сопоставления затрат, объемов выпуска и результатов в разрезе изделий, центров ответственности, сегментов деятельности, что представляет собой управленческий аспект бухгалтерского учета, или управленческий учет.

Термин «управленческий учет» имеет англоязычное происхождение и используется в Великобритании и США (managerialaccounting, managementaccounting-управленческий учет, англ.). А в Германии для выполнения аналогичных управленческому учету функций применяют термин «контроллинг» (controlling-контролирование, контроллинг, англ.), произошедший от английского глагола «tocontrol» (tocontrol-контролировать, управлять, англ.), который в свою очередь происходит от французского слова, означающего «реестр, проверочный список» [3]. Но работников, которые занимаются ведением управленческого учета, в названных странах называют «контроллерами» (controller-англ.).

В РФ используют оба термина, поскольку терминология отражает особенности перевода и не устоялась окончательно. Однако разные авторы трактуют свою позицию по определению этих понятий по-своему. Так, по мнению авторов [4], термин «контроллинг» информационно более емкий, чем «управленческий учет», поскольку кроме функций, свойственных учету, включает в себя весь спектр управления процессом достижения конечных целей и результатов фирмы [3, с.7]. Понятие «контроллинг» рассматривается указанными авторами с разных сторон:

- как «функционально обособленное направление экономической работы на предприятии, связанное с реализацией финансово-экономической, комментирующей функции в менеджменте для принятия оперативных и стратегических управленческих решений» [3, с.6];

- как «система управления достижения целей и неотъемлемая часть управления предприятием» [3, с.12];

- как «новое явление в теории и практике современного управления, возникшее на стыке экономического анализа, планирования, управленческого учета и менеджмента» [3, с.6].

А управленческий учет авторы [3] рассматривают как составляющую контроллинга.

Понятие управленческого учета, приведенное в работе [4], характеризует его как «не просто и не столько учет», а как процесс, «получение и обработка необходимой информации для принятия хозяйственных решений для развития предприятия в будущем» [4, с.39]. Его отличия от бухгалтерского учета определяются различиями в обязательности ведения учета, в степени точности информации, в масштабах учета, в принятых принципах учета, во временной соотнесенности информации и в частоте ее подачи. Основная цель управленческого учета представлена как организация учета затрат по видам, местам их возникновения, носителям, а также результатов по носителям затрат и за определенные периоды. Кроме того, авторы [4] указывают на основное значение управленческого учета, которое состоит в том, что его данные используются в анализе затрат и результатов. А учет затрат и калькулирование себестоимости продукции (работ, услуг) является важнейшим разделом управленческого учета. Авторами [5] контроллингопределяется как целостная концепция экономического управления предприятием, ориентирующая руководителей на выявление всех шансов и рисков,

связанных с получением прибыли, и представлен как отдельная система управления затратами инновационной деятельности предприятия наряду с динамикой затрат в зависимости от объема производственной деятельности, системами «стандарт-кост», «директ-кост», ABC и бюджетированием.

Таким образом, если авторы [3] рассматривают управленческий учет в составе контроллинга, а авторы [4] определяют контроллинг как отдельную систему управления затратами, представляющую собой раздел управленческого учета, то налицо противоречие в определении понятий управленческого учета и контроллинга.

Сопоставление управленческого учета и контроллинга приводится в работе Л.Н.Юдиной [5], где подвергается анализу и критикуется возможность разделения системы бухгалтерского учета на подсистемы финансового и управленческого учета, а также обособления последнего. Аргументом в пользу сохранения единства бухгалтерского учета приводится необходимость сохранения его внутреннего содержания в виде информации о доходах, затратах и результатах. Однако отмечается отсутствие единства бухгалтерского учета в практике работы многих организаций не из-за обособления управленческого учета от финансового, а вследствие сложившейся специфики ведения бизнеса, часть которого находится «в тени» и сопровождается сокрытием доходов, наличием неучтенных денежных потоков и другими негативными фактами. А обособление управленческого учета может способствовать разрушению единства системы бухгалтерского учета и закреплению негативных сторон современной учетной практики. Кроме того подвергается сомнению правомерность названия «управленческий учет», поскольку отмечается несоответствие между этим названием и его содержанием, которое включает не только формирование необходимой для управления информации (плановой, нормативной, учетной, отчетной, маркетинговой), но и сами управленческие функции (планирования, бюджетирования, учета, контроля, обоснования управленческих решений). Указанные обстоятельства выводят управленческий учет за рамки подсистемы бухгалтерского учета, поскольку при такой трактовке управленческого учета бухгалтерский учет становится составной частью комплекса управленческих функций, не всегда обоснованно относимых к понятию «управленческий учет».

По мнению автора [5] система контроллинга обеспечивает теоретическое обоснование и практическое внедрение управленческих функций как концепция управления организацией. Она состоит в объединении процессов планирования, учета, экономического анализа, контроля, координации действий по достижению целей организации и формирование соответствующей целям организации информационной системы. Однако такое понятие контроллинга пересекается с определением управленческого учета, но имеет преимущества, состоящие в системной коммуникации и взаимосвязи управленческих функций, в то время как управленческий учет образует лишь их разрозненный конгломерат. Следует отметить, что и в управленческом учете, и в контроллинге значительная роль отводится исследованию безубыточности бизнеса, а, следовательно, анализу затрат. Но применительно к контроллингу автором [5] указывается на более тесную увязку с изучением рынка, поиском мер по обеспечению безубыточности бизнеса, что, по-нашему мнению, не совсем правомерно, поскольку управленческий учет также имеет целью разработку управленческих решений для обеспечения безубыточности (что следует из работ Хорнгрен Ч., Вахрушиной М.А., Карповой Т.П. [6,7, 8] и др.). Значительная роль также отводится учету затрат по местам их возникновения (участкам, структурным подразделениям). Однако, приоритет в качестве этого процесса отдается контроллингу, что по-нашему мнению тоже спорно, поскольку этот вопрос рассматривается практически каждым автором работ по управленческому учету с использованием различной терминологии, что позволяет трактовать и развивать аспекты учета затрат в соответствии с авторской интерпретацией.

По-нашему мнению, и контроллинг, и управленческий учет представляют собой неотъемлемую часть единой методологии современного менеджмента, направленного на повышение эффективности функционирования технико-экономических и социальных систем в результате принятия научно обоснованных управленческих решений и рационального (оптимального) использования ресурсов.

Определенное количество ресурсов в стоимостном выражении, которое организации используют в процессе выпуска продукции, оказания услуг или продажи товаров, образует затраты. Затраты состоят из отдельных элементов, а их номенклатура изменяется в зависимости от того, что должно быть получено в результате их использования (товар, услуга, объем строительно-монтажных работ и др.). Все элементы затрат в стоимостном выражении имеют две стороны: качественную и ценовую, и могут быть представлены формулой

$$Z = \sum_{i=1}^I P_i C_i,$$

где Z – затраты, р.;

P - количество ресурса вида i в соответствии с номенклатурой затрат в натуральных (физических) единицах измерения (кг, т, шт, чел.- ч. и др.);

C - цена за единицу ресурса вида i (р. за кг, шт. чел. -ч. и др.);

i - вид ресурса (материалы, топливо, затраты труда и др.).

Количество ресурса вида i в соответствии с номенклатурой затрат в натуральных единицах измерения, необходимое для выпуска товаров, оказания услуг и др. формируется в зависимости от инженерно-технических и технологических решений, определяемых в составе проектов, включая строительные. Цена за единицу ресурса вида i формируется в соответствии с методами ценообразования и представляет собой неотъемлемый элемент рыночной экономики, наряду со спросом и предложением. Учитывая социальный аспект цен на ресурсы, целесообразно рассматривать понятие «затраты» не только как экономическую категорию, а и как критерий социально-экономических последствий принятия инженерно-технических, финансовых и др. решений, в том числе в процессе управления инновационными проектами, свойственными технологическому предпринимательству.

Положениями 25 главы Налогового Кодекса РФ [9] установлено, что сумма расходов ресурсов, необходимых и достаточных для выпуска товаров, оказания услуг или выполнения объемов работ, составляет затраты (рис.1). Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, осуществленные (понесенные) налогоплательщиком. При этом под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме. Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, удостоверенные документами, оформленными в соответствии с законодательством РФ, либо с обычаями делового оборота. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Затраты организации на выпуск и реализацию товаров, оказание услуг или выполнение объемов работ образуют себестоимость. Однако не все затраты входят в состав себестоимости. Так, в состав себестоимости не включаются такие затраты, которые оплачиваются предприятием за счет чистой прибыли (например уплата штрафов, пени, платы за кредиты сверх установленной ставки, оплата командировочных расходов сверх установленного лимита и др.), а также незавершенное производство.

Величина затрат играет определяющую роль в повышении эффективности производственно-хозяйственной деятельности, поскольку прибыль как цель коммерческих организаций образуется как разница доходов и расходов. Увеличение прибыли может быть достигнуто двумя путями: увеличением дохода и снижением затрат.

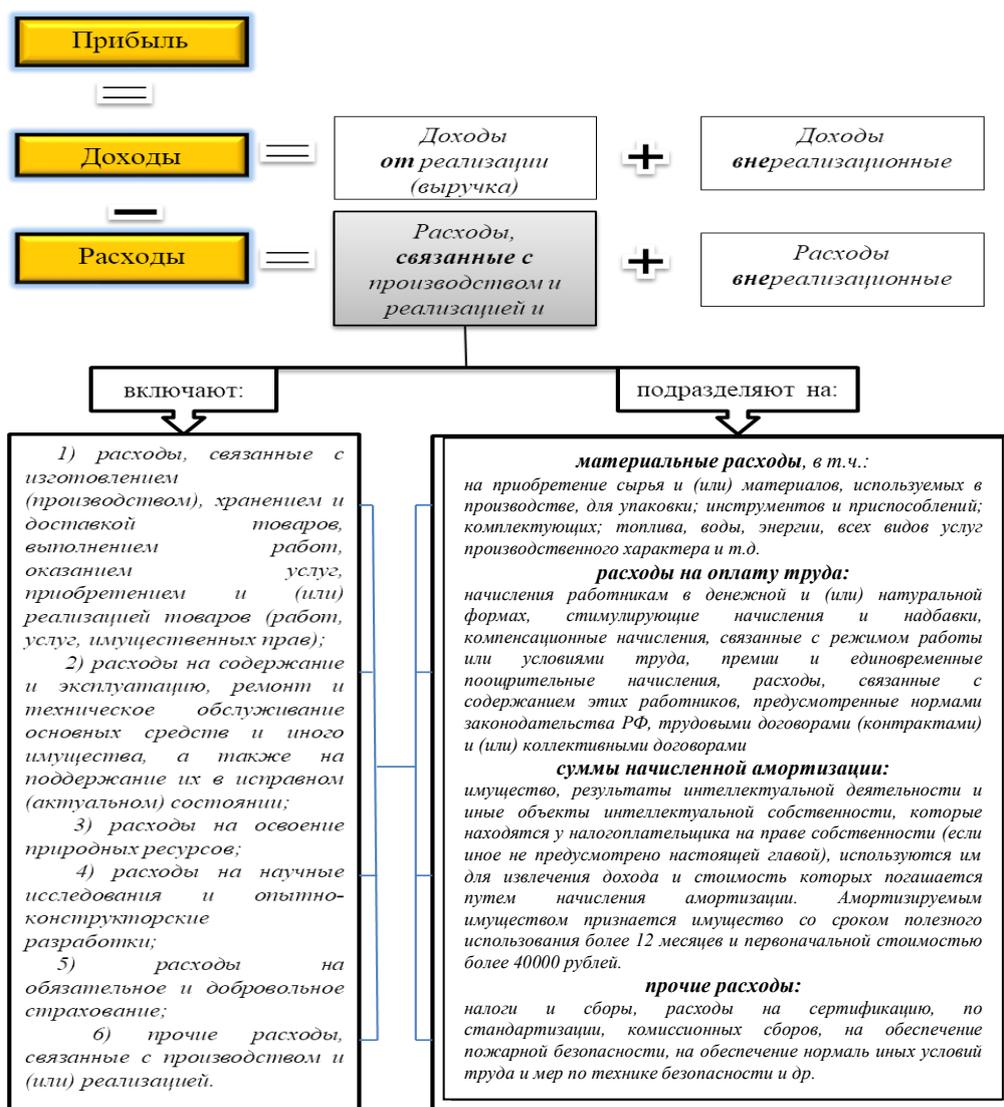


Рис. 1. Схема формирования финансового результата и состав расходов, связанных с производственной реализацией, в соответствии с 25 главой НК РФ

Увеличение дохода достигается за счет роста объемов продаж и/или цен и может быть обусловлено улучшением потребительских свойств производимых товаров, услуг или объемов работ. Однако, ограничением таких мер может стать недостаточная покупательная способность населения, а также увеличение затрат. Кроме того, рост объемов продаж может быть ограничен производственными мощностями или снижением потребности в товарах или услугах. Источником увеличения прибыли при постоянных доходах и достижения эффективности как коммерческих, так и некоммерческих организаций может стать снижение затрат. Однако, необоснованное снижение расходов может оказать негативное влияние на качественные показатели выпускаемых товаров, а также свидетельствовать об отсутствии развития предприятия на основе использования инновационных технологий как обязательного условия технологического предпринимательства. Сравнение эффектов от снижения затрат и увеличения объемов продаж приведено на диаграмме рис. 2. С другой стороны, в условиях экономических кризисов, когда снижается спрос и, соответственно, масштабы производства, актуально систематическое и целенаправленное уменьшение издержек на фоне улучшения качества производимых товаров и обслуживания. Такая стратегия управления затратами направлена не на увеличение объемов производства, а на укрепление положения компании в отрасли.

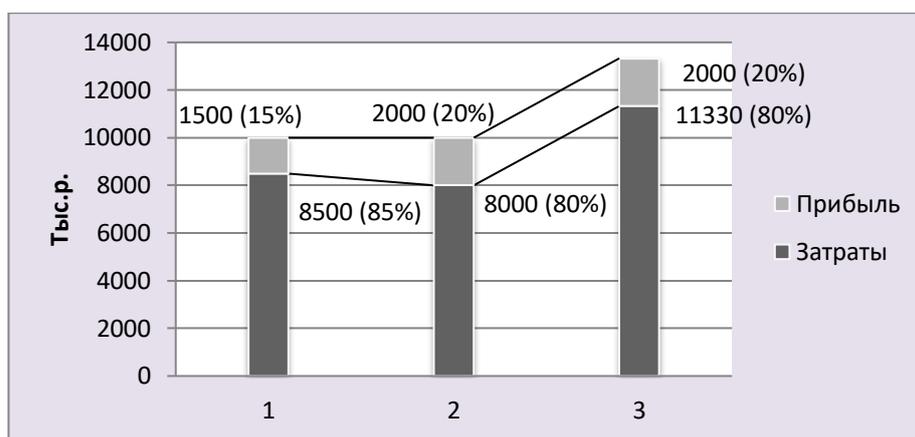


Рис. 2. Сравнение эффектов от снижения затрат и увеличения объемов продаж (1-базовый вариант; 2-снижение затрат на 5,9 % против базового варианта; 3-увеличение объемов продаж для достижения прибыли, равной прибыли второго варианта)

Таким образом, затраты предприятий формируются под воздействием множества разнонаправленно действующих факторов (рис. 3). Поэтому особую актуальность имеет выявление степени их зависимости от изменения каждого фактора и их совокупности.



Рис. 3. Классификация факторов, влияющих на уровень затрат

Рассматривая процесс управления как воздействие на систему для достижения поставленной цели, можно сделать вывод о целесообразности проведения мер по управлению затратами в современной организации для повышения эффективности ее функционирования и использования капитала, несмотря на необязательность ведения управленческого учета.

Эффективное управление затратами обеспечивает:

- повышение конкурентоспособности выпускаемой продукции за счет снижения цен вследствие уменьшения себестоимости;
- использование гибкого ценообразования;
- контроль качества и достоверности информации о себестоимости отдельных видов продукции и их позиции на рынке по сравнению с аналогичной продукцией других производителей;
- экономическое обоснование цен и тарифов на коммунальные услуги на этапах жизненного цикла объектов строительной недвижимости [10];

-возможность принятия научно-обоснованных и эффективных управленческих решений в условиях неопределённости, свойственных управлению проектами в рамках технологического предпринимательства.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 03.11.2018)
2. Гражданский Кодекс РФ, ч. II, с изменениями. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения 03.11.2018)
3. Контроллинг как инструмент управления предприятием/Е.А.Ананькина, С.В. Данилочкин, Н.Г.Данилочкина и др., Под ред. Н.Г.Данилочкиной.-М.: ЮНИТИ-ДАНА,2004.-279 с.
4. Управление инновациями: в 3 кн. Кн.2 Управление финансами в инновационных процессах: учеб.пособие /А.А.Харин, И.Л.Коленский, Н.Н.Пущенко, В.А. Старых, Под ред. Ю.В.Шленова.-М.: Высш.шк., 2003.-295 с.
5. Юдина Л.Н. Управленческий учет и контроллинг//Финансовый менеджмент.- 2005.- №.1.- URL: <http://www.dis.ru/im/article.shtml?id=3523>(дата обращения 13.10.2018)
6. Хорнгрен Ч. Управленческий учет: пер. с англ. / Ч. Хорнгрен, Дж. Фостер, Ш. Датар. – 10-е изд.– СПб.: Изд-во «Питер», 2007. – 1008 с.
- 7.Вахрушина М.А. Бухгалтерский управленческий учет: учебник.-М.:Омега-Л,2006.-576 с.
8. Карпова Т.П. Управленческий учет: учебник для ВУЗов.-2-е изд., перераб. и доп.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.-351 с.
9. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. II, р.8, Глава 25,с изменениями.- URL: http://kodeks.systems.ru/nk_rf/nk_glava25/ (дата обращения 13.10.2018)
- 10.Куцыгина О.А., Шакир Я.А.Концептуальный подход к управлению затратами по результатам на этапах жизненного цикла строительной недвижимости//Современные проблемы науки и образования.-2015.- №1-1.-С.287-293. URL: <http://science-education.ru/ru/article/view?id=18853> (дата обращения: 03.01.2019)

References

1. Russian Constitution. URL :<http://www.consultant.ru>(date accessed (03.11.2018)
2. Civil Code of the Russian Federation, part II, as amended. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/(date accessed 03.11.2018)
3. Controlling as a tool for enterprise management / E.A. Anankina, S.V. Danilochkin, N. G. Danilochkina et al., Ed. N.G Danilochkina. -M .: UNITY-DANA, 2004.-279 p.
4. Innovation management: in 3 books. B.2 Financial management in innovative processes: studies allowance /A.A. Kharin, I.L. Kolensky, N.N.Pushchenko, V.A. Old, Ed. Yu.V.Shlenov. -M.: Higher School, 2003.-295 p.
5. Yudina L.N. Management Accounting and Controlling// Financial Management .- 2005.- №.1. URL: <http://www.dis.ru/im/article.shtml?id=3523>(date accessed 13.10.2018)
6. Horngren C. Management Accounting: Per. from English / H. Horngren, J. Foster, S. Dathar. - 10th ed. - SPb .: Publishing house "Peter", 2007. - 1008 p.
7. Vakhrushina MA Management accounting: textbook.-M.: Omega-L, 2006.-576 p.
8. Karpova, T.P. Management accounting: a textbook for high schools.-2 nd ed., Pererab. and additional-M .: UNITY-DANA, 2004.-351 p.
- 9.Tax Code of the Russian Federation. Part II, p. 8, Chapter 25, as amended.. URL: http://kodeks.systems.ru/nk_rf/nk_glava25/ (date accessed 13.10.2018)
10. Kutsygina OA, Shakir Y.A. A conceptual approach to cost management based on the results at the stages of the life cycle of construction real estate // Modern problems of science and education.-2015.-№1-1.-С.287-293.URL: <http://science-ducation.ru/ru/article/view?id=18853> (date accessed 03.01.2019)

УДК 347.453.3

Воронежский государственный
технический университет

Д-р экон. наук, профессор кафедры ЭиОП

В.В. Гасилов

Магистрант кафедры ЭиОП

А.Г. Ситников

The Voronezh state technical university

D. of economic Sc., prof. of Economy and basics
of entrepreneurship V.V.Gasilov

Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship A.G.Sitnikov

В.В. Гасилов, А.Г. Ситников

ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОЗДАНИЯ ДОХОДНЫХ ДОМОВ В РОССИИ

Аннотация: В статье обоснована роль арендного жилья в реализации жилищной стратегии, определено его значение при реализации национального проекта «Жилье и городская среда», сформулированы условия реализации арендного жилья в региональном развитии Российской Федерации на период до 2025 года, определены показатели жилищной сферы Воронежской области.

Ключевые слова: эффективность, арендное жилье, доходные дома.

V.V. Gasilov, A.G. Sitnikov

EFFICIENCY OF CREATING INCOME HOMES IN RUSSIA

Abstract: The article substantiates the role of rental housing in the implementation of housing strategy, defines its importance in implementing the national project "Housing and urban environment", formulates the conditions for the implementation of rental housing in the regional development of the Russian Federation for the period up to 2025, defines the indicators of the housing sector of the Voronezh region.

Keywords: efficiency, rental housing, profitable houses

Обеспечение граждан России комфортным и доступным жильем является одной из приоритетных социально-экономических задач страны в среднесрочной перспективе. Развитие рынка жилья оказывает существенное влияние на эффективное развитие инвестиционно-строительного комплекса и на развитие смежных отраслей экономики, темпы экономического роста и повышение уровня жизни граждан страны.

После избрания на новый срок президент страны В. Путин подписал указ, в котором поставил перед правительством цели, которые необходимо достичь до 2024 года, которые содержатся в национальных проектах по 12 направлениям социально-экономического развития. Объем средств на реализацию национальных проектов составит около 25 триллионов рублей.

Одним из сформулированных президентом национальных проектов является проект «Жилье и городская среда», который предусматривает:

- обеспечение доступным жильем семей со средним достатком;
- создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов;
- развитие рынка ипотечных ценных бумаг, поэтапный переход от привлечения денежных средств для долевого строительства к другим формам финансирования, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них.

В перечень главных направлений реализации национального проекта включен пункт об обеспечении доступным жильем семей со средним достатком, однако не менее важной, на наш взгляд, является проблема обеспечения жильем семей с низкими доходами, число которых в настоящее время составляет около 20 миллионов человек. Для данной категории граждан важным является не приобретение жилья в собственность, а аренда жилья на условиях социального найма.

В условиях реализации в РФ Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года [1], предполагается изменение территориальной организации системы расселения и экономики путем создания к 2025 году условий для формирования 35 – 40 крупных центров экономического роста. Основным трендом в системе расселения станет опережающий рост численности населения в центрах экономического роста, как в крупнейших и крупных городских агломерациях, так и в перспективных центрах экономического роста субъектов Российской Федерации.

Важным фактором для реализации поставленной задачи будет повышение динамики на рынке труда, создание условий для внутренней миграции трудоспособного населения в регионы, обеспечивающие социально-экономические условия для реализации человеческого потенциала. Для успешной реализации данного проекта важным условием является наличие в регионах экономического роста возможностей по предоставлению арендного жилья.

Проблема реализации жилищной политики путем продажи жилья в собственность в России в значительной мере связана с проведенной приватизацией жилья в результате проведения рыночных реформ. В результате проведенной приватизации свыше 70 % процентов жилья находится в собственности граждан, в отличие от развитых стран, где свыше половины жилья сдается в аренду. Сложившаяся в России практика предоставления жилья физическими лицами создает не условия для юридического оформления взаимоотношений арендаторов и арендодателей, что может привести к нарушению прав арендаторов жилья. Важным негативным аспектом является наличие «серого» рынка арендного жилья, приводящего к существенным потерям местных бюджетов.

На федеральном уровне в настоящее время разработан ряд нормативно-методических документов, регламентирующих формирование рынка арендного жилья. В 2010 году Минрегионом РФ была представлена Программа развития рынка арендного жилья в Российской Федерации [2], ставящая следующие цели:

- ❖ повысить трудовую мобильность населения;
- создать условия для привлечения в регион А специалистов дефицитных профессий;
- ❖ предоставить жилье социально незащищенным слоям населения;
- ❖ предоставить жилье молодым семьям, не имеющим возможности участия в государственных и муниципальных программах;
- ❖ создать цивилизованный рынок арендного жилья.

В рамках Поручений Президента РФ по итогам заседания Госсовета по вопросам развития жилищной отрасли и совершенствовании градостроительной деятельности 16 мая 2016 года была отмечена важность формирования современного рынка арендного жилья и поставлена задача рассмотреть возможность реализации пилотных проектов в этой сфере в крупных городах.

Для того чтобы в конкретном регионе заработала система арендного жилья, в нем целесообразно реализовать «пилотные» проекты, на основании которых следует отработать схемы, принципы их функционирования. Пилотные проекты по строительству арендного жилья успешно реализуются во многих регионах РФ: Самаре, Краснодаре, Новосибирске, Калужской, Нижегородской и Кемеровской областях, республике Татарстан. Региональные программы развития рынка арендного жилья по состоянию на 1 января 2016 г. приняты в 58 субъектах Российской Федерации, в 22 субъектах Российской Федерации они находятся в стадии разработки.

В настоящее время в России строительство арендного жилья развивается большей частью за счет усилий региональных и муниципальных органов власти при участии предприятий, заинтересованных в предоставлении наемного жилья своим сотрудникам. Такие объекты достаточно распространены на территории страны. При реализации региональной жилищной политики в области развития арендного жилья должна

учитываться специфика каждого конкретного региона, в частности, она должна принимать во внимание следующие важные моменты:

- ❖ характеристики имеющегося жилого фонда региона;
- ❖ оценка потребности региона в арендном жилье;
- ❖ демографическая структура населения региона;
- ❖ доля мигрантов в регионе;
- ❖ половозрастная структура населения.

Проект Минрегиона «Долгосрочная стратегия массового создания жилья для всех категорий граждан» [3] содержит несколько иную систему сегментации населения в зависимости от его платежеспособности:

- ❖ социальный сегмент – граждане, для которых приобретение жилья возможно только путем предоставления государственных субсидий;
- ❖ нестимулируемый сегмент – граждане, доходы которых позволяют приобретать жилье без механизмов государственной поддержки,
- ❖ рыночный сегмент – граждане, доходы которых позволяют приобретать жилье в собственность с использованием инструментов государственной поддержки и доступных рыночных механизмов.

Очевидно, что слой населения с доходами выше среднего должен сам обеспечивать свои жилищные условия за счет других механизмов. Население с низкими доходами также не во всех случаях может быть участником таких программ, так как они не будут в состоянии вносить достаточные суммы платежей. На наш взгляд, арендное жилье будет востребовано категорией населения со средними доходами, которым недоступно приобретение жилья (в том числе за счет кредитных средств), но которые в состоянии оплачивать проживание в нанимаемом жилье. С другой стороны, проблема возможной неплатежеспособности потенциальных нанимателей арендного жилья может быть решена путем предоплаты услуги, которая широко применяется частными лицами на данном рынке.

По нашему мнению, арендное жилье в большей степени должно быть направлено на следующие категории граждан:

- ❖ молодые семьи;
- ❖ работники бюджетной сферы;
- ❖ военнослужащие.

Рассмотрим состоящие жилищной сферы региона [4]. Нужно отметить, что состояние жилищной сферы в регионе во многом совпадает с общероссийскими тенденциями. Обеспеченность населения жильем растет, однако ее величина не соответствует потребностям общества. К тому же низкая доступность жилья, особенно для групп населения с невысокими доходами, создает социальное напряжение. Цена жилой недвижимости также растет значительными темпами.

В программе развития рынка жилья в регионе ставятся следующие целевые индикаторы [5]:

- ❖ повышение обеспеченности населения жильем к 2018 году до 28,47 м² общей площади на человека;
- ❖ обеспечение ввода в 2015-2018 годах 5,433 млн м² общей площади жилья;
- ❖ строительство к 2018 году 0,62 м² жилья на человека.
- ❖ уменьшение ветхого и аварийного жилья;
- ❖ снижение коэффициента доступности жилья до 3,89 лет;
- ❖ повышение количества семей, способных решить жилищные проблемы;
- ❖ замедление темпов роста цен на недвижимость эконом-класса.

Показатели жилищной сферы Воронежской области

Показатель / годы	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Жилищный фонд – всего, тыс. м ²	59110	60173	61045	62105	63469	64666	66000	67272	68713
Жилищная обеспеченность	25,3	25,6	26,2	26,7	27,3	27,7	28,3	28,8	29,4
Число квартир – всего, тыс.	1104	1118	1129	1141	1156	1346	1190	1210	1232
Из них:									
однокомнатные	252	256	263	269	272	317	287	298	309
двухкомнатные	418	422	421	424	431	518	442	447	453
трехкомнатные	311	315	317	319	322	370	328	330	334
Четырехкомнатные и больше	123	125	128	129	131	141	133	135	136
Средний размер одной квартиры, м ²	52,7	50	53,3	53,6	54	47,4	54,7	54,8	55,1
Число семей, состоящих на учете на получение жилья	49208	50428	50558	48703	47993	47207	46295	45262	47440

Во многом закладываемые показатели были достигнуты, однако спорным является вопрос о достаточности данных значений показателей развития жилищной сферы для решения массива накопившихся за продолжительный промежуток времени проблем. Развитие направления создания арендного жилья должно быть сконцентрировано на региональном и муниципальном уровне. В 2011 году Минрегионом РФ были внесены изменения в рекомендации по разработке региональных программ жилищного строительства, содержащие необходимость разработки сегмента, касающегося развития наемного жилья. Региональные программы развития рынка арендного жилья в настоящее время приняты в подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации, в других субъектах они находятся в стадии разработки. Вместе с тем программы создания арендного жилья в России сталкиваются с определенными проблемами, замедляющими темпы развития этого направления. Это во многом связано с тем, что эти программы являются в значительной степени декларативными и не предполагают детального планирования и определения эффектов от реализации.

Воронежская область входит в число лидеров в РФ по своему экономическому потенциалу, в начале 2019 года на ее территории создана особая экономическая зона «Центр», ориентированная на создание на ее территории инновационных предприятий энергетики и машиностроения. Для успешной работы резидентов ОЭЗ потребуются квалифицированные специалисты, не только из Воронежской области, но и других регионов страны, особенно на стадии создания и опытной эксплуатации вводимых в действие мощностей. Для их привлечения и комфортного размещения могут быть созданы доходные дома как для проживания в них течение 3-5 лет, так и на более длительные сроки, в том числе с последующим приобретением жилья в собственность.

Библиографический список

1. План реализации Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 5 июня 2017 г. № 1166-р.

2. Программа развития рынка арендного жилья в Российской Федерации, Минрегион, 2010.
3. Проект Минрегиона РФ «Долгосрочная стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан».
4. Воронежская область в цифрах. 2018: Стат. сб. / Воронежстат. –Воронеж, 2018. – 84 с.
5. Рисин, И. Е. Цели и эффективность региональной инвестиционной политики / И.Е. Рисин // Вестник Воронежского института экономики и социального управления. — Воронеж, 2005. — N1-2. - С. 21-23.

References

1. The implementation plan for the Fundamentals of the state policy of regional development of the Russian Federation for the period up to 2025. Order of the Government of the Russian Federation of June 5, 2017 No. 1166-p.
2. The program of development of the rental housing market in the Russian Federation, Ministry of Regional Development, 2010.
3. The project of the Ministry of Regional Development of the Russian Federation "Long-term strategy of mass housing construction for all categories of citizens."
4. Voronezh region in numbers. 2018: Stat. Sat / Voronezhstat. –Voronezh, 2018. - 84 p.
5. Risin, I. Y. Objectives and effectiveness of regional investment policy / I.E. Risin // Bulletin of the Voronezh Institute of Economics and Social Management. Voronezh, 2005. N1-2. - p. 21-23.

УДК 338.46

*Воронежский государственный
технический университет*

Д-р экон. наук, профессор кафедры ЭиОП

М.А. Шибаева

Магистрант кафедры ЭиОП

В.К. Соколова

The Voronezh state technical university

*D. Sc. of economic Sc., Prof. of Economy and
basics of entrepreneurship*

M.A. Shibaeva

*Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship V.K. Sokolova*

М.А. Шибаева, В.К. Соколова

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ БАНКОВСКОГО КОНТРОЛЯ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Аннотация. В статье рассмотрены существующие виды и методы банковского контроля. Выявлены проблемы, возникающие при использовании этих методов. Определены основные базовые признаки банковского кредита. Выделены задачи банковского надзора и контроля. Предложены мероприятия по совершенствованию методов банковского контроля при кредитовании капитальных вложений.

Ключевые слова: банковский контроль, методы, кредитование, капитальные вложения.

M.A. Shibaeva, V.K. Sokolova

IMPROVING METHODS OF BANKING SUPERVISION IN LENDING CAPITAL INVESTMENT

Annotation: The article considers the existing types and methods of Bank control. The problems arising from the use of these methods are revealed. The main basic features of a Bank loan are defined. The tasks of banking supervision and control are highlighted. Measures to improve the methods of Bank control in crediting capital investments are proposed.

Keywords: Bank control, methods, lending, capital investments.

Термин «банковский кредит» возник для обозначения количественного предела предварительного обязательства кредитной организации выдавать займы в виде платежей за заемщика. Он представляет собой одну из наиболее распространенных форм кредитных отношений в экономике, объектом которых выступает процесс передачи в ссуду денежных средств на условиях срочности, возвратности, платности.[4]

Банковский кредит выражает экономические отношения между кредиторами (банками) и субъектами кредитования (кредитополучателями), в качестве которых могут быть как юридические и физические лица.

Он является одним из важнейших ресурсов, мобилизуемых на финансовом рынке, является *банковский кредит*. При этом немаловажное значение для заемщика имеет уровень учетного процента, который определяется спросом и предложением на ссудный капитал, величиной процента по депозитам, уровнем инфляции в стране, ожиданиями инвесторов относительно перспектив развития экономики. [1] Проценты, взимаемые банками, дифференцируются в зависимости от сроков и размеров предоставленных кредитов, их обеспеченности, формы кредитования, степени кредитного риска и т. д. В настоящее время инвесторы привлекают кредит в те сферы предпринимательской деятельности, которые дают быструю отдачу.

Основные базовые признаки банковского кредита:

- кредит предоставляется банками и иными кредитными организациями, которые регулярно и профессионально на основе специальной лицензии занимаются этим видом деятельности;

- банковский кредит предоставляется заемщику исключительно в денежной форме на основании специального письменного договора;
- банковский кредит предоставляется на определенный в договоре срок на условиях возвратности и платности;
- возвращается кредит также в денежной форме;
- обязательство банка выдать кредит носит безусловный характер[3].

В зависимости от вида применения организацией банковского кредита, он может быть инвестиционным (долгосрочным), способствует расширению производства, и текущим (краткосрочным), участвует в финансировании текущей деятельности.

Кредиты предоставляются на цели осуществления текущей и инвестиционной деятельности организации по следующим направлениям:

- пополнение оборотных средств;
- выплаты дивидендов;
- расходы на социально-культурные нужды и благотворительность;
- приобретение движимого и недвижимого имущества, нематериальных активов;
- расходы по капитальному ремонту, техническому перевооружению (модернизации, реконструкции).
- расходы на НИОКР, предпроектные и проектные работы.
- расширение и консолидация бизнеса;
- реализация инвестиционных проектов (в том числе строительных).

Следовательно, использование заемного капитала для финансирования деятельности организации выгодно экономически, поскольку плата за акционерный капитал существенно выше, чем использование данного источника финансирования, так как процент по кредитам и займам, меньше рентабельности собственного капитала, характеризующей уровень стоимости собственного капитала. [5] Иными словами, в нормальных условиях заемный капитал является более дешевым источником по сравнению с собственным капиталом. Кроме того, привлечение этого источника позволяет собственникам и топ-менеджерам существенно увеличить объем контролируемых финансовых ресурсов, т. е. расширить инвестиционные возможности организации[2].

Основной задачей банковского надзора и контроля является обеспечение соблюдения дебитором выполнения своих долговых обязательств перед кредитующей организацией в целях обеспечения стабильности банковской сферы и защиты интересов вкладчиков и кредиторов. Выделяют 3 вида банковского контроля:

- 1) Предварительный – осуществляется органом банковского надзора до фактического проведения операции;
- 2) Текущий – необходим для текущей оценки деятельности заёмщика (проверяется выполнение обязательных экономических нормативов, анализируется динамика и тенденция развития организации, а также наличие проблемных ситуаций на раннем этапе их возникновения).
- 3) Заключительный – ставит целью предотвращения ошибок в будущем (данный вид не позволяет отреагировать на проблемы в момент их возникновения, но даёт информацию о том, какие недостатки характерны организации и какие нарушения могут быть совершены ею при выполнении тех или иных операций).

На данный момент процесс контроля банком после выдачи кредита состоит исключительно на основе отслеживания «стоп сигналов» и вопросов: «В чем причина неоплаты очередных процентов?»

Существуют большие возможности для совершенствования методов банковского контроля:

1. Установленная на данный момент практика подразумевает оценку состояния предмета залога непосредственно по месту его хранения (нахождения) только при предварительном контроле. При этом, инспектор оценивает визуально предмет залога и оценивает его стоимость. Направлением совершенствования может послужить перенос

данной оценки из предварительного контроля в текущий. То есть инспектор должен по крайней мере раз в квартал оценивать предмет залога во избежание возможной резкой потери его стоимости.

2. Контроль использования кредита на конкретную цель осуществляется по данным первичного учёта. То есть заёмщик на регулярной основе предоставляет в банк скан-копии/заверенные копии счёт-фактур, платёжных поручений, актов по формам КС-2, КС-3, благодаря которым банковский контролёр визирует сумму и назначение платежей, реквизиты организаций. Но на данный момент не осуществляются внеплановые визиты на склад, где должен храниться товар (оборудование), приобретаемый заёмщиком, или на место выполнения подтвержденных объёмов работ. Необходимо предусматривать внеплановые визиты сотрудников отдела банковского контроля совместно с отделом КРО или с материально-ответственным лицом заёмщика. Рекомендуются также проводить визуальную оценку бизнеса с выездом по адресам, где располагаются офисы компании.

3. Стоит не только оценивать состояние компании в текущий момент времени, но и моделировать возможное поведение ее руководства в случае, если они по каким-то причинам не исполнят вовремя свои обязательства. Нужно «поднять архивы» и проанализировать, что случилось с другими организациями тех же самых руководителей и учредителей, не оказались ли они «брошены» или обанкрочены с долгами. Такого рода исследования в последнее время часто заказывают у организаций, которые входят в Ассоциацию корпоративного коллекторства.

Также среди основных мероприятий по повышению банковского надзора за заёмщиками, можно выделить:

4. Проверку внутренних документов компании на выявление перечня обстоятельств, свидетельствующих о возможной фиктивной деятельности;

5. Проверку форм расчета организации на соответствие виду ее деятельности;

6. Контроль выполнения обязательств по долгу и процентами за счет средств, которые поступили по договору займа от третьих лиц.

Под особый надзор контролеров должны попасть компании, специализирующиеся на торговле, операциях с ценными бумагами, а также объекты с низкой долей платежей в бюджет.

7. Аудиторам также показано провести системное интервью со всеми ключевыми фигурами организации с целью понимания потенциальной возможности управленцев вывести организацию из финансового кризиса.

При проведении интервью с управленцами организации-заемщика первым звончком для аудитора должно быть невозможность объяснить свое понимание стратегии и планов деятельности организации, или, в связи с чем, они отсутствуют и дальнейшие шаги для возможности реанимации бизнеса. Зачастую это и является причиной отрицательной динамики результативности деятельности организации.

Конечно, полностью исключить негативные последствия невыплат по кредиту в данной сфере с помощью этих мер не удастся, но, безусловно, подобные шаги приведут к уменьшению количества заемщиков-мошенников в банковских кредитных портфелях. Соответственно качество портфелей долгов, передаваемых коллекторским компаниям, возрастет. Это позволит повысить эффективность и уменьшить себестоимость взыскания долгов из-за уменьшения количества ложной информации и затрат по отработке мошеннических схем, где в большинстве случаев злоумышленников уже невозможно наказать. Несомненно, это нужный и правильный шаг со стороны банковского надзора.

Библиографический список

1. Астрелина В. В. Управление ликвидностью в российском коммерческом банке : учеб. пособие / ВВ, Астрелина, ПК, Бондарчук, ПС, Шальнов. - М.: Форум : ИНФРА-М, 2012. - 175 с.

2. Анисимова Н.А. Инвестиционное и маркетинговое планирование: [учеб.пособие] / НА, Анисимова, МА, Шibaева ; Воронежский гос. архитектурно-строит. ун-т, Воронеж, 2008. – 106 с.
3. Околелова Э.Ю. Модель оценки эффективности инвестиций в объекты коммерческой недвижимости с учетом рисков / ЭЮ, Околелова, НИ, Трухина, МА, Шibaева // Экономика строительства, 2017- № 4 (46). - С. 15-29.
4. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования: монография / под ред. ОИ, Лаврушина. - М.: КНОРУС, 2012. - 267 с. Шапкин, А. С. Экономические и финансовые риски: оценка, управление, портфель инвестиций: [учеб.пособие] / АС, Шапкин, ВА, Шапкин. - 9-е изд. - М. : Дашков и К, 2013. - 543 с.
5. Шibaева М.А. Система критериев оценки платежеспособности предприятия / МА, Шibaева, ЕА, Власова, МО, Гладнева // Научный Вестник Воронежского ГАСУ. – Серия: Экономика и предпринимательство, 2017. - № 1 (14).С. 70-72.

References

1. Astrelina V. V. liquidity Management in the Russian commercial Bank: studies. allowance / ВВ, Astrelina, Р К, Bondarchuk, р S, Shalnov. - М: Forum : INFRA-M, 2012. - 175 p.
2. Anisimova N. A. Investment and marketing planning: [studies. manual] / NA, Anisimova, MA, Shibaeva; Voronezh state architectural builds. UN-t, Voronezh, 2008. – 106 p.
3. Okolelova E. Yu. Model for assessing the effectiveness of investments in commercial real estate with risk / EYU, Okolelova, NI, Trukhina, MA, Shibaeva // construction Economics, 2017- № 4 (46). - P. 15-29.
4. The role of credit and modernization of banks in lending: monograph / ed. OI, Lavrushina. - М.: KNORUS, 2012. - 267 p. Shapkin, A. S. Economic and financial risks: assessment, management, investment portfolio: [studies. manual] / AS, Shapkin, VA, Shapkin. - 9th ed. - М.: Dashkov and K, 2013. - 543 p.
5. Shibaeva M. A. System of criteria of an estimation of solvency of the company / МА, Shibaeva, ЕА, Vlasova, Moscow, Logic // Scientific Herald of the Voronezh GASU. - Series: Economics and entrepreneurship, 2017. - № 1 (14).P. 70-72.

УДК 51-7.

Воронежский государственный
технический университет

Профессор, д-р экон. наук, кафедра КНЗиГ

Э.Ю. Околелова

Магистрант кафедры КНЗиГ

Е.С. Воронова

Магистрант кафедры КНЗиГ

А.А.Бобылева

The Voronezh state technical university

Professor, Doctor of Economics, Department of
Real Estate Cadastre, Land Management and
Geodesy E.Yu. Okolelova

Undergraduate of the department of cadastre of
real estate land management and geodesy E.S.
Voronova

Undergraduate of the department of cadastre of
real estate land management and geodesy A.A.
Bobileva

Э.Ю. Околелова, Е.С. Воронова, А.А. Бобылева

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: Проанализированы методы определения рыночной стоимости объектов недвижимости. Определены недостатки методов оценки. Сформулированы факторы, определяющие спрос и предложение и их влияние на рынок объектов недвижимости. Разработан механизм формирования и оценки факторов внешней экономической среды как возмущающих параметров инвестиционной системы.

Ключевые слова: оценка недвижимости, методы определения стоимости объектов недвижимости, детерминированные факторные модели, алгоритм модели, составляющие факторов спроса и предложения

E.Yu. Okolelova, E.S. Voronova, A.A. Bobileva

IMPROVING THE METHODS FOR DETERMINING THE MARKET VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS

Annotation: Analyzed methods for determining the market value of real estate. Deficiencies of assessment methods are identified. The factors determining the demand and supply and their influence on the real estate market are formulated. A mechanism has been developed for the formation and evaluation of factors of the external economic environment as disturbing parameters of the investment system.

Keywords: real estate valuation, methods for determining the value of real estate, deterministic factor models, model algorithm, components of supply and demand factors

Подход к оценке, согласно ФСО №1, дает собой совокупность способов оценки, соединенных единой методологией. Способом оценки считается очередность операций, позволяющая на базе значимой для предоставленного способа информации найти стоимость объекта оценки в рамках одного из раскладов к оценке. Существуют следующие подходы к оценке:

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта

© Околелова Э.Ю., Воронова Е.С., Бобылева А.А., 2019

оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ установил основы правового регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих как Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, так и отдельным юридическим и физическим лицам, но он не решает всех проблем.

Оценка собственности производится на базе нормативов, и с их учётом ориентируется степень стоимости собственности сообразно способам, подтвержденным федеральными либо региональными органами управления. К примеру, стоимость имущества, подлежащего приватизации, расценивают сообразно способу, предусмотренной Государственной программой приватизации, стоимость чистых активов акционерных сообществ - сообразно способу, подтвержденной Комитетом сообразно ценным бумагам и фондовому рынку вместе с Минфином РФ, стоимость земельных участков - сообразно способу, подтвержденной правительством РФ. На региональном уровне оценка разных видов муниципальной собственности делается сообразно бессчетным способам, подтвержденным местными органами власти.

Недочетом данных способов считается то, будто они основываются на затратном подходе, т.е. базируются на определении затрат на создание предоставленного вида собственности. Этот метод никак не дает ответ передовым условиям хозяйствования, когда главной причиной формирования стоимости товара на рынке считается соответствие спроса и предписания предоставленного товара.

Необходима единая система оценки собственности, с помощью которой можно реально оценить рыночную и другие виды стоимостей объекта недвижимости (земельного участка, в частности).

Из-за проблем в совершенствовании технологии оценки стоимости объектов недвижимости возникает необходимость в разработке факторных моделей при более точном определении стоимости объектов оценки.

Экономическая рента – это плата за пользование землей и другими ограниченными природными ресурсами. Особенности рынка земли и ренты как своеобразной формы ее реализации можно увидеть на графике (рис.1).

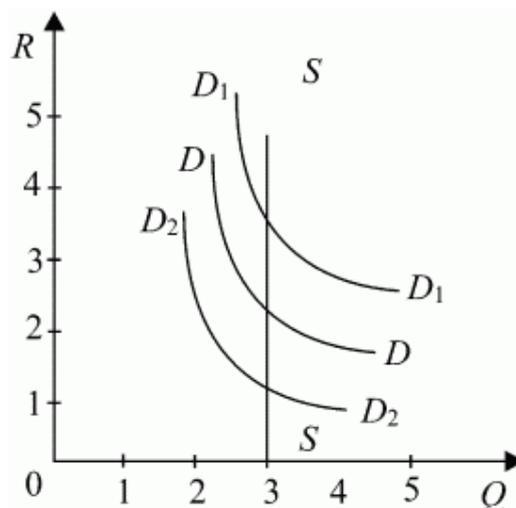


Рис. 1. Кривая спроса и предложения на рынке земли

Кривая D показывает спрос на землю, а S – предложение земли. Предложение земли абсолютно неэластично, так как ее количество всегда одинаково и не может быть изменено. Поскольку предложение фактически фиксировано, то единственным

решающим фактором, определяющим ренту, может выступать только спрос на землю. Он зависит от цены продукции, которую можно производить на конкретной земле, от производительности самой земли. Точки, которые устанавливают размеры ренты, лежат на пересечении кривых спроса с кривой предложения. При средней величине спроса (кривая D) рента устанавливается примерно на уровне трех денежных единиц (точка R). При увеличении спроса и смещении кривой спроса до уровня рента будет равна 3,7 денежных единиц. При уменьшении спроса и сдвиге кривой до уровня D1 рента составит 1,8 денежных единиц. Изменение величины экономической ренты не окажет никакого влияния на количество предлагаемой земли, т. е. цена в данном случае не будет выполнять функцию стимулятора предложения. Продавая землю, ее собственник теряет ежегодно получаемый им доход – экономическую ренту. Поэтому в обычных условиях он согласится продать землю только за такую сумму, которая, будучи положенной в банк, будет приносить ему доход в виде процента, который будет не меньше получаемой ранее ренты.

Таким образом, цена земли зависит в основном от двух факторов – величины приносимой ренты и банковского процента.

Рассмотрим подробно характеристики спроса и предложения на рынке земли-таблица.

Составляющие факторов спроса и их влияние на рыночную стоимость земельных участков

Факторы, определяющие спрос и предложение	СПРОС	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	Динамика цены
Рост доходов потенциальных покупателей	+	-	+
Снижение доходов потенциальных покупателей	-	+	-
Дефицит предложения	+	-	+
Местоположение	+	-	+
Наличие обременений в правах собственности	-	+	-

В таблице представлены основные факторы, влияющие на динамику цен. Знак «+» в графе «спрос» указывает на рост цен на объекты недвижимости при наступлении указанного фактора, знак «-» - на снижение спроса и, соответственно, снижение цены. В графе «предложение» происходит обратная ситуация. Знак «-» указывает на снижение предложения и, следовательно, рост цен, знак «+» - рост предложения и снижение цен. На сегодняшний день на рынке недвижимости доминируют, в основном, факторы дефицита предложения и наличия платежеспособной возможности потребителей вкладывать деньги именно в этот сектор экономики.

Таким образом, для решения поставленной экономической задачи следует определить, каково будет воздействие спроса и предложения, если классический постулат экономики говорит, что рост спроса положительно влияет на рост цен, рост предложения снижает цены и, соответственно, стоимость объекта недвижимости.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Взаимодействие, определяющее динамику доходности объекта недвижимости, представлено следующими факторами, оказывающими непосредственное влияние на реализацию инвестиционного проекта: первый уровень — уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, экологических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с

недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект; второй уровень — уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним; третий уровень — уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости, в частности, с земельными участками, и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются наличие обременений и иных условий оформления земельно-правовых отношений.

Спрос является главным определяющим фактором. Динамика спроса – это та категория, которая в первую очередь влияет на рыночную стоимость продажи или аренды недвижимости.

Состояние предложения характеризуется наличием объектов-аналогов на рынке и перспективой создания новых. Этот фактор в большей мере относится к географии объекта, но может быть весьма динамичным. Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости можно представить в виде схемы (рис.2). При этом сделано допущение, что площадь объекта постоянна и не влияет на стоимость.



Рис. 2. Схема основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости.

Схема включает в себя основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости коммерческих объектов недвижимости.

Взаимодействие предложения и спроса определяет цены. Объекты недвижимости имеют стоимость, если они обладают полезностью для какого-либо пользователя или их групп. Однако полезность, являясь главным критерием, не является единственным фактором, влияющим на стоимость. Недвижимость, должна быть также относительно дефицитна. Предложение — это число объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. Основа спроса — желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости, в частности, земельный участок (7).

Способность спроса отвечать на модифицирование цен определяется понятием эластичность спроса. В долгосрочном периоде предложение и спрос — условно действенные факторы для определения направленности ценовых конфигураций. Но в маленьких интервалах времени данные причины тотчас утрачивают собственную эффективность на определенном рынке недвижимости. Рынок недвижимости экономически развитых государств указывает: конфигурации размера валютной массы, процентных ставок, всплески бездоказательных догадок, страх утратить средства либо упустить возможность купить недвижимость по нынешней стоимости и остальные причины имеют все шансы воздействовать на характер спроса в любое время.

Таковым образом, определение фактора, характеризующего стоимость земельного участка средством нахождения воздействия спроса и предписания на цену продукции, станет полностью корректным и облегчает задачу тем, будто никак не вызывает надобности дифференцировать риски и разглядывать воздействие каждого из них на предмет инвестиции в отдельности.

Библиографический список

1. Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков // Технология текстильной промышленности №1 (367), 2017. – С.48-52
2. Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта // Технология текстильной промышленности №1 (367), 2017. – С.78-82
3. Трухина Н.И., Чернышихина И.И. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков // Журнал «Вестник МГСУ». – 2012. – № 9. – с.227-233
4. Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии // Управление экономическими системами: электронный научный журнал № 12 (60), 2013г, с.93
5. Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков // Монография. Воронеж, ВГАСУ, 2016г. – с.136
6. Околелова Э.Ю., Мещерякова О.К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2007 – 219 с.
7. Околелова Э.Ю. Модели инвестиционного прогнозирования рынка коммерческой недвижимости //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2008 – 326 с.

References

1. Grabovyy PG, Trukhina N.I., Okolelova E.Yu. Management of the investment project of real estate reproduction taking into account risks // Textile Industry Technology No. 1 (367), 2017. - p.48-52
2. Grabovyy PG, Trukhina N.I., Okolelova E.Yu. Dynamic model of forecasting the development of an innovative project // Textile Industry Technology №1 (367), 2017. - P.78-823. Barbara Rockefeller. Fractal Market Analysis FOREIGN EXCHANGE - October 2005 / p.
3. Trukhina N.I., Chernyshikhina I.I. Management of the investment project of real estate reproduction taking into account risks // Magazine "Vestnik MGSU". - 2012. - № 9. - p.227-233.
4. Kornitskaya, OV, Okolelova, E.Yu., Trukhina, N.I. The development of innovation and the mechanism of their distribution in the enterprises of the construction industry // Management of economic systems: electronic scientific journal No. 12 (60), 2013, p.93
5. Okolelova E.Yu., Trukhina N.I. Construction of high-rise buildings: evaluation of the effectiveness of projects in terms of risk // Monograph. Voronezh, VGASU, 2016 - p.136
6. Okolelova E.Yu., Mescheryakova OK Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage // Monograph. Voronezh, publishing house Istoki, 2007 - 219 p.
7. Okolieva E.Yu. Models of investment forecasting of the commercial real estate market // Monograph. Voronezh, publishing house "Istoki", 2008 - 326 p.

УДК 338.242.2

Воронежский государственный
технический университет

Д-р экон. наук, профессор кафедры
«Кадастр недвижимости,
землеустройство и геодезия»

Н.И. Трухина

e-mail: ntruhina@list.ru

Студент группы М172 строительного
факультета

С.О. Родионов

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Студент группы М172 строительного
факультета

А.В. Петриков

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-50-72

Voronezh state
technical University

Dr., Econ. Professor of the Department "Real
estate Cadastre, land management and
geodesy»

N. I. Trukhina

e-mail: ntruhina@list.ru

Student group M172 building Department

S.O. Rodionov

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Student group M172 building Department

A.V. Petrikov

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-50-72

Н.И. Трухина, С.О. Родионов, А.В. Петриков

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Аннотация: В статье рассмотрены риски, оказывающие влияние на реализацию проектов с использованием механизма государственно-частного партнерства, рассмотрены стратегии управления риском, пути нейтрализации рискованных ситуаций.

Ключевые слова: муниципальный уровень, риски, государственно-частное партнерство, оптимизация финансовых ресурсов, управление рисками, инвестиционный проект.

N.I. Trukhina, S.O. Rodionov, A.V. Petrikov

STRATEGIC RISK MANAGEMENT AT THE MUNICIPAL LEVEL IN THE IMPLEMENTATION OF THE INVESTMENT PROJECT

Annotation: The article deals with the risks that affect the implementation of projects using the mechanism of public-private partnership, considered risk management strategies, ways of neutralizing risk situations.

Keywords: municipal level, risks, public-private partnership, optimization of financial resources, risk management, investment project.

Основной проблемой при реализации инвестиционного проекта, связанного с недвижимостью, является анализ рисков, особенно в случае оптимизации финансовых ресурсов с учетом интересов государства и частного инвестора. Обычно исполнителем основных задач является частный оператор, главной задачей которого является реализация стратегических тактических и оперативных планов по эффективному управлению недвижимостью и инженерными системами с учетом жизненного цикла проекта и требований заказчика. Благодаря такому подходу становится возможным выделение в инвестиционном проекте основных составляющих: выделение социальной, экономической и коммерческой части с разработкой мероприятий, сокращающих уровень риска и увеличивающих жизнеспособность проекта.

Анализ рисков позволяет определить форму государственно-частного партнерства, роль и задачи каждой из сторон, контрактные обязательства, а также объемы работ и долю участия каждого партнера [2].

Органы муниципальной власти стремятся добиться от частного сектора повышения качества выполненных работ, обеспечить бесперебойную работу и эксплуатацию объекта недвижимости после завершения сроков строительства. Главная цель частного партнера – получение максимальной доходности и прибыли с учетом принятых на себя рисков. Для государственного сектора главной задачей может стать и решение социальных задач, инвестирование в проекты социальной направленности которые могут не дать, а часто и не дают необходимого уровня рентабельности, но являются социально-значимыми и обязательными для государственной сферы. Муниципальные органы власти и частные инвесторы при согласованности интересов, распределяют риски между собой с учетом эффективности управления [1].

Местные органы власти, высвобождая часть своих финансов могут их направить на решение своих первостепенных задач, таких как строительство объектов соцкультбыта, поликлиник, кинотеатров, оздоровительных центров и др. Риски возникают на любом моменте жизненного цикла проекта.

Проект инвестирования в недвижимость имеет ряд признаков:

1) Проект может развиваться и быть жизнеспособным только в окружающей внешней среде;

2) Как всякая система, состав проекта может изменяться, т.е. могут появляться новые составные части, элементы проекта, а также могут убираться некоторые элементы, при этом между этими элементами должна существовать определенная взаимосвязь [5].

Основными этапами проекта являются: 1) формирование идеи проекта, а значит определение целей, изучение рынка недвижимости, стоимостная оценка проекта с возможностями корректировки, определение физических или юридических лиц, осуществляющих финансирование проекта; 2) структурирование жизненного цикла проекта, что значит понятие инвестиционной, проектной стадии и стадии эксплуатации проекта, с определением периода этих стадий;

3) обеспечение финансирования объекта. Данный этап является важным, т.к. он должен прорабатывать вопросы оптимизации финансирования, а также учет необходимых и возможных рисков, таких как риск неуплаты задолженности, риск незавершения внедрения проекта, риск неуплаты по долговым обязательствам и других.

Например, риск неуплаты по долговым обязательствам может быть связан с уменьшением доходности проекта, а это приводит к неуплате вовремя платежей банку. Прибегают к ряду мероприятий по снижению риска, в т.ч. использование резервного фонда, проведение дополнительного финансирования. Однако для определения возможности наступления такого события необходима команда профессионального управления, специалистов, которые могут просчитать все возможные варианты развития событий;

4) оценка доходной и затратной части проекта, которая включает выявление неоправданных затрат, оценка расходов и их распределение по времени, определение денежного потока с адаптацией на перспективу реализации проекта;

5) корректировка расходов по проекту [7].

Анализируются статьи затрат, которые оказались выше запланируемого уровня, выявляются «негативные» тенденции их роста, анализируются и оцениваются отклонения, разрабатываются мероприятия по снижению последствий [8].

Использование системы регулирования расходов с применением соответствующего программного обеспечения позволяет увеличить результативность проектов и определить мероприятия по минимизации рисков.

Цель анализа рисков – определить уровень точность прогнозов и подтвердить эффективность участия отдельного субъекта хозяйствования в проекте при условии соблюдения установленных городом требований (экологических, социальных, санитарно-гигиенических и др.)

Используют два основных метода оценки рисков:

1. Абстрактный. Его смысл в определении возможного ущерба или упущенной выгоды. Широкое применение получила его модификация – расчет ожидаемых денежных потоков.

2. Экспертный. Обычно это качественные или ранговые оценки степени реализуемости инвестиционного проекта.

Рассмотрим основные виды рисков, которые характерны для инвестиционных проектов при оптимизации финансовых средств государства и частного сектора.

Важным является экономико-финансовый риск, который возникает за весь период инвестиций в недвижимость, а также на этапе эксплуатации, что связано с увеличением сметы проекта. Неучет и отсутствие полных расчетов по затратам может привести к финансовой несостоятельности проекта, а значит оказать влияние на результативность [3].

Проекты данного вида подвержены влиянию следующих факторов:

1. Времени погашения кредита, т.к. обычно требуется кредит сроком в среднем на 15 – 20 лет, а банки выдают краткосрочные кредиты, т.е. необходима информация по рефинансированию краткосрочных кредитов.

2. Возможность применения схемы «шарового» кредита, когда в первые годы кредитования выплачивается небольшая величина процентов по кредиту, а в конце сроков строительства, когда у инвестора накопится сумма для выплат обязательств по кредиту – выплачиваются и сама сумма кредита (большая его часть) и проценты по кредиту.

3. Возможность получения кредита фиксированной процентной ставкой, т.е. чтобы за время кредитования не менялись условия погашения кредита, что означает индексирования, т.к. увеличение процентной ставки может привести к отсутствию возможности уплаты кредита в оговоренные сроки [4];

4. Финансирование оборотного капитала для покрытия потребностей, носящих краткосрочный характер и нахождение возможностей для такого финансирования

Важным риском является риск спроса, который может проявляться в неправильных и ошибочных прогнозах, относительно объекта инвестирования, т.е. финансирование проектов строительства или развития недвижимости в условиях, когда на данном сегменте рынка нет существенного спроса. Это требует аналитических расчетов относительно изменения покупательной способности граждан, темпов строительства в данном муниципальном образовании, демографических изменений, инфляции и др. Необходимы расчеты по обеспечению гарантии дохода для определения возможности покрытия текущих затрат, правильный прогноз расчетов, касающихся затратной части проекта, налоговых отчислений, сопутствующих затрат.

Важным этапом исследования является стратегия управления рисками.

С точки зрения инвестора, недвижимость представляет собой важный способ капиталовложений, т.е. способ, который включает в себя различные виды инструментов (опционы, государственные облигации, ценные бумаги). Стоимость, ценность недвижимости, а значит ее инвестиционная привлекательность будет зависеть от того, насколько динамика уровня риска и ставок дохода этих активов сравнима с данной динамикой для других видов активов [6].

Стратегия управления рисками предполагает:

- выбор структуры рисков, которая является основой установления государственно-частного партнерства. Именно от нее будет зависеть степень вовлечения различных участников в инвестиционный процесс;

- выделение главного риска для государственных (муниципальных) властей, который снижает качество предоставляемых услуг, а также увеличивает бремя бюджетных расходов;

- поэтапное распределение рисков: их выявление, оценка воздействия, ограничение рисков совместными усилиями партнеров, разделение оставшихся рисков;

- принятие риска на себя, что связано с определенными издержками.

Государственные муниципальные органы власти заинтересованы в сокращении рисков проекте с их участием и передачи оператору лишь тех рисков, которые сами не смогут минимизировать.

- ограничения рисков проекта, которое возможно в результате совместных действий по подготовке институциональных ограничений, определение необходимых условий реализации проекта;

- разделение остаточных рисков, что дает возможность государственным (муниципальным) органам власти передать часть рисков частной компании;

- выделение текущих финансовых и технических рисков, которые должны передаваться частному партнеру;

- определение риска спроса и предложения, распределяемых между различными партнерами в зависимости от ожидаемых доходов [9].

Среди основных путей «нейтрализации» рисков выделяют ряд мер по принятию управленческих решений, так используют комплексный анализ для определения всей совокупности рисков при реализации инвестиционного проекта. Применяют метод ситуационного анализа для выявления наиболее возможных угроз, используют метод динамического моделирования для разработки методов снижения рисков на каждом этапе реализации проекта и окончательный этап: подготовка перечня мероприятий по снижению риска.

Такой комплексный анализ рисков позволит выявить основные из них и разработать мероприятия по их минимизации.

Библиографический список:

1. Грабовый П.Г., Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков / Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 52-56.
2. Кириллова А.Н. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса / Кириллова А.Н., Трухина Н.И. // ФЭС: Финансы. Экономика. - 2015. - № 7. - С. 31-35.
3. Трухина Н.И. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит.ун-т". Ростов-на-Дону, 2010. – С.165
4. Трухина Н.И. Планирование и контроль в управлении организаций жилищной сферы / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // Труд и социальные отношения. - 2010. - № 3. - С. 57-61.
5. Корницкая О.В. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии / Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2013. - № 12 (60). - С. 93.
6. Баринов В.Н. Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях / Трухина Н.И., Баринов В.Н. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. - 2012. - № 2. - С. 42-46.
7. Грабовый П.Г. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.
8. Чугунов А.В. Экономика предприятия и производства / Трухина Н.И., Макаров Е.И., Чугунов А.В. // Учебное пособие – Воронеж – 2014 – с. 123
9. Околелова Э.Ю. Модель оценки эффективности инвестиций в объекты коммерческой недвижимости с учетом рисков / Околелова Э.Ю., Трухина Н.И., Шибеева М.А. // Экономика строительства. 2017 - № 4 (46) - С. 15-29.

References

1. Grabowyi P. Management of investment project that contemplates reproduction of real estate based on risk / Grabow P. G., Trukhina N., Okolelova E. Y. // proceedings of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 52-56.
2. Kirillova A. / Strategy of development and functioning of the housing and communal complex / Kirillova A., Trukhina N. // FES: Finance. Economy. - 2015. - № 7. - P. 31-35.
3. Trukhina N. Organizational and economic mechanism of planning and control in the management of residential real estate / Trukhina N., The buried e. / M-in education and science of the Russian Federation, Federal Agency for education, State. educational institution of higher education. professional education "Rostov state building. UNT." Rostov-on-don, 2010. – P. 165
4. Trukhina N. Planning and control in management of the organizations of the housing sphere / Trukhina N., Buried / E. Labor and social relations. - 2010. - № 3. - P. 57-61.
5. Kornicka O. Innovation and the mechanism of their distribution on the enterprises of building industry / Kornicka O. V., Okolelova E. Y. Trukhina N. // Management of economic systems: electronic scientific journal. - 2013. - № 12 (60). - P. 93.
6. Barinov V. Strategic planning of activity of the organizations of the housing sphere in modern conditions / Trukhina N., Barinov V. N. // FES: Finance. Economy. Strategy. - 2012. - № 2. - P. 42-46.
7. Grabowyi P. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P. G., Okolelova E., Trukhina N. // News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.
8. Chugunov A. Economics of enterprise and production / Trukhina N. And... Makarov E. I., Chugunov A.V. // textbook-Voronezh-2014-p. 123
9. Okolelova E. Model estimates of efficiency of investments into commercial real estate based on risk / Okolelova E. Y. Trukhina N. And. Shibaeva M. A. // Economics of construction. 2017 - № 4 (46) - P. 15-29.

УДК 338.5.69

*Воронежский государственный
технический университет
Доктор техн. наук, профессор кафедры
экономики и основ предпринимательства
О.А.Куцыгина
Магистрант кафедры экономики и
основ предпринимательства
Т.С.Гридина
Военный институт (инженерно-
технический) Военной академии
материально-технического обеспечения
имени генерала армии А.В.Хрулева,
г.Санкт-Петербург
Преподаватель кафедры технологии,
организации и экономики строительства
Г.Н.Галицын*

*The Voronezh state technical university
D. Sc. in Engineering, prof. of Dept. of
Economy and basics of entrepreneurship
O.A.Kutsygina
Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship
T.S.Gridina
Military Institute (engineering and technical)
from the Military Academy of Logistics
Ensure named by the army-General
A.V. Hrulev,
St. Petersburg
Lecturer of Dept. of Technology, Organization
and Economy construction
Galitsyn G.N.*

О.А. Куцыгина, Т.С. Гридина, Г.Н. Галицын

СТОИМОСТЬ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КАК КРИТЕРИЙ ОЦЕНКИ ПРОЕКТНЫХ ВАРИАНТОВ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОДРЯДЧИКОВ

Аннотация: Рассмотрена система формирования договорных (контрактных) цен с использованием показателя стоимости жизненного цикла зданий как перспективного оценочного критерия выбора проектных вариантов и целесообразных предложений подрядчиков. Сформулированы недостатки методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат, ограничивавшие практическое использование показателя стоимости жизненного цикла зданий как инструмента совершенствования в строительном ценообразовании.

Ключевые слова: контрактные цены, стоимость, жизненный цикл, эксплуатационные расходы

О.А. Kutsygina, T.S. Gridina, G.N. Galitsyn

LIFE CYCLE COST OF BUILDINGS AND CONSTRUCTIONS AS EVALUATION CRITERIA FOR PROJECT OPTIONS AND PROPOSALS CONTRACTORS

Annotation: The system of contractual prices formation using the life cycle cost of a building as a prospective evaluation criterion for the selection of project options and reasonable offers of contractors is considered. The shortcomings of the methodology for calculating the life cycle of a residential building are formulated, taking into account the cost of total costs, limiting the practical use for the indicator of the building's life cycle cost as a tool for improvement in construction pricing.

Keywords: contract prices, cost, life cycle, operating costs

Переход к свободному ценообразованию (после 1991г.) повлек значительный рост цен, в том числе удорожание стоимости строительно-монтажных работ. Такое положение дел продолжается и в настоящее время и характеризует высокую степень неопределенности процессов ценообразования в строительстве.

Инструментом сдерживания роста цен при формировании инвестиционных строительных проектов стал механизм определения договорных (контрактных) цен в результате проведения подрядных торгов, обязательных для объектов бюджетного финансирования. Определение договорных (контрактных) цен на продукцию

© Куцыгина О.А., Гридина Т.С., Галицын Г.Н., 2019

капитального строительства и строительного-монтажного производства по итогам подрядных торгов представляет собой действенный инструмент экономического управления ценообразованием в условиях конкуренции, направленного не только на снижение рыночных цен, но и на повышение качества проектной документации и выполняемых подрядных строительного-монтажных работ. По данным Минэкономки РФ размещение заказов на конкурсной основе позволяет снизить стартовую цену предмета торгов за счет конкуренции между подрядными организациями на 10-15 %.

Выбор на конкурсной основе предприятий и организаций для реализации инвестиционных проектов строительства, реконструкции и ремонта объектов различного назначения, выполнения отдельных видов работ, приобретения оборудования, товаров и услуг регламентируется рядом нормативно-правовых документов. Так, в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 447) торги проводятся в форме конкурса или аукциона. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Категория стоимости неразрывно связана с категорией полезности, которую может оценить заказчик продукции при выборе предложения исполнителя заказа или предмета торгов. Поэтому критериями оценки заявок на участие в конкурсе уже в ныне отмененном законе №94-ФЗ, наряду с ценой контракта, были определены потребительские свойства товара, качество работ и услуг; расходы на эксплуатацию товара; расходы на техническое обслуживание товара; сроки поставки товара, выполнения работ, услуг; объем предоставления гарантии качества и др. Но эти критерии были сформулированы в общем и не учитывали специфики зданий и сооружений как товара, что ограничивало область применения этого закона и потребовало дополнительных правовых и методических разработок.

В целях совершенствования правового регулирования института размещения заказов для государственных и муниципальных нужд с 01.01.2008 г. федеральным законом №53-ФЗ было введено прямое указание на то, что размещение заказов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту возможно исключительно посредством проведения аукционов [1, ч. 4.1 ст. 10] в результате установления начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК). Предложение по цене, превышающей НМЦК, а также дополнительные требования заказчика к качеству, техническим и функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товаров, работ и услуг, являются недопустимыми. Такое указание подразумевало необходимость снижения цен подрядчиками вследствие поиска оптимальных и наиболее экономичных решений при сохранении качества строительства. Однако на деле снижение цен происходило значительно больше, чем на 10-15 %, и не за счет совершенствования проектных и организационно-управленческих решений, а вследствие применения материальных ресурсов с более низкими ценами, следовательно, худшими качественными характеристиками, негативно сказывающимися на стоимости эксплуатации.

Для разработки проектов с заданными или наилучшими потребительскими свойствами, стоимость которых следует выносить на торги, заказчику целесообразно уделять больше внимания формированию стоимостных показателей на стадии проектирования, причем с учетом потребительских свойств проектируемых объектов, по итогам вариантного проектирования. Формулировать качественные характеристики объекта госзаказа рекомендуется до начала процедуры определения цены на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту для государственных и муниципальных нужд по итогам проведения подрядных торгов. А впоследствии требовать их соблюдения в составе предложений подрядных организаций, предъявляемых на торги, и при реализации проектов подрядными организациями в период строительства.

Инструментом реализации подхода к определению договорных цен на объекты строительства по итогам подрядных торгов, учитывающих потребительские свойства и затраты на проектирование, стала концепция стоимости жизненного цикла (ЖЦ), реализованная с 1.01.2014 г. в федеральном законе [2]. Предлагаемый в законе состав критериев для оценки предложений подрядных организаций включает стоимостные и нестоимостные показатели (рис. 1).

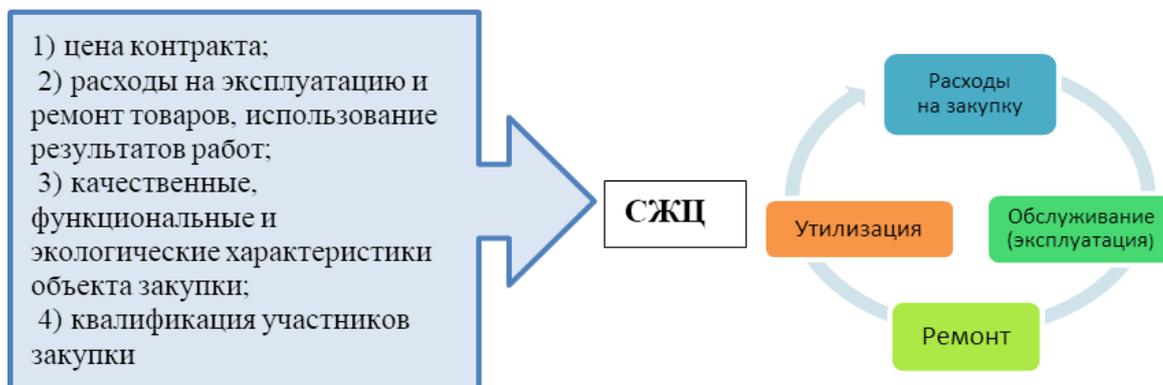


Рис. 1. Показатели оценки предложений подрядных организаций по 44-ФЗ

Нестоимостные показатели представлены критериями, характеризующими непосредственно объект закупок, а также квалификационные характеристики участников закупок. Стоимостные показатели цены контракта дополнены показателями текущих расходов на эксплуатацию и ремонт, а также показателем стоимости ЖЦ, который может стать главным при заключении контрактов ЖЦ из всех стоимостных показателей [2, п.5, п.8]. Кроме того, для стоимостных оценочных показателей увеличилась их весовая доля с 35% до >60%, что должно противодействовать практике необоснованного занижения цен против установленного заказчиком максимального предела.

При определении НМЦК в соответствии с «Методическими рекомендациями по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта...» [3, п.1.8] следует исходить из необходимости достижения заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд. А предмет расчета НМЦК должен наиболее полно удовлетворять потребности заказчика, поскольку «...в целях обеспечения условий конкуренции рекомендуется при выборе товара, работы, услуги отдавать предпочтение товарам, работам, услугам, наиболее полно удовлетворяющим потребности заказчика, обладающим улучшенными техническими и качественными характеристиками и свойствами» [3, п.3.4]. Таким образом, предмет заключения контракта должен удовлетворять заказчика по потребительским свойствам, заложенным в проектных решениях и влияющим на НМЦК.

Для расчета стоимости жизненного цикла объекта строительной недвижимости, применяют методы, предусмотренные указанными рекомендациями [3]:

1. Метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным для определения и обоснования НМЦК;
2. Нормативный метод для расчета НМЦК применяют, если требования, указанные в части 4.1 Рекомендаций [93], предусматривают установление предельных цен товаров, работ, услуг;
3. Тарифный метод для расчета НМЦК применяют в случаях закупки товаров, работ, услуг, на которые цены подлежат государственному регулированию (например, при оборонном заказе) или установлены муниципальными правовыми актами (например, на закупку электрической и тепловой энергии).

В случае закупки электрической энергии конкурентными способами определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для определения НМЦК применяется затратный метод.

Проектно-сметный метод определения НМЦК применяют на основании проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с методиками и нормативами, предназначенными для строительных и специальных строительных работ, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства. Основанием для определения НМЦК является сметная стоимость строительства объекта в составе проектной документации в текущем уровне цен на дату ее определения.

Показатели утвержденной сметной стоимости строительства объекта группируются на включенные в НМЦК и не включенные в НМЦК (таблица).

Показатели утвержденной сметной стоимости строительства объекта по отношению к НМЦК

Показатели утвержденной сметной стоимости строительства объекта	
Включенные в НМЦК	Не включенные в НМЦК
1. Стоимость строительно-монтажных работ по итогам глав 1-9 сводного сметного расчета (по объектам капитального ремонта - по итогам глав 1-7); 2. Стоимость поставки, монтажа оборудования, связанного конструктивно со строящимся зданием, его пуско-наладочные работы, если они не предусмотрены отдельной закупкой; 3. Затраты на строительство временных зданий и сооружений; 4. Средства на покрытие затрат строительных организаций на добровольное страхование работников и имущества, в том числе строительно-монтажных рисков; 5. Компенсация на размещение отходов и загрязнение воздуха в период строительства; 6. Компенсационные затраты за вырубку зеленых насаждений; 7. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты (начисляется в процентах от суммы работ и затрат, поручаемых подрядчику); - средства на покрытие затрат по уплате НДС.	1. Затраты на изыскания; 2. Затраты на проектирование; 3. Затраты на содержание заказчика, технического заказчика (строительный контроль); 4. Затраты на согласование и выдачу технических условий; 5. Затраты на проведение государственной экспертизы проекта; 6. Затраты на осуществление авторского надзора; 7. Затраты на приобретение технологического оборудования, не связанного конструктивно со строящимся зданием, стационарно устанавливаемого и подключаемого к инженерным сетям сооружения, мебели и инвентаря общественных зданий, инструмента и инвентаря производственных зданий, пуско-наладочные работы технологического оборудования; 8. Платежи за согласование, подключение объекта к наружным инженерным коммуникациям (технологическое присоединение объекта).

Таким образом, из данных табл. 1 следует, что стоимость проектирования как этапа жизненного цикла не входит в НМЦК. Однако именно на стадии проектирования формируются показатели качества объектов, оцениваемые в процессе эксплуатации. Добиться достижения требований к потребительским характеристикам зданий возможно в результате сравнения альтернативных вариантов проектов с различным соотношением затрат на сооружение и эксплуатацию.

Для определения стоимости жизненного цикла жилого здания разработаны методические указания [4], учитывающие действующее законодательство и международные стандарты. Приведено понятие «минимальная совокупная стоимость владения» как «минимальная стоимость жилого здания с учетом издержек всех его стадий жизненного цикла» по состоянию на дату определения стоимости (рис.2). В соответствии с методикой [4] «стоимость жизненного цикла зданий (СЖЦЗ) — это расчетная величина денежного выражения совокупных издержек владения жилым домом, включающих в себя

расходы на выполнение строительно-монтажных работ, последующее обслуживание, эксплуатацию в течение срока его службы, ремонт, утилизацию созданного в результате выполнения работы объекта (элементов здания или здания целиком)». По нашему мнению, минимизация расхода ресурсов представляет цель оптимального использования и требует ограничений, которые не представлены в указанном документе.

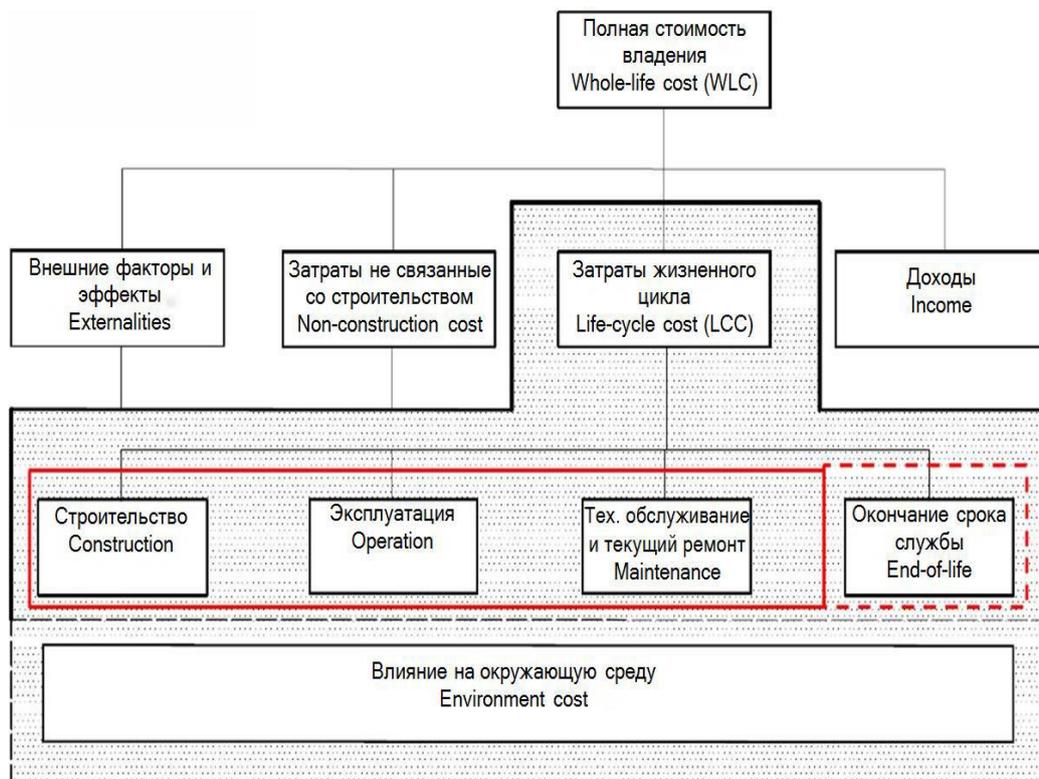


Рис. 2. Затраты жизненного цикла (ISO 15686-5:2008) [5]

Строительный объект, который запроектирован, сооружен и эксплуатируется с учетом необходимых требований к энергосберегающим, функциональным и экологическим характеристикам здания, в соответствии с методикой относят к эффективным зданиям. Для практической реализации процесса принятия решений на стадии проектирования предлагается метод расчета стоимости жизненного цикла зданий, направленный на обоснование и внедрение в таких проектах энергоэффективных технологий и материалов [4].

Основной принцип методики заключается в уменьшении совокупной стоимости владения зданием за счет обоснованного увеличения первоначальных затрат на стадии проектирования и строительства на применение энергоэффективных, экологических технологий и подходов «зеленого строительства», в результате чего на стадии эксплуатации здания существенно сокращаются операционные расходы, составляющие в среднем 75% от общих затрат (рис.3). По утверждению авторов методики, если себестоимость строительства эффективного дома будет даже на 50% выше стоимости стандартного дома, то совокупная стоимость владения эффективным домом будет в 1,5-2,5 раза ниже стоимости затрат жизненного цикла стандартного дома. Это произойдет за счет применения энергоэффективных и экологических технологий, которые способствуют снижению затрат на содержание, обслуживание и потребляемые топливно-энергетические ресурсы на значительном протяжении периода эксплуатации здания.

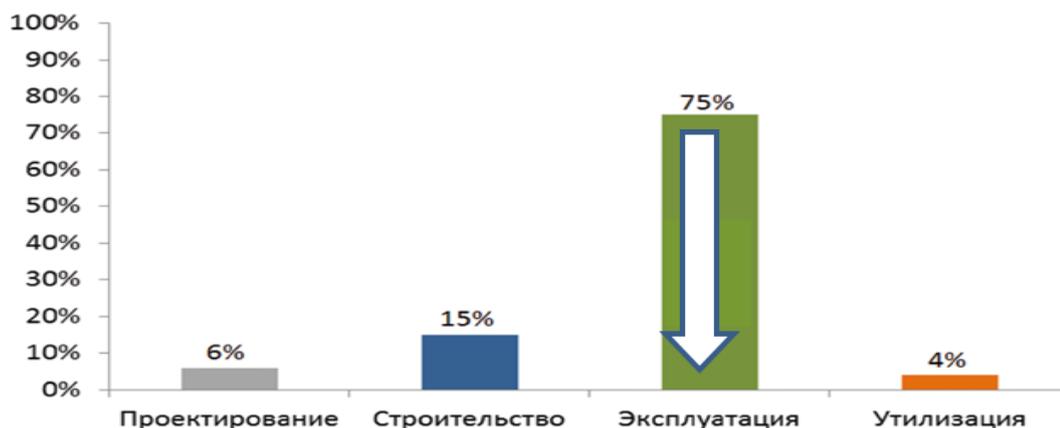


Рис. 3. Усредненные затраты на протяжении жизненного цикла здания [4]

Экономический эффект от эксплуатации эффективных зданий выражается в снижении стоимости коммунальных услуг для жителей этих домов. Типовая структура тарифа на услуги жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) приведена на рис. 4.



Рис. 4. Типовая структура тарифа ЖКХ [4]

Таким образом, ожидаемые экономический и социальный эффекты, достигнутые в результате применения методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат, при выборе вариантов строительства эффективных домов вместо стандартных оцениваются в 58 млрд р. ежегодной экономии бюджетных средств только за счет отсутствия необходимости субсидировать тарифы ЖКХ в энергоэффективных многоквартирных жилых домах. Целесообразность и перспективы внедрения энергосберегающих инноваций в эксплуатационной сфере объектов инфраструктуры рассмотрены в [6]

Совокупная стоимость жизненного цикла жилого здания (многоквартирного жилого дома) включает в себя две категории издержек: единовременные затраты на ввод и вывод из эксплуатации и периодические расходы (затраты) на эксплуатацию и ремонт. как Организация системы управление жизненным циклом зданий определена в [7] как основное направление развития ценообразования в строительной отрасли

Таким образом, на законодательном уровне определена целесообразность оценки стоимости жизненного цикла строительных объектов. Однако, по-нашему мнению, методика имеет, в дополнение к указанным выше, следующие недостатки:

- недостаточно обоснованными представляются приведенные выводы об экономии ресурсов при эксплуатации эффективных зданий (например, снижение расхода воды вдвое и др.), не указано, чем они отличаются от «стандартных»;
- представляется некорректным сравнение удельных расходов коммунальных ресурсов со снижением выплаты субсидий, поскольку последние зависят от

материального состояния семьи, а платежи за использование ресурсов определяются не только их расходом, а и установленным тарифом;

-ссылка на принципы «зеленого строительства» при утверждении об оценке здания в целом, а не отдельных систем или компонентов здания, верна, но не достаточна для организации управления процессом проектирования с целью влияния на формирование целевых показателей;

-анализ только итоговых показателей по зданию в целом не обеспечивает «прозрачность» проектных характеристик, влияющих на итоговую оценку проекта;

-стоимость строительства рекомендуется определять по укрупненным показателям как государственных, так и негосударственных нормативов, включая единичные расценки, укрупненные показатели стоимости строительства, базы данных по стоимости материалов и оборудования. Однако, для соблюдения сопоставимости вариантов необходимо применить единый подход к их формированию для применения на ранних стадиях проектирования;;

-стоимость содержания (эксплуатации, обслуживания и ремонта) рекомендуется определять двумя путями: первый - с использованием принятых нормативов, которые зачастую не актуальны по стоимостным показателям, составу материальных ресурсов и используемых технологий. Так, минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов определяется по нормативам ВСН 58-88(р). Другой вариант - по отчетам управляющих компаний, что тоже представляется затруднительным, поскольку управляющие компании могут скрывать отчетность как коммерческие организации. Кроме того, проектирование ведется для различных регионов и мониторинг отчетности управляющих компаний по разным регионам затруднителен;

-расходы, связанные с приобретением ресурсов, поставляемых коммунальными организациями, включая тепловую и электрическую энергию, воду и другие, также рекомендуется определять по данным о нормативном, фактическом или прогнозном уровне их потребления и ценах, управляющих компаний. Учитывая выше приведенные доводы, в условиях неопределенности особенно актуально научно-обоснованное прогнозирование этих показателей и определение области целесообразного применения проектных решений с учетом влияния их изменений на изменения расхода топливно-энергетических и водных ресурсов и их прогнозных цен;

-рекомендация о проведении расчета стоимости жизненного цикла зданий для государственных и муниципальных проектов в постоянных ценах, без учета инфляции и без учета дисконтирования, также представляется недостатком методики, поскольку процедура дисконтирования затрат позволяет учесть влияние фактора времени на показатели расчетной эффективности, сроки службы конструкций. А ее отсутствие увеличит вероятность недостоверных выводов об эффективности проектных решений;

-методика разработана только для жилых зданий, поэтому не учитывает технико-экономические особенности, которые свойственны объектам другого назначения, объекты коммунальной инфраструктуры как производственные комплексы по выработке и доставке до потребителей топливно-энергетических, водных и др. ресурсов;

-отсутствуют рекомендации о нормативной базе для учета эксплуатационных затрат в составе стоимости жизненного цикла зданий.

Указанные нами обстоятельства не позволяют широко использовать показатель стоимости жизненного цикла зданий как инструмент совершенствования в строительном ценообразовании. Остается актуальной задача выявления резервов снижения эксплуатационных затрат зданиями на стадии проектирования, в процессе заключения договоров подряда (контрактов), возведения и ввода в эксплуатацию, непосредственного использования по назначению. Целесообразна разработка и совершенствование научно-методического обеспечения для практического применения показателя стоимости жизненного цикла зданий для оценки проектных решений и предложений подрядных организаций при определении контрактных цен.

Библиографический список

1. О внесении изменений в Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29 апреля 2007 г. № 53–ФЗ.-URL:<http://www.zakonprost.ru/zakony/53-fz-ot-2009-05-08-o-vnesenii/>(дата обращения 03.11.2018)
- 2.О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ.-URL: <http://www.rg.ru/2013/04/12/goszakupki-dok.html>(дата обращения 10.11.2018)
- 3.Методические рекомендации по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем).-URL: <http://base.garant.ru/70473958/>(дата обращения 10.11.2018)
4. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат.-URL:http://1-sro.ru/assets/files/news/MR_SZhC_725.pdf(дата обращения 03.11.2018)
- 5.ISO 15686-5:2017.Buildings and embedded real estate. Service life planning. Part 5.Life cycle cost.-52 с.
- 6.Kutsygina O.A., Elshin D.V., Elagin O.V., Galitsyn G.N. The feasibility and prospects of introducing energy-saving innovations in the operational sphere of infrastructure facilities/ In the collection: Socio-economic problems of the development of enterprises and regions. Collection of articles of the XX International Scientific and Practical Conference.Edited by G.A. Resnick. - 2016.-С. 56-63
- 7.Kutsygina O.A., Galitsyn G.N.Development of pricing in the construction industry and building life cycle management/ Construction Economics.-2017.-№ 6 (48).- С. 12-25.

References

- 1.On Amendments to the Federal Law “On Placing Orders for the Delivery of Goods, Performance of Work, Rendering Services for State and Municipal Needs” and certain legislative acts of the Russian Federation: Feder. Law of April 29, 2007 No. 53-FL.-URL:<http://www.zakonprost.ru/zakony/53-fz-ot-2009-05-08-o-vnesenii/>(date accessed 03.11.2018)
- 2.About the contract system in the field of procurement of goods, works, services for the provision of state and municipal needs: Federal Law of April 5, 2013 N 44-FL/-URL: <http://www.rg.ru/2013/04/12/goszakupki-dok.html>(date accessed 10.11.2018)
- 3.Guidelines for the application of methods for determining the initial (maximum) contract price, the price of a contract concluded with a single supplier (contractor, performer).-URL: <http://base.garant.ru/70473958/>(date accessed 10.11.2018)
- 4.The method of calculating the life cycle of a residential building, taking into account the cost of total costs/-URL:http://1-sro.ru/assets/files/news/MR_SZhC_725.pdf(date accessed 03.11.2018)
- 5.ISO 15686-5:2017. Здания и встроенное недвижимое имущество. Планирование срока службы. Часть 5. Стоимость жизненного цикла.-52 с.
- 6.Куцыгина О.А., Галицын Г.Н.Развитие ценообразования в строительной отрасли и управление жизненным циклом зданий//Экономика строительства.-2017.-№ 6 (48).- С. 12-25.
- 7.Куцыгина О.А., Ельшин Д.В., Елагин О.В., Галицын Г.Н. Целесообразность и перспективы внедрения энергосберегающих инноваций в эксплуатационной сфере объектов инфраструктуры//В сборнике: Социально-экономические проблемы развития предприятий и регионов.Сборник статей XX Международной научно-практической конференции. Под редакцией Г.А. Резник. -2016.- С. 56-63.

УДК 336.77

Воронежский государственный
технический университет

Д-р экон. наук, профессор кафедры
«Кадастр недвижимости,
землеустройство и геодезия»

Н.И. Трухина

e-mail: ntruhina@list.ru

Ст. преп. кафедры «Экономика и основы
предпринимательства»

Г.И. Меркулова

e-mail: galya.merkulova2020@yandex.ru

Студент группы М1272 строительного
факультета

О.С. Сорокина

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-50-72

Voronezh state

technical University

Dr., Econ. Professor of the Department " real
estate Cadastre, land management and
geodesy»

N. Trukhina

e-mail: ntruhina@list.ru

Senior lecturer Department of Economics and
basics of entrepreneurship»

G. I. Merkulova

e-mail: galya.merkulova2020@yandex.ru

Student group M1272 building Department

O. S. Sorokina

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-50-72

Н.И. Трухина, Г.И. Меркулова, О.С. Сорокина

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В СТРАНЕ

Аннотация: Статья посвящена вопросам развития ипотечного кредитования в РФ. Рассмотрены основные классификационные признаки ипотечных кредитов. Определены показатели, характеризующие кредитоспособность заемщика. Рассмотрена методика оценки доступности приобретения жилья населением крупного города с привлечением ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, эффективность, жилищная недвижимость, процентная ставка.

N. I. Trukhina, G. I. Merkulova, O. S. Sorokina

MORTGAGE LENDING AS THE MAIN DIRECTION OF SOLVING THE HOUSING PROBLEM IN THE COUNTRY

Annotation: The article is devoted to the development of mortgage lending in the Russian Federation. The main classification features of mortgage loans are considered. Defined indicators characterizing the borrower's creditworthiness. The method of assessing the affordability of housing acquisition by a population of a large city with the involvement of mortgage lending is considered.

Keywords: mortgage lending, efficiency, residential real estate, interest rate.

Ипотека является важным элементом социально-экономической политики государства, т.к. именно через ипотечное кредитование решается проблема обеспечения жильем большей части населения страны.

Обычно ипотечное кредитование показывает высокую результативность в странах с высоким уровнем экономического развития. В тоже время, такие тенденции, как рост инфляции, нестабильность, высокая стоимость строительства, трудности в получении финансовых ресурсов – это то факторное пространство, которое сдерживает развитие ипотеки. Ипотечное кредитование оказывает позитивное влияние на развитие экономики страны, т.к. является дополнительным источником инвестиций в строительный сектор,

что в свою очередь влияет на оживление сектора производства строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, способствует увеличению числа рабочих мест и т.д. Развитие ипотечного кредитования оказывает свое положительное влияние на преодоление напряженности и нестабильности в социальной сфере, т.к. решает одну из главных проблем: потребность населения в жилье. Важно отметить роль государства в развитии механизмов ипотечного кредитования, т.к. именно государство, выполняя регулирующую функцию посредством создания законодательных и инвестиционных основ для эффективного взаимодействия всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования, выполняет и другую важную функцию – социальную, что связано с процессом содействия различным категориям граждан в приобретении жилищной недвижимости с помощью субсидирования и различных социальных программ.

Сегодня основными субъектами взаимоотношений выступают:

- заемщик – физическое или юридическое лицо, привлекающий ссудный капитал с целью создания или приобретения объектов ипотечного кредитования (жилой недвижимости) под залог данных объектов;
- кредитор – чаще всего юридическое лицо;
- субъекты инфраструктуры ипотечного рынка: страховые, оценочные организации;
- застройщики – строительные организации;
- государство, а также органы местного самоуправления и созданные ими специализированные организации и другие [2].

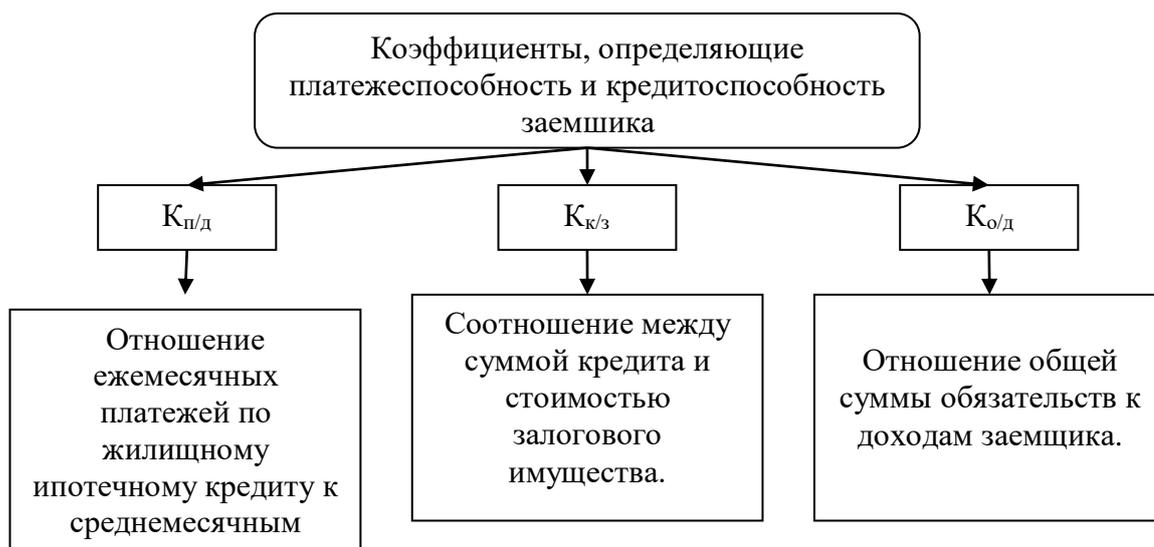
Ипотечные кредиты группируются по различным признакам: кредиты со стандартным аннуитетным (самоамортизирующимся, равновеликим) платежом, кредиты с «шаровым» платежом, когда предусмотрен крупный ипотечный платеж по долговому обязательству с уплатой процентов за использование кредитных средств и другие [7].

Сегодня ипотечное кредитование сдерживается недостаточным уровнем платежеспособности населения, несовершенством системы налогообложения, высокой себестоимостью жилищного строительства, несовершенством законодательной базы, дороговизной финансовых ресурсов и т.д. [3,6].

Одним из серьезных факторов, оказывающих влияние на развитие ипотечного кредитования, является риск. В современной литературе под риском понимают вероятность наступления неблагоприятного события, связанного с нанесением материального ущерба.

Обычно система управления рисками в банковской системе включает ряд элементов: это и проведение продуманной кредитной политики, управление активами и пассивами банка, это и оптимальный уровень ценообразования, позволяющий обеспечить прибыльность банковской деятельности и оптимизировать затраты [1]. Важной частью управления рисками является и создание системы, позволяющей правильно оценить кредитоспособность заемщика, формирование оптимальных видов займов.

Среди основных факторов, оказывающих влияние на принятие банком решения о кредитоспособности заемщика, а значит выдаче кредита, являются оценка платежеспособности заемщика, определение достаточности денежных средств для погашения кредита. Используется ряд показателей, характеризующих способность и вероятность погашения заемщиком долга в виде процентов по кредиту и возврата основной суммы долга (рис.)



Коэффициенты платежеспособности заемщика

К условиям выдачи жилищного ипотечного кредита в банках и ипотечных кредитных учреждениях относят:

- 1) Ежемесячный доход заемщика;
- 2) Ежемесячные обязательства заемщика;
- 3) Оценочная стоимость, сдаваемого в залог имущества;
- 4) Срок кредитования;
- 5) Процентная ставка кредита и другие.

Основным направлением совершенствования ипотечного кредитования является снижение порога недоступности кредита для населения. Низкая платежеспособность населения, достаточная высокая доля неформального, теневого сектора, не в полной мере декларирующего свои доходы, не могут дать точной оценки происходящих изменений в ипотечном кредитовании [4]. Рассмотрим методику оценки доступности ипотечных кредитов населению на примере крупного города (г. Воронеж). Осуществлено моделирование доступности улучшения жилищных условий граждан за счет ипотеки. Моделирование доступности рынка жилья проводилось с учетом таких показателей, как срок кредитования, общая площадь приобретаемого жилья, процентная ставка по кредиту. Для укрупненных оценок доступности кредитов использовалась одна из схем кредитования, включающая такие показатели, как сумма основного долга, срок кредитования, процентная ставка. Использовались такие показатели, как ежемесячный минимально необходимый доход, среднедушевые доходы жителей г. Воронежа и другие. Принималась во внимание такая информация, как стоимостные характеристики жилья в территориальных зонах, верхняя и нижняя граница интервала доходов населения и другие. Исследование показало, что увеличение размера квартиры в два раза при одной и той же процентной ставке вызывает сокращение доступности кредита в среднем в 3,1 раз. Увеличение срока кредитования при одной и той же процентной ставке и одинаковой площади квартиры увеличивает доступность кредита в среднем от 1,5 до 2 раз и т.д.

Данная модель позволяет спрогнозировать активность развития ипотечных схем кредитования в таком крупном городе как Воронеж. Приведенные расчеты позволят спрогнозировать динамику развития ипотеки с целью увеличения численности граждан, привлекаемых к улучшению жилищных условий.

Среди основных направлений повышения эффективности существующей системы ипотечного кредитования выделим:

- 1) использование новых источников для привлечения долгосрочных средств. В настоящее время ипотечное кредитование зависит от источников «коротких пассивов», что выдвигает на первый план вопрос обеспечения банковских кредитов источниками

финансовых ресурсов. Для этого применяют такой метод как секьюритизация, т.е. процесс преобразования неликвидных активов в ценные бумаги. Эти бумаги обычно обращаются на вторичном рынке и позволяют решить данную проблему успешно;

2) дальнейшее снижение процентной ставки. Зарубежный опыт показывает, что эффективность ипотечного кредитования наступает, когда ставка по кредиту составляет менее 7% годовых;

3) введение системы стройсбережений. Среди положительных факторов выделяют тот факт, что процентная ставка по ссуде устанавливается в самом начале кредитования, является весьма низкой, по отношению к стандартным ипотечным кредитам. Данная ставка зависит от ставки рефинансирования. Выплаты по ссуде являются понятными и прозрачными для заемщика, т.к. размер ссуды устанавливается с самого начала. С другой стороны, система окажет положительное влияние на экономику страны, что связано с тем фактором, что свободные средства на рынке финансов будут связаны и направлены на инвестиции в реальный сектор, что неизбежно приведет к снижению инфляции;

4) более широкое внедрение инноваций в жилищном строительстве [5], модернизация коммунальной инфраструктуры и другое.

В заключении отметим, что система ипотечного кредитования представляет собой сложный механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых элементов. Это требует системного подхода на федеральном, региональном уровне к вопросам развития ипотеки с целью решения одной из главнейших задач – обеспечения населения доступным и комфортным жильем.

Библиографический список

1. Грабовый П.Г. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков / Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 52-56.
2. Кириллова А.Н. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса / Кириллова А.Н., Трухина Н.И. // ФЭС: Финансы. Экономика. - 2015. - № 7. - С. 31-35.
3. Трухина Н.И. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит.ун-т". Ростов-на-Дону, 2010. – С.165
4. Трухина Н.И. Планирование и контроль в управлении организаций жилищной сферы / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // Труд и социальные отношения. - 2010. - № 3. - С. 57-61.
5. Корницкая О.В. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии / Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2013. - № 12 (60). - С. 93.
6. Баринов В.Н. Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях / Трухина Н.И., Баринов В.Н. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. - 2012. - № 2. - С. 42-46.
7. Грабовый П.Г. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.
8. Околелова Э.Ю. Модель оценки эффективности инвестиций в объекты коммерческой недвижимости с учетом рисков / Околелова Э.Ю., Трухина Н.И., Шибяева М.А. // Экономика строительства. 2017 - № 4 (46) - С. 15-29.

References

1. Grabowyi P. Management of investment project that contemplates reproduction of real estate based on risk / Grabowyi P. G., Trukhina N., Okolelova E. Y. // proceedings of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 52-56.
2. Kirillova A. Strategy of development and functioning of the housing and communal complex / Kirillova A.N., Trukhina N. // FES: Finance. Economy. - 2015. - № 7. - P. 31-35.
3. Trukhina N. Organizational and economic mechanism of planning and control in the management of residential real estate / Trukhina N., The buried e. / M-in education and science of the Russian Federation, Federal Agency for education, State. educational institution of higher education. professional education "Rostov state building. UNT." Rostov-on-don, 2010. – P. 165
4. Trukhina N. Planning and control in management of the organizations of the housing sphere / Trukhina N., Buried / E. Labor and social relations. - 2010. - № 3. - P. 57-61.
5. Kornickaya O. Innovation and the mechanism of their distribution on the enterprises of building industry / Kornickaya O. V., Okolelova E. Y. Trukhina N. // Management of economic systems: electronic scientific journal. - 2013. - № 12 (60). - P. 93.
6. Barinov V. Strategic planning of activity of the organizations of the housing sphere in modern conditions / Trukhina N., Barinov V. N. // FES: Finance. Economy. Strategy. - 2012. - № 2. - P. 42-46.
7. Grabowyi P. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P. G., Okolelova E., Trukhina N. // News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.
8. Okolelova E. Model estimates of efficiency of investments into commercial real estate based on risk / Okolelova E. Y. Trukhina N. And. Shibaeva M. A. // Economics of construction. 2017 - № 4 (46) - P. 15-29.

УДК 65.011.46

*Воронежский государственный
технический университет*

*Студент гр. 2731б направление Экономика
(бакалавриат) О.А. Караваева*

*Студент гр. 2731б направление Экономика
(бакалавриат) А.А. Гребенкина*

*Студент г. 841 направление Экономика
(бакалавриат) И.Л. Козловский*

*Д-р экон. наук, профессор кафедры ЭиОП
С.С. Уварова*

*Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
А.В. Воротынцева*

*Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
С.В. Беляева*

Ассистент кафедры ЭиОП Я.Д. Андрюнина

The Voronezh State Technical University

*Student gr. 2731b direction Economics (BA) O.A.
Karavaeva*

*Student gr. 2731b direction Economics (BA) A.A.
Greibenkina*

*Student, 841 direction Economics (bachelor's
degree) I.L. Kozlovsky*

*D. of economic Sc., prof. of Economy and basics
of entrepreneurship*

S.S. Uvarova

*Can. of economic Sc, Associate Professor of
Economy and basics of entrepreneurship A.V.*

Vorotyntseva

*Can. of economic Sc, Associate Professor of
Economy and basics of entrepreneurship S.V.*

Belyaeva

*Assistant of Economy and basics of
entrepreneurship Ya.A. Andryunina*

*О.А. Караваева, А.А. Гребенкина, И.Л. Козловский, С.С. Уварова,
А.В. Воротынцева, С.В. Беляева, Я.Д. Андрюнина*

ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ БЕТОННЫХ ПОКРЫТИЙ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Аннотация: в статье описана актуальность и необходимость оценки экономической эффективности применения современных технологий при производстве дорожно-строительных работ, в том числе и использование бетонного покрытия как инновационной технологии. Обоснована необходимость разработки методики оценки инновационных проектов с учетом устойчивого конкурентного преимущества.

Ключевые слова: инновации, инновационные технологии, экономическая эффективность, бетонное покрытие, дорожно-строительные работы, устойчивое конкурентное преимущество, метод опционов

*O.A. Karavaeva, A.A. Grebenkina, I.L. Kozlovsky,
S.S. Uvarova, A.V. Vorotyntseva, S.V. Belyaeva, Ya.D. Andryunina*

ESTIMATION OF THE ECONOMIC EFFICIENCY OF THE APPLICATION OF CONCRETE COATINGS IN THE PRODUCE OF ROAD-BUILDING WORKS

Annotation: the article describes the relevance and the need to assess the economic efficiency of the use of modern technologies in the production of road construction works, including the use of concrete pavement as an innovative technology. The necessity of developing a methodology for evaluating innovative projects, taking into account sustainable competitive advantage, is substantiated

Keywords: innovations, innovative technologies, economic efficiency, concrete pavement, road construction works, sustainable competitive advantage, option method

Целью научного исследования является обоснование экономической эффективности применения инновационной технологии и соответствующей техники для устройства бетонных дорожных покрытий, а следовательно, разработки методики оценки инновационно-экономической эффективности проектов с учетом факторов риска, свойственных инновационным, так и инвестиционно-строительным проектам.

© Караваева О. А., Гребенкина А. А., Козловский И. Л., Уварова С. С., Воротынцева А. В., Беляева С. В., Андрюнина Я. Д., 2019

В процессе проводимых научных исследований на этапе технологического уже доказана (в том числе, эмпирическим путем) техническая и экологическая эффективность бетонных дорожных покрытий.

Бетонное дорожное покрытие имеет ряд технических преимуществ, порождающих экономические эффекты (рис. 1). При всех своих преимуществах бетонное покрытие имеет ряд недостатков (рис. 2).

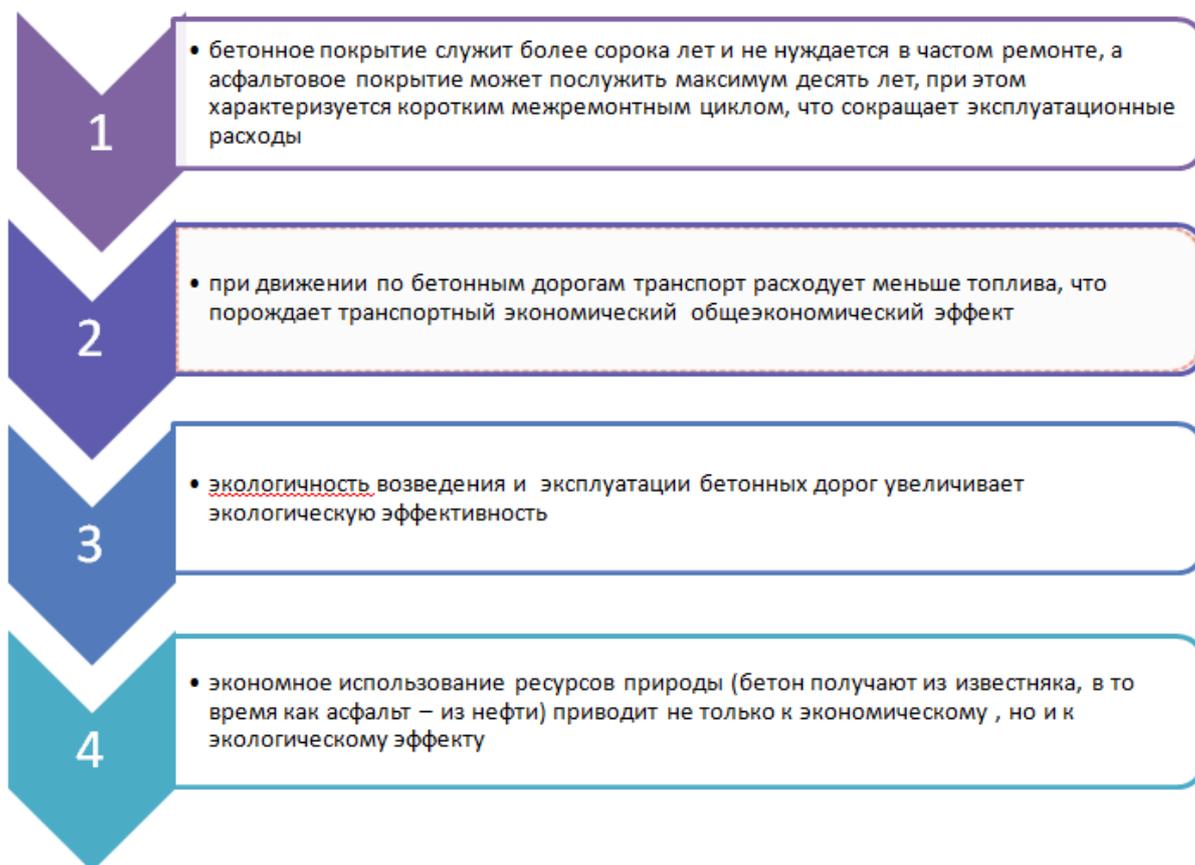


Рис. 1. Преимущества инновационного бетонного покрытия по сравнению с традиционным асфальтовым покрытием.

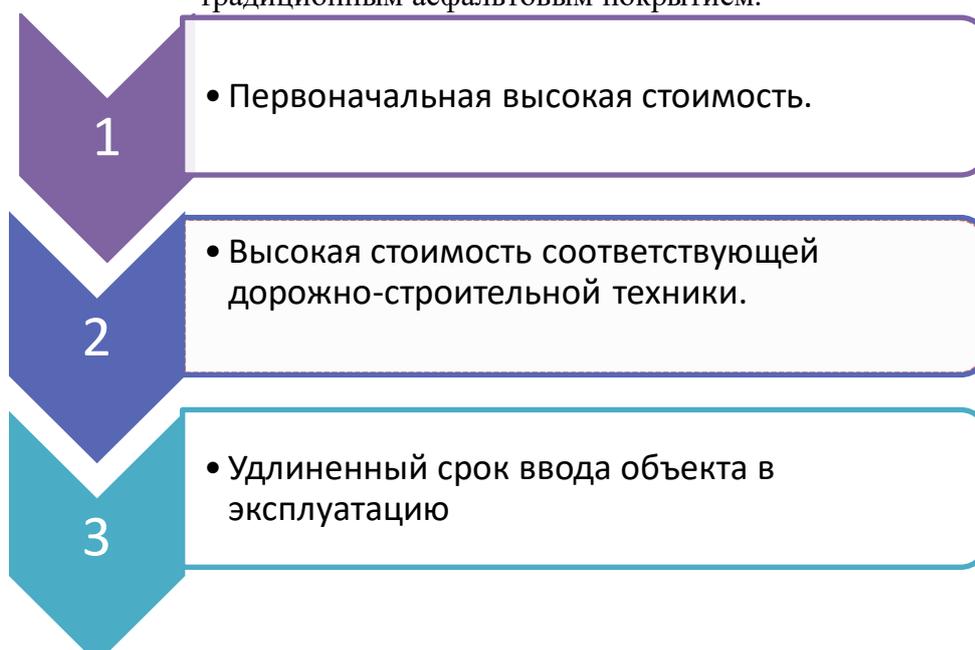


Рис. 2. Недостатки инновационного бетонного покрытия по сравнению с традиционным асфальтовым покрытием.

На основе всего вышесказанного сформулирован ряд задач исследования:

- систематизировать затраты и эффекты устройства инновационных бетонных дорожных покрытий, с учетом ранее проведенного анализа технологического процесса и возможных направлений использования инновационной технологии,
- разработать методику объективной оценки эффективности предлагаемой инновационной технологии с учетом внешних эффектов,
- провести оценку общей и сравнительной эффективности инновационной технологии устройства бетонных дорожных покрытий,
- систематизировать факторы эффективности применения инновационной технологии по всем стадиям жизненного цикла инновации.

Оценка экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов обычно осуществляется методом дисконтированных денежных потоков. В таблице 1 и 2, а также на рисунке 3 представлены экономические параметры реализации проекта внедрения инновационной технологии дорожных работ. Под исходящими финансовыми потоками подразумевается единовременная покупка инновационного оборудования. Под входящими финансовыми потоками понимается финансовые поступления (выручка) за вычетом текущих затрат, т.е. это размер средств идущих именно на окупаемость проекта без идущих на окупаемость проекта. Для инвестиционно-строительного проекта срок окупаемости, определенный методом дисконтированных денежных потоков, составляет 4 года. Так как оптимальный срок окупаемости 8 лет, следовательно наш проект является экономически эффективным.

Таблица 1

Краткая характеристика экономической эффективности проекта

период, лет	0	1	2	3	4	5
Исходящие финансовые потоки (Outflows)		-21000000				
Входящие финансовые потоки (Inflows)		2688000	6720000	10752000	13440000	13440000
Суммарные финансовые потоки	0,0	-18312000	6720000	10752000	13440000	13440000

Таблица 2

Расчет сроков окупаемости проекта

PVout, руб.	-18421052,63
PV _{in} , руб.	41977767,41
NPV, руб.	23556714,78
IRR	51,09%
MIRR	21,61%
PI	2,28
Срок окупаемости бездисконтный	3 года
Срок окупаемости дисконтированный	4 года

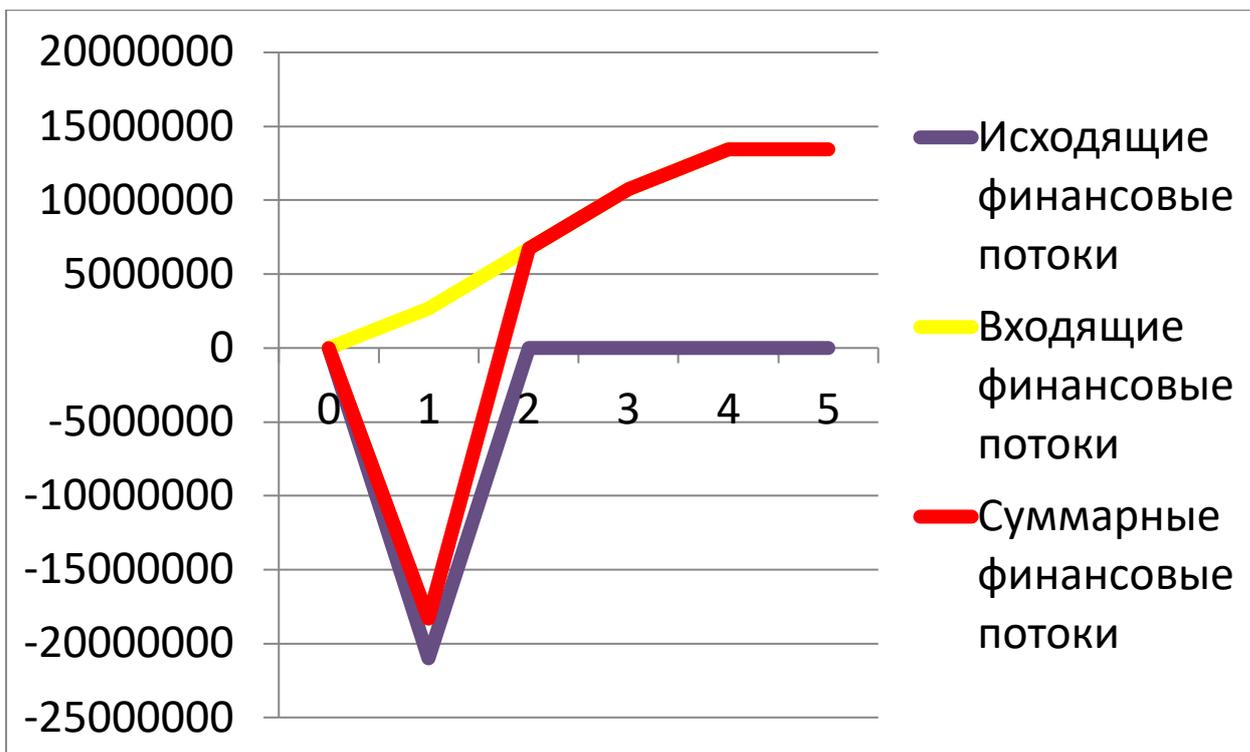


Рис. 3. Финансовые потоки проекта

Способ определения экономической эффективности инновационного инвестиционного проекта с помощью определения срока окупаемости с учетом входящих и исходящих потоков не учитывает высокой рискованности инновационного проекта. Следовательно, необходимо совершенствовать методику оценки экономической эффективности инновационных строительных проектов.

При оценке эффективности методами дисконтирования денежных потоков, считаем, не в полной мере учитывается неопределенность, а также возможность гибкой реакции на изменение условий реализации.

При оценке эффективности инновационной технологии как устойчивого конкурентного преимущества (УКП) предприятия следует учесть, что каждое УКП представляет собой продукт (технология), характеризующуюся определенным жизненным циклом [1]. Согласно результатам ряда научных исследований, в современных условиях предприятие выполняет одновременно работы с использованием техники трех технологических укладов: уходящего, господствующего и перспективного. В начальной стадии жизненного цикла инновационной технологии данного технологического уклада (строительство бетонных автодорог) еще находится в стадии зрелости технология предыдущего уклада (строительство асфальтобетонных автодорог), тогда как прорывная инновация (строительство автодорог на основании из стабилизированного грунта) еще оценивается и разрабатывается. При этом инновационная технология в этот момент не приносит ожидаемого эффекта, а только несет затраты на реализацию соответствующего инновационного проекта. При появлении новой технологии (продукта) – прорывной, обеспечивающей большее качество работ и соответствие функциональности, проект по реализации традиционной технологии завершается, эффект от реализации инновационной технологии сокращается. Момент времени начала реализации инновационной технологии считаем возможным контролировать, основываясь на элементах теории монополистической конкуренции (аналогично критериям концентрации рынков)

Объективная методика оценивания предполагает расчетную или расчетно-экспертную методику с высокой степенью достоверности суждений. Поэтому необходимо

формализовать выявленные и систематизированные эффекты, риски и затраты с учётом специфики их центров [2].

При оценке эффективности методами дисконтирования денежных потоков, считаем, не в полной мере учитывается неопределенность, а также возможность гибкой реакции на изменение условий реализации.

В этой связи предлагается использовать для оценки эффективности инновационной технологии устройства бетонных автодорог, формирующей УКП предприятия, метод «реальных опционов». Ядром метода «реальных опционов» является синтез методов «анализа денежных потоков» (CF, показатель NPV) и «дерева решений» [3].

Преимуществами метода «реальных опционов» для оценки является:

– волатильность, в силу которой стоимость предприятия увеличивается из-за наличия времени для принятия решений;

– длительный период оценки увеличивает положительные денежные потоки, что отражает более корректно стоимость предприятия в стратегическом горизонте планирования.

Научная новизна проекта заключается в единстве экономического и технологического анализа инновационной технологии строительства бетонных автодорог. Впервые предложено системно проанализировать как имеющиеся эффекты, так затраты и риски данной технологии в качестве устойчивого конкурентного преимущества для реализующего технологию предприятия. Оценка производится с учетом сравнения не только с традиционными технологиями, но и с учетом трендового анализа динамики развития строительных технологий. Объективность оценки достигается формализуемостью факторов и расчетным характером методики. Применение метода опционов при оценке экономической эффективности позволит учесть рисковый характер, присущий инновации, и определить некие условные границы эффективного применения инновационной технологии с учетом специфики технологического процесса устройства бетонных покрытий.

Данный проект подан для участия в градовых программах РФФИ в области фундаментальных исследований, которое могут быть проведены как на территории РФ, так в усложненных климатических и географических условия республики Абхазия.

Библиографический список

1. Гумба Х.М. Организационные инновации в строительстве: обоснование и моделирование [Текст]: монография / Х.М. Гумба, С.С. Уварова, С.В. Ревунова, С.В. Беляева, В.А. Власенко. – М.: Изд-во АСВ, 2018. – 116 с
2. Uvarova S. Formation of the perspective innovation policy of the enterprise in the conditions of organizational-economic changes [Текст]: S. Uvarova , V. Vlasenko , A. Bukreev , L. Myshovskaya , O. Kuzina // E3S Web of Conferences D. Safarik, Y. Tabunschikov and V. Murgul (Eds.). -2018. – с. 03022
3. Гумба Х.М. Стратегия развития инновационной деятельности предприятий строительной отрасли в условиях организационно-технических изменений [Текст]: монография / Х.М. Гумба, С.С. Уварова, С.В. Беляева, М.П. Мышовская, В.А. Власенко. – М.: Изд-во ВГАСУ, 2016. – 140 с.
4. Vorotynseva A. Estimated valuation of the cost of road construction with the use of composite cationic bituminous structures [Текст]/ A.Vorotynseva, A.Ovsiannikov, V.Bolgov// MATEC Web of ConferencesСер. "International Science Conference SPbWOSCE-2016 "SMART City". - 2017. - с. 08037.
5. Shibaeva, M., Okolelova, E., Shalnev, O. Differentiated sources of funding road infrastructure / M. Shibaeva, E. Okolelova, O. Shalnev// MATEC Web of Conferences Siberian Transport Forum - TransSiberia 2018. 2018. С. 08003.

References

1. Gumba H.M. Organizational innovations in construction: justification and modeling [Text]: monograph / Kh.M. Gumba, S.S. Uvarova, S.V. Revunova, S.V. Belyaev, V.A. Vlasenko. - M.: Publishing house DIA, 2018. - 116 seconds
2. Uvarova S. Formation of the perspective innovation policy of the enterprise in the conditions of organizational-economic changes [Текст]: S. Uvarova, V. Vlasenko, A. Bukreev, L. Myshovskaya, O. Kuzina // E3S Web of Conferences D. Safarik, Y. Tabunschikov and V. Murgul (Eds.). -2018. – c. 03022
3. Gumba H.M. The development strategy of innovation activities of enterprises of the construction industry in the conditions of organizational and technical changes [Text]: monograph / Kh.M. Gumba, S.S. Uvarova, S.V. Belyaev, M.P. Myshovskaya, V.A. Vlasenko. - M.: Publishing house VGASU, 2016. - 140 p.
4. Vorotynseva A. Estimated valuation of the cost of road construction with the use of composite cationic bituminous structures [Текст]/ A.Vorotynseva, A.Ovsiannikov, V.Bolgov// MATEC Web of ConferencesСep. "International Science Conference SPbWOSCE-2016 "SMART City". - 2017. - c. 08037.
5. Shibaeva, M., Okolelova, E., Shalnev, O. Differentiated sources of funding road infrastructure / M. Shibaeva, E. Okolelova, O. Shalnev// MATEC Web of Conferences Siberian Transport Forum - TransSiberia 2018. 2018. C. 08003.

УДК 338.24

Воронежский государственный
технический университет

Д-р экон. наук, профессор кафедры
«Кадастр недвижимости,
землеустройство и геодезия»

Н.И. Трухина

e-mail: ntruhina@list.ru

Канд. техн. наук, доцент кафедры «Кадастр
недвижимости, землеустройство и
геодезия»

Ю.Г. Трухин

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Студент группы М172 строительного
факультета

Е.А. Сомова

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-50-72

Voronezh state
technical University

Dr., Econ. Professor of the Department "Real
estate Cadastre, land management and
geodesy»

N. I. Trukhina

e-mail: ntruhina@list.ru

Ph. D. assoc. prof. of "Real estate Cadastre,
land management and geodesy»

Yu.G. Trukhin

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Student group M172 building Department

E.A. Somova

e-mail: kafedravgasu@yandex.ru

Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-50-72

Н.И. Трухина, Ю.Г. Трухин, Е.А. Сомова

РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ КОНТРОЛЯ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ СИСТЕМЫ МОНИТОРИНГА

Аннотация: В статье рассмотрены вопросы мониторинга технического состояния объектов недвижимости. Дана блок-схема мониторинга эксплуатационного износа сооружений, рассмотрена система экономической эффективности применяемой системы мониторинга.

Ключевые слова: мониторинг, объект недвижимости, эксплуатационный износ, программное обеспечение, жилой фонд, экономический эффект.

N. I. Trukhina, Y. G. Trukhin, E.A. Somova

DEVELOPMENT OF A CONTROL SYSTEM FOR THE OPERATION OF THE PROPERTY BY USING A MONITORING SYSTEM

Annotation: The article deals with the monitoring of the technical condition of real estate. The block diagram of monitoring of operational wear of constructions is given, the system of economic efficiency of the applied monitoring system is considered.

Keywords: monitoring, real estate object, operational wear, software, housing stock, economic effect.

В настоящее время одним из основных направлений развития жилищной сферы является изучение вопросов обеспечения сохранности эксплуатируемых жилых зданий и инженерных сетей, что требует совершенствование информационной базы о состоянии жилой недвижимости с целью повышения эффективности содержания жилого фонда с учетом возрастающих требований социальной среды.

Эксплуатация жилищной недвижимости должна сопровождаться систематическим мониторингом износа основных конструктивных элементов в целях восстановления их работоспособности.

На основе полученной информации оценивается минимальная потребность в финансовом обеспечении капитального ремонта, формируются планы и объемы

ремонтных работ, а также формируются списки объектов недвижимости, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту [3].

Под мониторингом понимается сбор информации, процесс наблюдения за объектом, оценка его состояния, осуществление контроля за характером происходящих событий, предупреждение нежелательных вариантов развития событий.

Мониторинг имеет адресность и предметную направленность, что означает применение к конкретным объектам и процессам для решения поставленных задач. Мониторинг представляет собой непрерывный процесс, он организуется на продолжительном периоде времени, что позволяет фиксировать состояние объекта в определенные моменты, осуществлять прогноз развития негативных тенденций и на основе этого, принимать соответствующее решение с минимальными издержками. Блок-схема системы мониторинга эксплуатационного износа зданий и сооружений представлена на рис. 1.

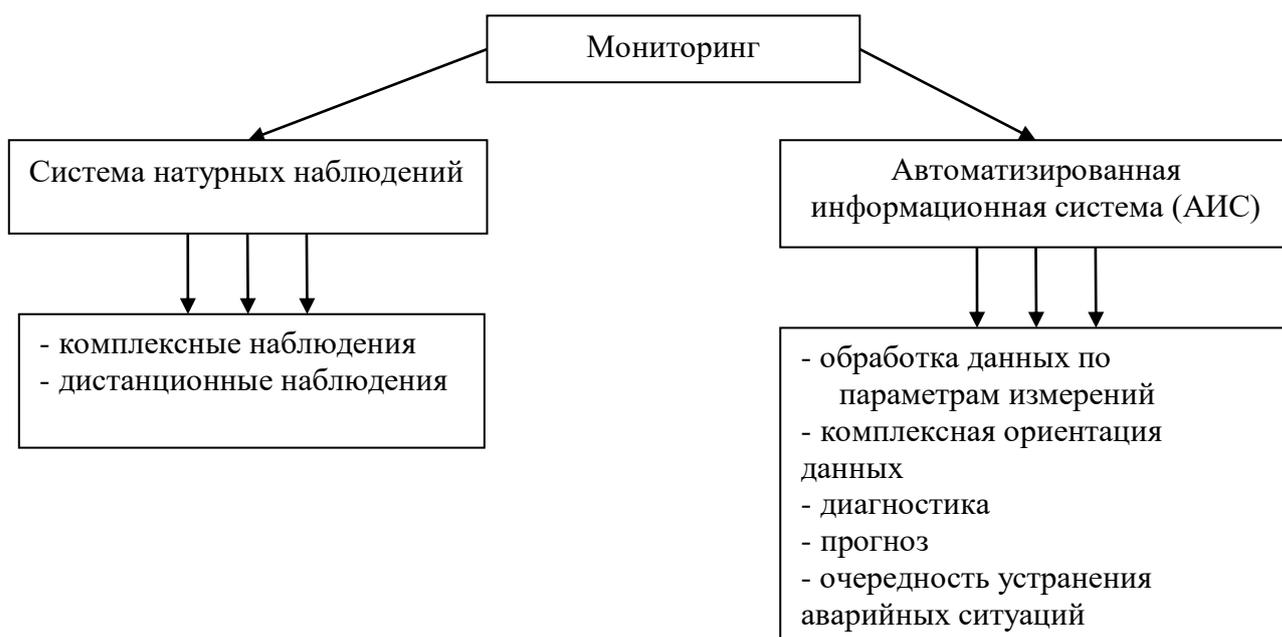


Рис. 1. Система мониторинга эксплуатационного износа зданий и сооружений

Сложные мониторинговые системы, можно подразделить на следующие:

- целеориентированные, для которых цели системы сформулированы нечетко и приоритет их не определен, а риск, как правило, не учитывается;
- целенаправленные, для которых цели сформулированы четко, приоритет их жестко определен и риск не учитывается;
- целеполагающие, для которых цели определены, но их приоритеты меняются в зависимости от ситуации, риск учитывается [2].

Исследования показывают, что параметры эксплуатационных качеств недвижимости должны учитываться на всех этапах жизненного цикла объекта: разработка проектов, изготовление конструкций, в ходе строительства, при приемке в эксплуатацию и во время технической эксплуатации [4].

Система мониторинга позволяет диагностировать параметры трех групп показателей:

1. Физико-технические параметры: прочность, несущая способность конструкций, допустимые деформации конструкций;
2. Параметры технического соответствия объекта его назначению;
3. Параметры эксплуатационной надежности элементов объектов.

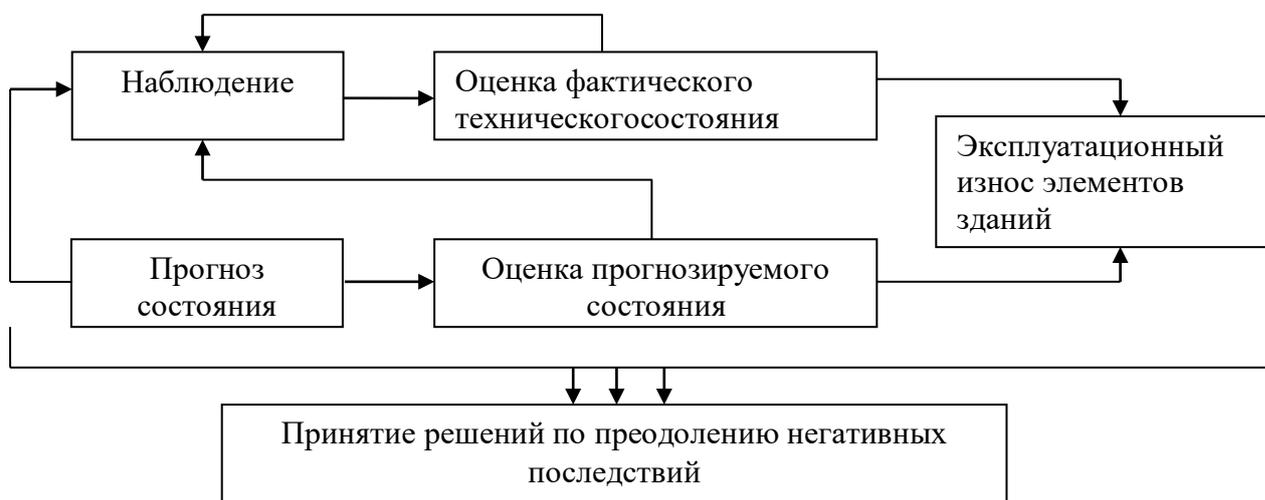


Рис. 2. Блок-схема системы мониторинга эксплуатационного износа зданий

В современной практике мониторинг осуществляется несколькими способами:

- Геодезический мониторинг геометрических параметров каркасов, блоков и отдельных конструкций объектов, включая и динамику их изменений в объёмном пространстве;
- Системы автоматизированного онлайн мониторинга (с применением акселерометров, инклинометров и иных датчиков).

Цель мониторинга состоит в осуществлении наблюдений за состоянием и своевременное выявление недопустимых отклонений в состоянии эксплуатируемых объектов, а также окружающей застройки.

Измерение общих и местных деформаций в процессе мониторинга осуществляется по закрепленной на объекте мониторинга исходной планово-высотной основы и деформационных марок. Цель их создания служит наблюдение за осадками и горизонтальными смещениями несущих конструкций зданий и сооружений (так называемую деформационную сеть).

Мониторинг осуществляется различными методами и с применением различного оборудования. В последнее время получили свое развитие системы автоматизированного деформационного мониторинга (далее – АСДМ) состояния объекта. Данные системы базируются на применении геодезических спутниковых технологий с использованием Глобальной Навигационной Спутниковой Системы (далее – ГНСС) [7].

Типовая система автоматизированного деформационного мониторинга состоит из трех важных сегментов:

- Измерительное оборудование, датчики, работающие автономно, т.е. без участия исполнителя или оператора. Они предназначены для сбора параметров, которые передаются в центр мониторинга для обработки и анализа.
- Каналы коммуникации, предназначенные для удаленного управления измерительными приборами и датчиками, а также для передачи измеренных параметров в центр управления.
- Центр управления системой мониторинга, в состав которого входит сервер (компьютер) с установленным программным обеспечением, предназначенным для управления и контроля работой датчиков, сбора и обработки измерений, анализа. Кроме того, функции программы позволяют формировать сообщения и сигналы тревоги в случае превышения измеряемых параметров заданных критических значений.
- Автоматизированные системы деформационного мониторинга также могут быть интегрированы в общие системы обеспечения безопасности эксплуатации объекта.

Измерительное оборудование системы передаёт собранные данные на специализированное программное обеспечение (далее – СПО). СПО системы имеет три

уровня. Так при помощи СПО третьего уровня (пользовательский) обеспечивающего просмотр данных, оператор имеет возможность делать выборку данных за определённый им период по любой точке. На основании выборки оператор выполняет оценку полученных данных и проводит анализ технического состояния объекта недвижимости.

Важной частью исследования является определение экономического эффекта от внедрения системы мониторинга. Экономический эффект от внедрения системы мониторинга складывается из двух частей:

- предупреждения ускоренного износа объектов недвижимости, а значит увеличение срока службы за счет снижения уровня недоремонта здания;

- сокращение затрат на ремонт за счет рациональной организации ремонтно-восстановительных мероприятий [5].

Ежегодный экономический результат от внедрения системы мониторинга включает следующие основные составляющие: эффект от снижения физического износа жилищного фонда, в том числе от предупреждения износа при профилактике; снижение затрат на аварийно-диспетчерские работы за счет мониторинга эксплуатационного износа, а также эффект от снижения «недоремонта», увеличения срока службы здания [6].

В заключении отметим, что мониторинг является сложной многоцелевой системой, требующей действия, а также соответствующих управленческих структур для принятия эффективных решений.

Библиографический список:

1. Стражников А.М. Мониторинг качества жилищного фонда /Стражников А.М.//Научная работа. – М.: 2002. – С. 338
2. Грабовый П.Г. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков / Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю.// Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 52-56.
3. Баринов В.Н. Трухина Н.И., Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях // Методологический и научно-практический журнал «ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия» 2012. № 2. С. 42-46.
4. Грабовый П.Г. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.
5. Трухина Н.И., Погребенная Е.А. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью // Монография М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит.ун-т". Ростов-на-Дону, 2010г. с.164
6. Кириллова А.Н. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса / Кириллова А.Н., Трухина Н.И. // ФЭС: Финансы. Экономика. - 2015. - № 7. -С. 31-35.
7. Корницкая О.В. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии / Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2013. № 12 (60). С. 93.
8. Околелова Э.Ю., Мещерякова О.К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2007 – 219 с

References

1. Strazhnikov M. M. monitoring the quality of the housing stock / Strazhnikov // Scientific work - M.: 2002. - P. 338
2. Grabowyi P. Management of investment project that contemplates reproduction of real estate based on risk / Grabowyi P. G., Trukhina N. Okolelova E. Y.// proceedings of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 52-56.
3. Barinov V. N. Trukhina N. Strategic planning of housing sector organizations in modern conditions // Methodological and scientific-practical journal " FES: Finance. Economy. Strategy " 2012. No. 2. P. 42-46.
4. Grabowyi P. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P, Okolelova E., Trukhina N. // News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.
5. Trukhina N. Buried the Organizational and economic mechanism of planning and control of housing real estate management // Monograph M-in education and science of the Russian Federation, the Federal Agency for education, state. educational institution of higher education. professional education "Rostov state building. UNT."Rostov-on-don, 2010. p. 164
6. Kirillova A. Strategy of development and functioning of the housing and communal complex / Kirillova A.N., Trukhina N. // FES: Finance. Economy. - 2015. - № 7. - P. 31-35.
7. Kornickaya O. Innovation and the mechanism of their distribution on the enterprises of building industry /Kornickaya O. V., Okolelova E. Y. Trukhina N. // Management of economic systems: electronic scientific journal. 2013. № 12 (60). P. 93.
8. Okolelova E. Y., Meshcheryakova O. K. Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage //Monograph. Voronezh, Izd-vo "Istoki", 2007 – 219 p

УДК 339.146
Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук, доцент кафедры экономики
и основ предпринимательства
И.А. Провоторов
e-mail: ivanprovotorov@yandex.ru
Аспиранткафедры
экономики и основ предпринимательства
А.В. Вторников
e-mail: vtornikov_93@mail.ru
Аспирант
Х.Ф.М. Эльшаммари
Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-54-00

The Voronezh state technical university
PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship
I.A. Provotorov
e-mail: ivanprovotorov@yandex.ru
Graduate student of department
economy and bases of entrepreneurship
A.V. Vtornikov
e-mail: vtornikov_93@mail.ru
Graduate student
H.F.M. Elshammari
Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-54-00

И.А. Провоторов, А.В. Вторников, Х.Ф.М. Эльшаммари

ОСОБЕННОСТИ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ И КОНТРСАНКЦИЙ

Аннотация: Рассмотрены особенности ведения инновационной деятельности в России в современных условиях. Проведена систематизация благоприятных факторов и имеющихся барьеров и ограничений в условиях осложнения геополитической обстановки. Сделан вывод о разнонаправленном воздействии санкций и контрсанкций на инновационную сферу и необходимости снятия барьеров, препятствующих росту инновационной активности.

Ключевые слова: инновационная деятельность, санкции, барьеры, ограничения, инновационная среда.

I.A. Provotorov, A.V. Vtornikov, H.F.M. Elshammari

FEATURES OF INNOVATION ACTIVITIES IN CONDITIONS OF SANCTIONS AND CONTRANSANCES

Annotation: The features of the conduct of innovation in Russia in modern conditions are considered. The systematization of favorable factors and existing barriers and restrictions in the context of a complicated geopolitical situation has been carried out. The conclusion was made about the multidirectional impact of sanctions and counter-sanctions on the innovation sphere and the need to remove barriers that hinder the growth of innovation activity. An analytical confirmation of the need to optimize financial flows in this area is presented.

Keywords: innovation, sanctions, barriers, restrictions, innovation environment.

Инновационная деятельность в современных условиях является важнейшим условием обеспечения экономического роста, за счет которого происходит увеличение национального богатства, повышение уровня жизни населения. В настоящее время перед направлением развития отечественной инновационной сферы стоят новые макроэкономические проблемы, связанные с осложнением геополитической обстановки, внутренними проблемами развития под воздействием санкций и контрсанкций, необходимостью формирования благоприятного инновационно-инвестиционного климата [1] в сложившихся условиях. На рис. 1 приведена система инновационной деятельности в России в условиях санкций и контрсанкций. Рассмотрим сложившиеся условия более детально.

В работе [2] отмечено, что период после 2014 года, сопровождающийся введением санкций и контрсанкций, импортозамещением, низкими ценами на нефть для ряда ученых,

политических и отраслевых деятелей воспринимался как очень благоприятный для развития инновационной деятельности в России. Также, например, Национальная ассоциация инноваций и развития информационных технологий в период 2014-2015 гг. была позитивно настроена в отношении воздействия санкций на инновационную сферу [3]. В результате проводимой политики часть иностранных компаний свернула свою деятельность на территории России или существенно ее сократила, а приоритет стал отдаваться отечественным производителям, что создало для российских организаций благоприятные условия для занятия высвободившихся рыночных ниш и увеличило их рыночную долю.



Рис. 1. Система инновационной деятельности в условиях санкций и контрсанкций

Высокие цены на энергоносители в предыдущие периоды XX и XXI веков не создавали мотивации для инновационной деятельности, так как имелись традиционные направления (в данном случае добыча нефти, газа и металлов) с высокими показателями рентабельности. Это позволяет выдвинуть тезис о том, что сырьевая направленность экономики страны является существенным ограничителем для инновационной деятельности. Концентрация ресурсов на развитии традиционных направлений приводит к тому, что этих ресурсов становится недостаточно для инновационной сферы. После снижения цен на энергоносители необходима перестройка структуры экономики, для чего инновационная деятельность является наиболее целесообразной.

Инновационная деятельность приобретает еще более важное значение в условиях направленности на импортозамещение, когда существенная часть продукции, поставляемой из-за рубежа должна быть заменена на отечественную, что невозможно без ускорения и расширения инновационных процессов в экономике. Рассмотрим основные проблемы, с которыми столкнулась инновационная сфера в России в условиях санкций и контрсанкций.

Инновационная конкуренция – важная составляющая развития инновационной системы страны, она позволяет отбросить неэффективные инновационные решения и реализовывать наиболее целесообразные. В России в ряде отраслей она явно недостаточна, а в некоторых случаях и вовсе отсутствует. В условиях осложнения геополитической обстановки ориентация инноваций на российский, а не на международный рынок приводит к тому, что продукция является неконкурентоспособной на международной арене. Соответственно, можно сделать вывод о том, что необходимым условием развития инновационной сферы в рыночной экономике в стране является наличие высококонкурентной среды, что в текущих условиях существенно затруднено.

Одним из ограничений для высокотехнологичных производств в России в последние годы является осложнение геополитической обстановки, затрудняющей экспорт высокотехнологичной продукции, а также коллаборацию с зарубежными компаниями для ведения совместной инновационной деятельности. Эффективное взаимодействие участников инновационных процессов позволяет получать синергетические эффекты, заключающиеся в получении большей результативности инновационной деятельности, что в сложившихся условиях сильно затруднено. Модель закрытых инноваций в настоящее время считается неактуальной, а взаимодействие в инновационной сфере на международном рынке осложнено. Санкции сорвали ряд проектов, в том числе в инновационной сфере, которые были запланированы в предыдущие периоды.

Сокращение источников финансирования государственного и корпоративного секторов создает ограничения и для инновационной сферы. В условиях санкций и контрсанкций эти источники существенно сократились, это касается как внешнего финансирования, так и сжатия внутреннего кредитного рынка. Изменения коснулись и в общем денежно-кредитной политики. Денежно-кредитная политика на макроуровне оказывает существенное воздействие на инновационную сферу, так как в случае ее ужесточения уменьшается объем выдаваемых кредитов, снижается инвестиционная и, следовательно, инновационная активность. Что касается инвестиций в инновационную деятельность, то они для большинства российских компаний не являются приоритетными. Преимущество отдается вложениям в расширение производства или рынков сбыта.

В большинстве российских компаний в затратах на инновации преобладают расходы на приобретение оборудования (машин) и технологий, в том числе в значительной степени зарубежных. Как отмечается, доля импортного оборудования, приобретаемого в станкостроение, электронной промышленности, сфере медицины, составляет 80%, а в отдельных отраслях достигает 90% [4]. Такой перекоп с направления исследований и разработок к технологическому заимствованию объясняется более низкими рисками, технологической отсталостью. Но он по сути не только не стимулирует развитие инновационной сферы, но и тормозит ее, ввиду того, что отечественные разработки не получают средств. Можно было бы предположить, что в условиях санкций и контрсанкций, введенных на территории России в последние годы, инновационная деятельность получит ускорение своего развития. Ограниченная конкуренция и акцент на импортозамещении должны создать благоприятные условия для отечественных инноваторов. Однако статистика инновационной сферы не подтверждает этот тезис, показатели демонстрируют некоторое снижение, а инвестиционная деятельность, направленная на обновление оборудования также снижается, что подтверждает наличие системных барьеров.

Зарубежные компании не заинтересованы в экспорте в России технологий, знаний, так как это потенциально создает для них конкурентов, они преследует цель продажи уже

готовой продукции или техники и технологий. Снижение курса рубля оказало отрицательное воздействие на возможность приобретения оборудования и комплектующих на внешнем рынке. Это добавляет дополнительные сложности в условиях отставания технологического развития.

Одним из неблагоприятных явлений стало так называемое «бегство капитала» из страны, произошел существенный отток прямых иностранных инвестиций из РФ после 2014 года и эти тенденции не удается переломить. Так объем оттока капитала за 2018 год в десять раз превысил запланированную на этот год величину [5]. В условиях сокращения инвестиционных средств в экономике инновационная сфера также недополучает достаточных ресурсов. Таким образом, существенно возросла роль государства в инновационной сфере, однако в условиях снижения бюджетных доходов государственное воздействие возможно лишь в ограниченных масштабах.

Макроэкономическая нестабильность является существенным сдерживающим фактором для инновационной деятельности, для которой и так характерны повышенные риски. Для преодоления этой нестабильности формирование различных фондов на государственном уровне выглядит логичным решением. Однако изъятие средств из обращения снижает деловую активность.

В условиях технологического отставания, которое в отдельных отраслях и сферах деятельности составляет десятилетия, выход на международные рынки в условиях догоняющего инновационного развития будет сильно затруднен ввиду того, что на рынках уже сформировались связи и контакты, они поделены между производителями, которые десятилетия формировали этот рынок. Возможны жесткие рыночные ограничения. А в условиях закрытости отдельных рынков, ввиду режима санкций и контрсанкций, возможность импорта инновационной продукции сильно затруднена.

Таким образом, можно сделать вывод, что в условиях санкций и контрсанкций наблюдаются разнонаправленные явления, в результате чего на инновационную сферу оказывается как позитивное, так и негативное воздействие. В результате показатели инновационной сферы также имеют разнонаправленную динамику [6-7,10]. А для того, чтобы активизировать инновационные процессы необходимо снятие ограничений и барьеров, приведенных в данной и ряде других научных работ [8-9].

Библиографический список:

1. Инновационно-инвестиционный климат экономических систем / И. А. Провоторов // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2011.- № 10. – с. 34-38.
2. Развитие теории инновационной экономики начала XXI века и проблемы инновационного роста в России / Веретенникова Н.В., Загвязинская Н.М., Яблочкина Т.В. // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2017. Т. 3. № 1. С. 238-250.
3. Национальная ассоциация инноваций и развития информационных технологий [Электронный ресурс]. Режим доступа:<http://www.nair-it.ru>.
4. Институциональные ограничения развития инновационных производственных технологий / Миллер А.Е. // Вестник факультета управления СПбГЭУ. 2017. № 1-2. С. 206-210.
5. Статистика. Статистика внешнего сектора. Банк России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=svs>.
6. Официальная статистика \ Наука, инновации и информационное общество \ Наука и инновации [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/science_and_innovations/science/#.
7. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков /Грабовый П. Г., Трухина Н. И., Околелова Э. Ю./Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. 2017. №1 (367). С. 52-56.

8. Определение барьеров для осуществления инновационной деятельности в строительстве / Провоторов И.А., Рогачева Я.А. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2016. № 3. С. 19-24.
9. Барьеры для осуществления инновационной деятельности в сфере ЖКХ / Провоторов И.А., Пучков Е.Ю. // В сборнике: Инновационные подходы к решению социально-экономических, правовых и педагогических проблем в условиях развития современного общества Материалы III Международной научно-практической конференции. Под редакцией С.Л. Иголкина. 2017. С. 45-48.
10. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.

References:

1. Innovation and investment climate of economic systems / I.A. Provotorov // FES: Finance. Economy.Strategy. - 2011.- № 10. - p. 34-38.
2. The development of the theory of innovative economics of the beginning of the XXI century and the problems of innovative growth in Russia / Veretennikova N.V., Zagvyazinskaya N.M., Yablochkina T.V. // Bulletin of the Tyumen State University. Socio-economic and legal research. 2017. Vol. 3. No. 1. P. 238-250.
3. National Association of Innovation and Information Technology Development [Electronic resource]. Access mode: <http://www.nair-it.ru>.
4. Institutional restrictions on the development of innovative production technologies / Miller A.E. // Bulletin of the Faculty of Management SPbGEU. 2017. № 1-2. Pp. 206-210.
5. Statistics. External sector statistics.Bank of Russia [Electronic Resource]. Access mode: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=svs>.
6. Official Statistics. Science, Innovation and Information Society.Science and Innovations [Electronic resource]. Access mode: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/science_and_innovations/science/#.
- 7.Management of the investment project of reproduction of the real estate taking into account risks/Grabovy P. G., Trukhina N. I., Okolelova E. Yu. / News of higher educational institutions. Technology of the textile industry.2017. No. 1 (367). Page 52-56.
8. Definition of barriers for the implementation of innovative activities in construction / Provotorov I.A., Rogacheva, Ya.A. // FES: Finance. Economy.Strategy.2016. No. 3. P. 19-24.
9. Barriers for innovation in the housing and utilities sector / Provotorov I.A., PuchkovE.Yu. // In the collection: Innovative approaches to solving socio-economic, legal and pedagogical problems in the context of the development of modern society. Materials of the III International Scientific Practical Conference.Edited by S.L. Igoalkina. 2017. p. 45-48.
10. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P. G., Okolelova E., Trukhina N. / / News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.

УДК 336.221.2

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
А.В. Чугунов

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
Т.Н. Дубровская

Старший преподаватель кафедры ЭиОП
И.А. Серебрякова

The Voronezh state technical university

*PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship A.V. Chugunov*

*PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship T.N.*

Dubrovskaya

*Senior lecturer of Economy and basics of
entrepreneurship I.A.Serebryakova*

А.В. Чугунов, Т.Н. Дубровская, И.А. Серебрякова

НОВОВВЕДЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ, НАЛОГООБЛОЖЕНИИ И АУДИТЕ

Аннотация: Рассмотрены основные нововведения и изменения в бухгалтерском учете, налогообложении и аудите, которые вступают в силу с 1 января 2019 года. Рассмотрены основные нововведения, принятые в отношении уже существующих положений по бухгалтерскому учету, а также таких основных налогов, как НДС, налог на прибыль, налог на имущество и пр. Также уделено внимание изменениям в аудиторской деятельности.

Ключевые слова: бухгалтерский учет, налогообложение, аудит, аудиторская деятельность, положения по бухгалтерскому учету, нормативно-правовые акты, нововведения, изменения.

A.V. Chugunov, T.N. Dubrovskaya, I.A. Serebryakova

INNOVATIONS IN FINANCIAL ACCOUNTING, the TAXATION AND AUDIT

Annotation: The main innovations and changes in financial accounting, the taxation and audit which will become effective since January 1, 2019 are considered. The main innovations accepted concerning already current situations on financial accounting and also such main taxes as the VAT, the income tax, the property tax and so forth are considered. The attention is also paid to changes in auditor activity.

Keywords: financial accounting, taxation, audit, auditor activity, accounting regulations, regulatory legal acts, innovations, changes.

Как известно, бухгалтерский учет, налогообложение и аудит – это те сферы деятельности и области знаний, которые гораздо чаще других подвергаются изменениям, нововведениям и трансформации. В связи с этим жизнь отечественного бухгалтера и аудитора с одной стороны чрезвычайно трудна, и требует, зачастую, нечеловеческих усилий, связанных спрощением постоянного отслеживания всех изменений в аудиторско-бухгалтерском и налоговом законодательстве, но с другой безумно интересна, что обусловлено появлением здорового азарта и профессиональной гордости не позволяющими не отвечать по достоинству на подобные «вызовы».

Вместе с тем, все чаще задумываешься над тем, что частые изменения в этих областях носят скорее не прагматичный, основанный на здравом смысле, логике и серьезной необходимости характер, а являются свидетельством простого желания чиновников от законотворчества показать свою бурную деятельность и доказать, что они не зря получают зарплату и премиальные за свои идеи. В связи с этим далеко не все нововведения, выраженные в нормативных актах и разъяснениях, вводимых на территории России, имеют обоснованную необходимость и порой не соотносятся между собой, требуя корректировки иногда даже в силу своей противоречивости.

© Чугунов А.В., Дубровская Т.Н., Серебрякова И.А., 2019

Увеличившийся в последнее время градус критического отношения к частым и порой необоснованным нововведениям однако, не дает право аудиторско-бухгалтерскому сообществу игнорировать подобные изменения. Именно поэтому им не остается ничего другого, как жить по предлагаемым правилам и постоянно держать руку на пульсе, не допуская фатальных ошибок. Поскольку, в связи с этим о всех изменениях желательно знать заранее, рассмотрим что нас ждет в 2019 году.

Нововведения в бухгалтерском законодательстве.

Так, в целях устранения методологических различий в подходах к ведению бухгалтерского учета в государственно-финансовом и коммерческом секторе, требующих обособления при реализации процедур и методики по учету госфинансов, с января 2019 года вступит в силу закон об очередных поправках в ФЗ «О бухгалтерском учете». Таким образом, чиновники планируют оптимизировать процедуру разработки и экспертизы стандартов бухгалтерского учета госфинансов с учетом их особенностей.

Важные изменения в этом законе связаны также со значительным расширением полномочий и повышением статуса главного бухгалтера, требования которого теперь будут обязательны для всех без исключения сотрудников организации. Новая редакция закона № 402-ФЗ также уточняет, что требования о бумажном виде бухгалтерской отчетности упраздняется, при этом бумажная копия электронной бухгалтерской (финансовой) отчетности не является обязательной и формируется только при определенной необходимости и может подписываться как руководителем, так и уполномоченным лицом.

С начала 2019 года Центральному Банку РФ дано право издавать нормативные акты в сфере бухгалтерского учета подведомственных организаций, противоречащие ФЗ «О бухгалтерском учете».

В отношении ПБУ также предусмотрены изменения. В частности, ПБУ принятые с 1 октября 1998 года, то есть до принятия ФЗ «О бухгалтерском учете» не будут считаться федеральными стандартами. При этом Министерство Финансов РФ, начиная с 2017 года, серьезно взялось за разработку новых федеральных стандартов бухгалтерского учета. Однако многие эксперты до конца не понимают, чем они так кардинально отличаются от старых, разве что позволяют в одном месте привести к общему знаменателю все бесчисленные новшества, произошедшие за эти годы. Поправки и изменения уже неоднократно касались многих действующих стандартов, а в планах Минфина согласно его приказу «Об утверждении программы разработки федеральных стандартов бухучета» от 18.04.2018 № 83н будут сформированы новые ПБУ и внесены поправки в уже изданные ранее положения. Так, к 2019 году планируется разработать ПБУ «Запасы», к 2020 году «Незавершенные капитальные вложения», «Дебиторская и кредиторская задолженности», «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», к 2021 году «Бухгалтерская отчетность», «Некоммерческая деятельность» и пр. В более долгосрочной перспективе, к 2022 году Минфин порадует нас ПБУ «Аренда», «Добыча полезных ископаемых» и «Финансовые инструменты».

Уже точно известно, что к 2020 году планируют изменить ПБУ-13, что связано с новым бюджетным кодексом, ПБУ-16 и 18. Последний стандарт связан с налогом на прибыль, поэтому изменения в нем скорее всего добавят отечественному бухгалтерскому сообществу бессонных ночей.

Серьезные поправки, связанные с ужесточением валютной политики в нашей стране, вступят в силу в частности и в отношении ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». Эти довольно серьезные по значению и трудоемкости изменения связаны с тем, что при установлении официального курса любой иностранной валюты к рублю, стоимость активов или обязательств, выраженных в иностранной валюте необходимо будет пересчитывать в рубли по так называемому кросс-курсу такой валюты, рассчитанному с учетом официальных курсов других иностранных валют, установленных Центральным Банком

РФ. Также изменятся правила пересчета в рубли валютной выручки в части, превышающей сумму аванса, которую придется пересчитывать на отчетную дату, что приведет в результате к появлению дополнительных прочих доходов и расходов.

Для курсовых разниц, появившихся у организации в процессе защиты от валютных рисков будет отменено правило пункта 13 ПБУ 3/2006 об отражении их в составе прочих доходов или расходов. Их можно будет учитывать в соответствии с МСФО(IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

С 2019 года валютные активы не перечисленные в пункте 7 ПБУ 3/2006, к которым относят вложения во внеоборотные активы и материально-производственные запасы, возникающие при ведении деятельности за границей, необходимо будет пересчитывать по официальному курсу иностранной валюты к рублю, установленному ЦБ на отчетную дату. Также изменения коснутся и операций в валюте. В частности, если хозяйствующий субъект ведет часть деятельности преимущественно в иностранной валюте и по ней могут быть сформированы финансовые показатели отдельно от показателей другой деятельности организации, то с 2019 года такую часть деятельности следует выделять в сегмент в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденным приказом Минфина от 08.11.10 № 143н[1].

Нововведения в налоговом законодательстве.

Говоря о налогообложении нельзя не упомянуть о расширении полномочий инспекции федеральной налоговой службы, которая с 2019 года в случае нарушения сроков подачи отчета по страховым взносам, а это 10 дней и более смогут блокировать счета плательщиков, лишая их возможности осуществлять расчеты с другими контрагентами.

Самые серьезные изменения коснутся базовой ставки НДС. Так, с 2019 года на основании Федерального закона от 03.08.18 № 303-ФЗ она будет повышена на 2%. При этом ставки 0% и 10% изменений не претерпят. Также до 2025 года продлено действие нулевой ставки НДС для пассажирских перевозок на территорию Дальневосточного федерального округа, для авиаперевозок в Крым и Калининград. Изменения также коснутся возмещения НДС. Экспортеры вправе быстрее возместить НДС, без представления в налоговую инспекцию банковской гарантии или договора поручительства в случае достижения размера уплаченных налогов с суммы, которая снижена с 7 до 2 млрд. рублей, уплаченных за три предшествующих года. При этом срок проведения камеральной проверки по НДС сократится до 2 месяцев, а при нарушениях – до трех месяцев. С 2019 года освобождение от НДС получают организации, которые перейдут на ЕСХН в этом же году, что возможно в случае если сумма их дохода от реализации без учета налога не превысила за 2018 год - 100 млн. рублей, за 2019 год - 90 млн. рублей. Иностранные IT-компании, не имеющие обособленных подразделений в РФ, оказывающие электронные услуги российским организациям или ИП обязаны будут встать на налоговый учет в РФ и исчислять НДС из фактических цен реализации услуг по ставке 15,25 % на последний день налогового периода, в котором поступила оплата.

Базовая ставка налога на прибыль в 20% не изменится и будет продлена до 2021 года, 3% из которой идет в федеральный бюджет, 17% остаются в регионе, сбора налога. С 2019 года при определении финансового результата можно будет учесть расходы на туристические путевки по России для работников, при этом максимальная сумма списания составит 50 тыс. рублей в год на отдых каждого работника и его родственника (кроме работников Крайнего Севера). Списывать указанные расходы можно будет только по договору с туроператором или туристическим агентом, заключенному организацией на работника или его родственников, а дорожные расходы по турпутевке не нужно будет подтверждать проездными документами. При этом траты вместе с расходами на медобслуживание работников и взносами на добровольное личное страхование не должны превышать 6 % от расходов на оплату труда. При оплате турпутевки работодатель обязан удерживать НДФЛ. Таким образом, работодатели смогут учесть в расходах на оплату труда

стоимость проезда, проживания, питания, санаторно-курортного обслуживания, экскурсий и пр.

В новом году изменения по НДФЛ коснутся лишь подхода к его администрированию и условий предоставления налоговых вычетов. Так, уточнен порядок обложения НДФЛ в части применения имущественного налогового вычета при продаже имущества, полученного безвозмездно, в дар или наследство. Изменится также подход к предоставлению имущественных вычетов по процентам за кредит, если он получен для рефинансирования ипотеки или программ помощи заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации. С 2019 года налоговики получают право самостоятельно начислять налог по кадастровой стоимости, если доход от продажи недвижимости по каким-то причинам не будет задекларирован. Также будет уточнен порядок признания расходов при продаже недвижимости, используемой в предпринимательской деятельности, а индивидуальные предприниматели, находящиеся на общей системе налогообложения, смогут не декларировать доходы, для чего чиновники уточнят порядок исчисления и уплаты НДФЛ.

С 2019 года будет действовать новая форма справки 2-НДФЛ в электронном формате и порядком ее заполнения, применять которую надо будет, начиная с представления сведений о доходах физических лиц за 2018 год [2].

Изменения по налогу на имущество с 2019 года коснутся лишь движимого имущества, которое не будет облагаться указанным налогом и исключаться из объектов налогообложения на основании п. 1 ст. 374 НК. Также в связи с этим будет использоваться новая форма декларации. С 2019 года ожидается увеличение налога на имущество для физических лиц максимум на 10% по сравнению с предыдущим годом, что связано с уточнением порядка расчета налога на имущество и установление коэффициента, ограничивающего ежегодное увеличение суммы налога, исчисляемого на основании кадастровой стоимости. Полностью переход на расчет налога исходя из кадастровой стоимости Минфин планирует завершить к 2020 году. Вместе с тем кадастровая стоимость в момент перехода на расчет по ней налога на имущество вместо инвентаризационной стоимости далеко не всегда была адекватной и во многих случаях была даже выше рыночной, что необоснованно увеличивало налог в разы. Опыт предыдущих лет указывает на необходимость и сегодня вести активную работу по упорядочению кадастровой стоимости объектов, а по некоторым ее пересмотра и уточнения [3].

С 2019 года будет полностью отменена налоговая декларация по УСН для тех предпринимателей, которые применяют объект «доходы» и работают с онлайн-кассами. С 2019 года вводится новый специальный налоговый режим для самозанятых предпринимателей, которые не имеют наемных работников. Ставка налога, в которую уже включены обязательные отчисления в социальные фонды для работающих с физическими лицами, будет составлять 3%, а для работающих с организациями - 6%. При этом отчетность не нужно будет сдавать. Для исчисления, перечисления налога и обмена информацией с ФНС будет достаточно использовать специальное мобильное приложение, разработанное на основе новых информационно-технологических решений, и постановка на учет будет осуществляться автоматически. Лимит доходов по данной системе будет составлять 10 млн. рублей. Указанное нововведение не будет отменять или запрещать упрощенку. Решение о том, продолжать применять УСН или перейти на новую систему можно будет принимать на добровольной основе.

С 2019 года будет использоваться новый утвержденный коэффициент-дефлятор, необходимый для исчисления единого налога на вмененный доход, который будет зависеть от показателя инфляции. Вместе с тем, до 1 июля 2019 года от обязательного использования онлайн-касс будут освобождены организации и ИП находящиеся на ЕНВД. Вместо чека по требованию покупателя они будут обязаны выдавать квитанцию или товарный чек.

С 1 января 2019 года примерно на треть поднимутся ставки акцизов на топливо, будет установлена единая ставка акциза на вина и шампанские, производимые на территории России и привозные. В подакцизные товары будет включена кальянная смесь. С 2019 года отечественные производители парфюмерии и косметики начнут уплачивать акциз за используемый в продукции спирт.

С 2019 года регионы получают право устанавливать ограничения для применения патентной системы на своей территории, которые связаны с площадью сдаваемых в аренду (наем) жилых и нежилых помещений, дач, земельных участков, числом автотранспортных средств и судов водного транспорта, числом объектов розничной торговли и общественного питания и (или) их общей площади. При этом Минфин расширит перечень видов предпринимательской деятельности, в отношении которых можно применять патентную систему налогообложения. В этот список в 2019 году будут включены виды деятельности и услуги, связанные с растениеводством и животноводством[4].

С 2019 года вводится несколько новых налогов. Это налог на самозанятых, экологический и туристический налоги. Налог на самозанятых вводится в качестве пилотного проекта на территории четырех регионов (Москва, Московская, Калужская области и Республика Татарстан), и только при условии успешного внедрения распространится по территории всей страны. К самозанятым будут отнесены физические лица, не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, но получающие доход от своей деятельности без привлечения наемных работников в размере не более 10 млн. руб. в год. Его размер будет зависеть от того, с кем сотрудничает самозанятый для получения дохода. Если с физическими лицами, то ставка 4%, если с юридическими лицами, то 6%. Для уже зарегистрированных ИП, которые соответствуют перечисленным выше условиям, будет предоставлена возможность выбора.

С 2019 года вместо взимаемого в настоящий момент экологического платежа в виде сбора будет введен новый экологический налог. Этому будет посвящена новая глава в Налоговом кодексе страны. Он будет действовать для всех предприятий, ИП и физических лиц, занимающихся хозяйственной или любой другой деятельностью, которая связана с негативным воздействием на окружающую среду, однако принцип уплаты будет отличаться: для крупных организаций это будут авансовые платежи на протяжении всего года, а для ИП и небольших предприятий – итоговые платежи по результатам налогового периода. Базой для уплаты будет являться масса (объем) отходов или вредных веществ. Ставка будет зависеть от того, какие вещества загрязняют окружающую среду, где это происходит и в каких объемах. При этом важным уточнением является то, что для компаний, использующих экологические технологии, предполагаются льготные условия или даже нулевая ставка.

В свете введения экологического налога Министерство природы решило оказать «помощь» всем бухгалтерам в упрощении учетной и налоговой политики, обусловленной переходом на цифровую экономику, которая нашла отражение в новом отчете под названием «Декларация о воздействии на окружающую среду». Сдавать его придется с начала 2019 года всем ИП и юридическим лицам, которые имеют дела с объектами второй категории, раз в семь лет, если указанные в отчете параметры не меняются.

С туристическим налогом ситуация складывается аналогично предыдущему, экологическому сбору. Для четырех регионов страны (Крыма, Краснодарского, Алтайского и Ставропольского края) он уже действует в 2018 году в виде курортного сбора, размер которого устанавливается местными властями. Поправки, принятые в Налоговом кодексе с 2019 года вводят туристический налог во всех 85 субъектах Российской Федерации [5].

Нововведения в законодательстве по аудиту.

То, что значительно усложнило жизнь отечественных аудиторов уже в 2018 году, так это введение международных стандартов аудиторской деятельности, укрупнение

саморегулируемых организаций аудиторов в связи с ужесточением требований к численности их членов, а также сокращением клиентов обязательного аудита в связи с введением новых финансовых критериев и пр. [6].

В 2019 году эксперты прогнозируют продолжение сценария по ужесточению этих требований. До конца года будет принят законопроект, вносящий изменения в федеральный закон «Об аудиторской деятельности», уточняющий нормы независимости и профессиональной этики аудиторов, поэтому уже с 2019 года им опять придется жить по новым правилам. В частности, уточнено понятие независимости аудиторской организации и аудитора, что означает отсутствие любой связанности аудитора с аудируемым лицом. При этом проект устанавливает ограничения по критерию независимости как по непосредственно аудиту так и при оказании сопутствующих аудиту услуг. Например, в соответствии с международными стандартами аудита для нейтрализации рисков утраты независимости и так называемой «угрозы привычности» или «угрозы близкого знакомства», которые могут возникнуть у члена аудиторской группы в результате длительного взаимодействия с аудируемым лицом установлен период невовлечения для аудиторов в пролонгированные аудиторские проверки. Для основного руководителя аудиторской группы осуществляющего проверку одного и того же клиента более семи лет эта невовлеченность должна быть не меньше пяти лет (последовательно), для ответственных за проверку – три года, а для иных ключевых лиц проверки – два года суммарно. Кроме того, при определении независимости аудитора необходимо также исключить и угрозу личной заинтересованности, которая заключается в опасении потерять долгосрочного клиента. По мнению экспертов, подобные нововведения в требованиях хороши в теории. На практике же реализация предлагаемых требований будет более чем затруднительна, поскольку в большинстве аудиторских фирм аудиторы годами ведут одного и того же клиента и заменить их нет никакой возможности.

Также, в соответствии с поправками, внесенными в Налоговый кодекс РФ еще в конце июля 2018 года налоговые органы с 2019 года получают доступ к аудиторской тайне, а именно будут иметь право истребовать рабочие документы аудиторов, связанные с деятельностью их клиентов. Таким образом само понятие «аудиторская тайна» теряет свой смысл.

Изменения правил игры в сфере отечественного аудита стоит ожидать и после введения новых поправок Центральным Банком и Министерством Финансов РФ в закон «Об аудиторской деятельности», а их значимость будет напрямую зависеть от того, ограничится ли ЦБ лишь надзором за аудиторами, работающими на финансовых рынках, или же возложит на себя общее регулирование отечественного аудита.

В заключение стоит отметить, что сферы бухгалтерского учета, налогообложения и аудита действительно являются наиболее подверженными изменениям и нововведениям и требуют от бухгалтерско-аудиторского сообщества не только постоянного внимания, адекватной реакции, но и эффективного воздействия на них с целью недопущения реализации стратегии «изменения ради изменений».

Библиографический список

1. ЭПС «Система ГАРАНТ» : ГАРАНТ-Максимум. Вся Россия / НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ». Версия от 03.07.2013 <http://base.garant.ru/997729/#ixzz5WdsaWlBS>
2. Основные изменения законодательства в 2019 году для бухгалтера" // СПС КонсультантПлюс, 2018 <http://www.consultant.ru>
3. Чугунов А.В., Вторников А.В. Имущественные налоги в России: современное состояние и нововведения// Научный вестник Воронежского ГАСУ. Серия: Экономика и предпринимательство. 2015. № 2 (13). С. 57-62.
4. Дубровская Т.Н. Особенности налогообложения имущества физических лиц с 1 января

- 2015 год//Научный Вестник Воронежского ГАСУ. Серия: Экономика и предпринимательство. 2015. № 2 (13). С. 114-120
5. <https://www.gazeta-unp.ru/articles/52235-izmeneniya-v-nalogovom-zakonodatelstve-s-1-yanvaryaya-2019-goda-v-rossii>.
6. <https://2019-god.com/novye-nalogi-s-1-yanvaryaya-2019-goda/>
7. Чугунов А.В., Шальнев О.Г. Аудит в России: состояние, проблемы и перспективы развития//ФЭС: Финансы. Экономика. 2018. Т. 15. № 6. С. 41-47

References

1. EPS "GUARANTOR System": GARANT-Maksimum. All Russia / Scientific Production Enterprise "GARANT-SERVIS-UNIVERSITET". Version of 03.07.2013 <http://base.garant.ru/997729/#ixzz5WdsaWibS> <<http://base.garant.ru/997729/>>
2. The main changes of the legislation in 2019 for the accountant"//Union of Right Forces ConsultantPlus, 2018 <<http://www.consultant.ru/>>
3. Chugunov A. V., Vtornikov A. V. The assessed taxes in Russia: current state and innovations//Scientific bulletin of the VGASU. Series: Economy and entrepreneurship. 2015. No. 2 (13). Page 57-62.
4. Dubrovskaya T. N. Features of taxation of property of individuals from January 1, 2015 // scientific Bulletin of Voronezh GASU. Series: Economics and entrepreneurship. 2015. № 2 (13). P. 114-120
5. <https://www.gazeta-unp.ru/articles/52235-izmeneniya-v-nalogovom-zakonodatelstve-s-1-yanvaryaya-2019-goda-v-rossii>.
6. <https://2019-god.com/novye-nalogi-s-1-yanvaryaya-2019-goda/>
7. Chugunov A. V., Shalnev O. G. Audit in Russia: state, problems and perspectives of development//FES: Finance. Economy. 2018. Т. 15. No. 6. Page 41-47.

УДК 332.74
Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук, доцент, кафедры
экономики и основ предпринимательства
А.С. Овсянников
e-mail: ovsyannikovas@vgasu.vrn.ru
Магистрант 2-го курса группы M012
направления «Экономика
предпринимательства»
Т.А.Боева

The Voronezh State
Technical University
PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship
A.S. Ovsyannikov
e-mail: ovsyannikovas@vgasu.vrn.ru
Magistrate 1st year group M011 direction
"Business economics"
T.A. Boeva

А.С. Овсянников, Т.А. Боева

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КАК ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье представлена методика, по которой можно сравнивать объекты коммерческой недвижимости по местоположению. В качестве объектов исследования были выбраны встроенно-пристроенные помещения в г. Воронеж, которые находятся в разных районах города. Сначала были выявлены факторы местоположения, которые влияют на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости, затем по каждому из факторов объектам были присвоены баллы от 1 до 5, итоговая таблица выявила объекты, которые являются наиболее привлекательными по критерию характеристик местоположения.

Ключевые слова: местоположение, инвестиционная привлекательность, коммерческая недвижимость, встроенные торговые помещения, цена, арендная ставка.

A. S. Ovsyannikov, T. A. Boeva

LOCATION AS ONE OF THE FACTORS DETERMINING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF COMMERCIAL REAL ESTATE

Annotation: the article presents a method by which you can compare commercial real estate objects by location. The built-in and attached premises in Voronezh, which are located in different parts of the city, were chosen as the objects of research. First, location factors that affect the investment attractiveness of real estate objects were identified, then for each of the factors the objects were assigned points from 1 to 5, the final table revealed the objects that are the most attractive by the criterion of location characteristics.

Keywords: location, investment attractiveness, commercial real estate, built-in commercial premises, price, rental rate.

Местоположение того или иного объекта недвижимости находит свое отражение в стоимости. Оно сказывается на объемах инвестиций в строительство, ставке арендной платы и цене квадратного метра. Это касается как жилой, так и коммерческой недвижимости. Благоприятное местоположение объекта является фактором инвестиционной привлекательности. Но для каждого сегмента рынка недвижимости набор характеристик, определяющих инвестиционную привлекательность объекта, будет разным.

На данный момент не существует единой методики по которой оцениваются характеристики местоположения объекта, поэтому в данной статье представлена схема, позволяющая оценить местоположение коммерческого объекта недвижимости формата «streetretail» на примере встроенно-пристроенных помещений в г. Воронеж находящихся в разных районах города, предложения по продаже которых представлены в базе объектов

недвижимости «Авито» и «Инфолайн». Данные объекты относятся к группе «стрит-ритейл»- это помещения торгового, офисного назначения, находящихся на 1-х этажах жилых зданий. Далее будет рассмотрено, какое из рассматриваемых помещений будет более привлекательным для инвестирования исходя из характеристик местоположения. В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Воронеж было выявлено, что в целом спрос на коммерческую недвижимость все еще на достаточно низком уровне, но есть такие объекты на рынке, на которые всегда будет спрос, они будут приносить всегда достаточно высокий и стабильный доход, и риск инвестирования в которые минимален. Такие объекты находятся на основных торговых коридорах города.

Таблица 1
Сравнение объектов недвижимости по характеристикам местоположения

№	Объекты	Этаж	Площадь, м2	Фактор местоположения												Итоговая оценка
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				Красная линия	Видимость с дороги	Наличие собственной входной группы	Удаленность от остановки общественного транспорта	Удаленность от пешеходного перехода	Расположение на перекрестке	Место для парковки	Автомобильный поток	Многообразие маршрутов общественного транспорта	Наличие жилой застройки	Наличие крупных арендаторов - соседей	Сроки экспозиции аренды и продажи	
1	Кольцовская 52	1	14,0	5	5	5	5	5	5	4	5	3	5	5	5	4,8
2	Проспект Революции 52	1	156,4	5	5	5	5	5	4	3	5	5	4	5	5	4,6
3	Проспект Революции 37	1	168,4	5	5	5	3	4	4	3	5	5	4	5	5	4,5
4	Кирова 10	1	214,2	5	5	5	3	4	4	2	5	5	4	5	4	4,3
5	Хользунова 35	1	36,0	5	5	5	3	4	3	4	4	5	5	4	4	4,3
6	Московский пр-т 56	цок	42,9	5	5	5	4	3	4	4	5	5	5	3	3	4,3
7	Пушкинская 4	1	202,3	5	5	5	4	5	5	2	5	2	4	4	4	4,2
8	Средне-Московская 15/17	1	261,3	5	5	5	4	4	4	4	3	2	5	4	3	4,0
9	Мира 3	1	181,7	5	4	5	3	4	3	4	4	2	5	5	3	3,9
10	Брянская 1	1	94,4	2	3	5	4	5	4	4	4	5	4	4	3	3,9
11	Краснознаменная 171а	1	206,5	5	4	5	4	3	4	5	4	2	4	3	2	3,9
12	Красных зорь 36	1	29,1	5	3	5	2	3	4	5	3	3	5	2	3	3,6
13	Кропоткина 10	1	185,2	2	3	5	3	3	3	3	3	1	5	4	2	3,3

Для объектов коммерческой недвижимости, в первую очередь для торговой, местоположение является весьма важной характеристикой. Он находит свое отражение в

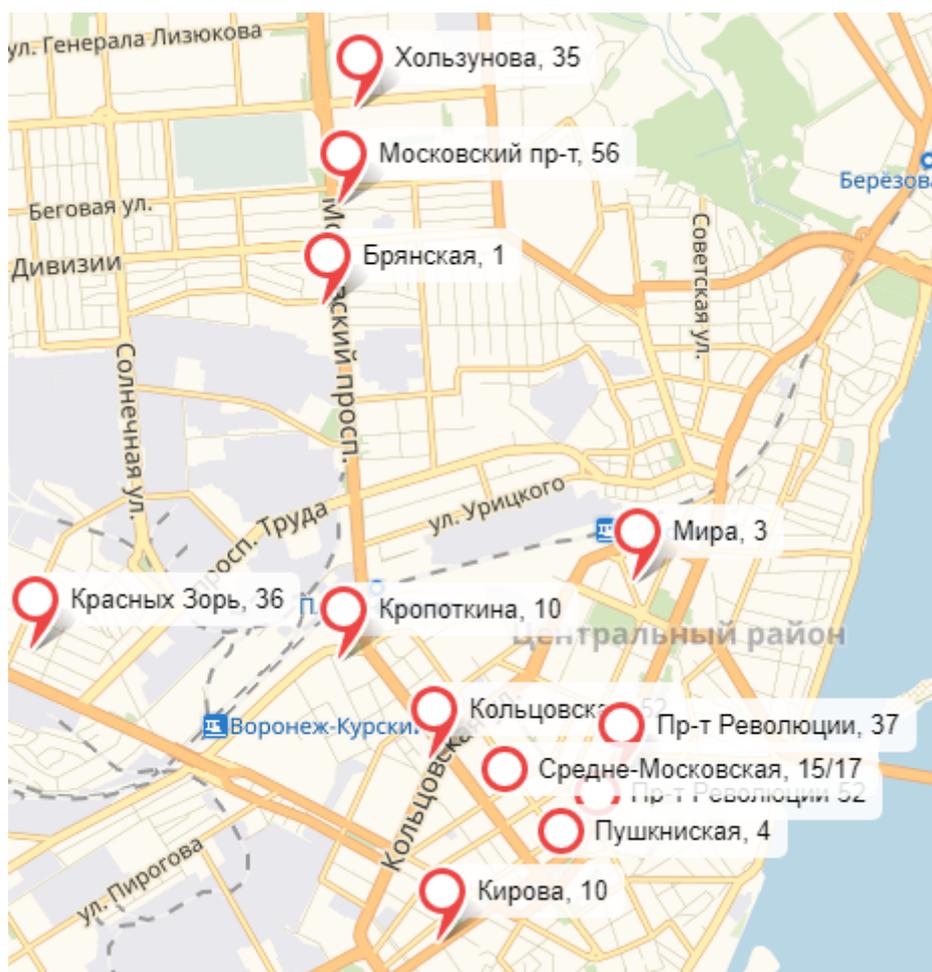
стоимости объекта, а также в величине арендной платы, из которой складывается потенциальный доход от эксплуатации объекта[3].

Итак, выявлены факторы, исходя из которых определяются характеристики местоположения для объектов коммерческой недвижимости формата стрит ритейл:

- красная линия;
- видимость с дороги;
- наличие собственной входной группы;
- удаленность от остановки общественного транспорта;
- удаленность от пешеходного перехода;
- расположение на перекрестке;
- наличие места для парковки;
- автомобильный поток
- многообразие маршрутов общественного транспорта;
- наличие жилой застройки;
- срок экспозиции аренды и продажи;
- проходимость.

В ходе исследования характеристик местоположения объектам исследования были присвоены баллы от 1 до 5 - таблица 1.

На рис.1 отмечено местоположение исследуемых объектов недвижимости формата «стрит ритейл» на карте г. Воронеж.



Местоположение объектов исследования

Оценки выставлялись исходя из следующих критериев, разработанных автором - таблица 2:

Таблица 2

Критерии присвоения объектам баллов по характеристикам местоположения

Баллы, выставляемые объекту коммерческой недвижимости исходя из факторов местоположения				
5 баллов	4 балла	3 балла	2 балла	1 балл
1. Красная линия				
есть	-	-	нет (вход с другой непроходной улицы)	-
2. Видимость с дороги				
отличная видимость	перед объектом находятся деревья, палисадники	перед объектом торговые точки	перед объектом капитальные строения	-
3. Наличие собственной входной группы				
есть	-	-	нет (сервитут)	-
4. Удаленность от остановки общественного транспорта				
1-50м	51-150м	151-250м	251 и более	-
5. Удаленность от пешеходного перехода				
1-50м	51-100м	101 и более м	-	-
6. Расположение на перекрестке				
объект располагается на Х-образном перекрестке	объект располагается на т-образном перекрестке или на расстоянии 50-100 м до Х-образного	объект расположен не на перекрестке	-	-
7. Место для парковки				
рядом с объектом возможна парковка	парковка возможна, но проблематично	парковка маловероятна	парковки нет, работает эвакуатор	-
8. Многообразие маршрутов общественного транспорта				
31 и более	21-30	11-20	6-10	менее 5
9. Наличие жилой застройки				
объект расположен в жилом доме и рядом с объектом есть многоквартирные жилые дома	объект расположен в жилом доме, но рядом нет многоквартирных жилых домов	объект находится исключительно в административном здании, жилой застройки нет	-	-
10. Наличие соседей-арендаторов				
по близости находится торговый центр	по соседству крупные арендаторы (сетевика),	крупных соседей - арендаторов нет	-	-

Исходя из итоговых баллов, объект относится к одной из 4-х групп, которые определяют привлекательность коммерческих объектов недвижимости по критерию характеристик местоположения - таблица 3.

Таблица 3

Классификация объектов коммерческой недвижимости по характеристикам
местоположения

Категория	Средний балл исходя из характеристик местоположения	Итого местоположение
1	5-4,5	отличное
2	4,4-4	хорошее
3	3,9-3,6	удовлетворительное
4	3,5-3,2	неудовлетворительное

Таблица 4

Расчет простой окупаемости и выявление взаимосвязи с характеристиками
местоположения объектов

№	Объект	Этаж	Площадь	Цена за 1 м ² , руб.	Цена продажи, руб.	Величина рыночной арендной ставки, руб./мес. за м ²	Величина рыночной аренды, руб./мес.	Простая окупа- емость, лет	Балл за место- положение	Итого место- положение
1	Красных Зорь, 36	1	29,1	80000	2 328 000	900	26 190	7,4	3,6	удов.
2	Хользунова, 35	1	36,0	130 000	4 680 000	1 200	43 200	9,0	4,3	хорошее
3	Кольцовская, 52	1	14,0	350 000	4 900 000	3 000	42 000	9,7	4,8	отличное
4	Брянская 1	1	94,4	75 000	7 080 000	600	56 640	10,4	3,9	удов.
5	Проспект Революции, 37	1	168,4	290 000	48 836 000	2 300	387 320	10,5	4,5	отличное
6	Проспект Революции, 52	1	156,4	320 000	50 048 000	2 500	391 000	10,7	4,6	отличное
7	Московский пр-т, 56	цок	42,9	70 000	3 003 000	500	21 450	11,7	4,3	хорошее
8	Красно- знаменная, 171а	1	206,5	70000	14 455 000	500	103 250	11,7	3,9	удов.
9	Кропоткина, 10	1	185,2	65000	12 038 000	450	83 340	12,0	3,3	неудов.
10	Средне- Московская, 15/17	1	261,3	76 157	19 900 000	500	130 650	12,7	4,0	хорошее
11	Кирова, 10	1	214,2	160 000	34 272 000	1 000	214 200	13,3	4,3	хорошее
12	Мира, 3	1	181,7	130 000	23 621 000	800	145 360	13,5	3,9	удов.
13	Пушкинская, 4	1	202,3	300 000	60 690 000	1 500	303 450	16,7	4,2	хорошее

Таким образом, мы видим, что объекты на Кольцовской 52, Пр-те Революции 52 и Пр-те Революции 37 являются наиболее привлекательными для инвестирования по критерию местоположения. Наименее привлекательными характеристиками

местоположения обладает объект на Кропоткина 10 в первую очередь по той причине, что вход в помещение расположен не на красной линии.

Местоположение как один из критериев определения инвестиционной привлекательности является качественной характеристикой, но, тем не менее, имеет взаимосвязь с другими критериями.

Далее рассчитаем величину срока простой окупаемости объектов и попробуем выявить взаимосвязь с характеристиками местоположения, для этого взяты цены предложений по продаже объектов недвижимости из базы «Авито», а на основе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Воронежа были определены арендные ставки - таблица 4.

Мы видим, что величина простой окупаемости не зависит напрямую от характеристик местоположения, объект с удовлетворительными характеристиками местоположения может обладать привлекательной величиной простой окупаемости. При расчете окупаемости необходимо использовать величину дохода с учетом недозагруженности помещения за вычетом расходов, тогда расчеты будут более корректными и будут отражать зависимость от характеристик местоположения объекта. Таким образом, именно показатель чистого операционного дохода необходимо при определении инвестиционной привлекательности.

Библиографический список

1. База объектов недвижимости «Авито» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.avito.ru>
2. База объектов недвижимости «Infoline» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.vrx.ru>
3. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса / Кириллова А.Н., Трухина Н.И. // ФЭС: Финансы. Экономика. - 2015. - № 7. - С. 31-35.
4. <http://center-yf.ru/data/ip/investicionnaya-privlekatelnost-obekta.php>
5. <https://inveso.ru/knowledge-base/investitsii-v-strit-ritejl-o-chyom-nuzhno-znat.html>
6. <https://www.retail.ru/articles/148501/>
7. Околелова Э.Ю. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков / ЭЮ, Околелова, НИ, Трухина // Монография. Воронеж, ВГАСУ, 2016г. – с.136

References

1. Database of real estate "Avito" [Electronic resource]. - Mode of access: <https://www.avito.ru>
2. Database of real estate "Infoline" [Electronic resource]. - Mode of access: <https://www.vrx.ru>
3. Strategy of development and functioning of the housing and communal complex / Kirillova A.N., Trukhina N. // FES: Finance. Economy. - 2015. - № 7. - P. 31-35.
4. <http://center-yf.ru/data/ip/investicionnaya-privlekatelnost-obekta.php>
5. <https://inveso.ru/knowledge-base/investitsii-v-strit-ritejl-o-chyom-nuzhno-znat.html>
6. <https://www.retail.ru/articles/148501/>
7. Okolelova E. Y., Construction of high-rise buildings: performance evaluation of projects under conditions of risk / AU, Okolelova, NOR, Trukhina // Monograph. Voronezh, VGASU, 2016. – p. 136.

УДК 338.1

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры экономики
и основ предпринимательства

И.А. Провоторов

Магистр группы М012 направления
«Экономика предпринимательства»

Д.С. Астахов

The Voronezh state technical university

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

I.A. Provotorov

Master of the M012 group specialty «Economics
of Entrepreneurship»

D.S. Astakhov

И.А. Провоторов, Д.С. Астахов

ЦИФРОВАЯ ЭКОНОМИКА: ПОТЕНЦИАЛ И РИСКИ

Аннотация: Рассмотрены различные подходы к целесообразности применения цифровых технологий в современных условиях российской экономики с акцентом на риски и потенциальные возможности этого направления.

Ключевые слова: цифровая экономика, развитие цифровых технологий, инновационный путь развития, российское цифровое общество.

I.A. Provotorov, D.S. Astakhov

DIGITAL ECONOMY: THE POTENTIAL AND RISKS

Annotation: Various approaches to the expediency of applying digital technologies in the modern conditions of the Russian economy with an emphasis on the risks and potential possibilities of this area are considered.

Keywords: digital economy, development of digital technologies, innovative way of development, Russian digital society.

В настоящее время в век бурного развития компьютерных и высоких технологий на смену привычной для всех экономики приходит эпоха цифровой экономики, которая затрагивает многие направления и сферы: здравоохранение, торговлю, образование, государственное управление и многое другое. Основной составляющей экономики становится не производство товаров, а получение и обработка информации, объёмы которой неиссякаемы. Развитие цифровой экономики затрагивает все государства мира. В России связанные с этим вопросы также находятся в зоне постоянного внимания органов государственной власти, бизнес-сообщества, учёных и экспертов.

Развитие информационных и инновационных технологий становится движущей силой преобразования социально-экономической среды во всех развитых и развивающихся странах мира. В современном понятии «цифровая экономика» подразумевает изменение технологической базы экономики, что позволит автоматизировать многие рутинные операции. Это открывает огромный потенциал для развития компьютерных технологий и их внедрение в народное хозяйство.

Исходя из событий внешней политики и общемировых тенденций, перед Россией стоит вопрос глобальной конкурентоспособности и национальной безопасности, и не малую роль в решении данного вопроса играет развитие цифровой экономики в стране. Вопрос о том, как цифровизировать государство, возникает сейчас у многих стран, в числе которых Россия находится на позициях, далёких от лидеров, хотя и не отстаёт от них катастрофически.

Правительством РФ была разработана и в июле 2017 г. утверждена программа

развития цифровой экономики до 2024 года[1]. Данная программа направлена на формирование в России благоприятной правовой среды для применения современных технологий, в которой определены, пять базовых направлений: нормативное регулирование, кадры и образование, формирование исследовательских компетенций и технических заделов, информационная инфраструктура и информационная безопасность. Также в программу постепенно планируется включать иные направления.

Некоторые элементы цифровой экономики уже успешно функционируют. В настоящее время, учитывая развитие коммуникаций и массовый перенос документов на цифровые носители, разрешение электронной подписи, общение с государством также переходит на электронную платформу. Активно функционирует и получила популярность электронная система государственных услуг на сайте www.gosuslugi.ru. Ресурс позволяет удалённо решить многие вопросы. Во многих организациях используются системы электронного документооборота и управления взаимодействием, нацеленные на повышение эффективности работы всех сотрудников организации в разных областях их совместной деятельности.

Одной из важнейших задач в развитии цифровой экономики в стране является трансформация системы государственного управления. «Государство-как-Платформа», по словам экспертов ЦСР, представляет собой качественно новую систему организации и исполнения функций органов государственной власти (ОГВ) Российской Федерации, построенную на базе интегрированных и цифровизированных процессов и перспективных технологий (единой системы сбора и хранения данных, цифровой инфраструктуры, автоматизированного принятия решений и т.д.). Целевой функцией реализации идеи «Государство-как-Платформа» (ГкП, Платформы) является благополучие граждан и содействие экономическому росту, основанному на внедрении технологий [2].

Сама по себе постановка задачи перехода к новым технологиям организации государственного управления и экономики заслуживает безусловной поддержки. Поворот от «управления деньгами» и экспортными потоками углеводородов к «управлению технологиями» представляется крайне важным. Обозначенный Президентом вектор развития может приобрести стратегическое значение [3]. Реализация этой платформы позволит упростить взаимодействие граждан с государством путём внедрения и развития цифровых технологий.

У России есть потенциал для развития цифровой экономики. Особенно быстро развивается мобильная связь, которая также подразумевает интернет-услуги. В проекте "Стратегия научно-технологического развития" уделено внимание и образованию. Одна из целей – провести Интернет во все учебные заведения страны, включая периферийные. Это откроет две возможности. Во-первых, возможность дистанционного обучения. В России ряд крупных университетов предоставляют услуги дистанционного образования, но данный формат не носит массовый характер. Во-вторых, широкополосный доступ стимулирует научно-техническую деятельность в образовательных учреждениях. Стартапы в университетах и научных центрах смогут совместно генерировать идеи и объединяться для реализации проектов с участниками из других городов и даже стран.

Институты развития и научные центры должны выступить площадкой для воплощения новаторских идей, создавая условия для разработок. Для этого требуется их модернизация, разработка новой методологии, формирование культуры взаимодействия институтов и рабочих групп, привлечение инвесторов, а также популяризация НИОКР [4].

Цифровые технологии в ближайшие несколько лет станут критически важными для поддержания национальных интересов, информационного и технологического суверенитета, а также конкурентоспособности Российской Федерации на мировой арене. Россия стратегически не только не может себе позволить отставание в развитии цифровых и других сквозных технологиях (сейчас отставание от стран-лидеров составляет 5-8 лет), но и должна воспользоваться случаем для того, чтобы сделав технологический рывок, приблизиться и в каких-то сегментах даже обогнать страны-лидеры. В Правительстве

Российской Федерации это понимают и делают все, чтобы ускорить запуск реализации программы [2].

Намеченные меры по развитию экономики не являются однозначно эффективными как с экономической точки зрения, так и с юридической. С экономической точки зрения они вызывают сомнения у специалистов в силу особенностей развития российской экономики в современных условиях и специфики самой экономики. Так, академик РАН В.Б. Бетелин обращает внимание на риски реализации имеющихся на данный момент проектов в силу того, что они в силу объективного отставания России в данной области будут реализовываться «на основе заёмных технологий и комплектующих, приобретённых на существующих глобальных рынках полупроводников, радиоэлектроники и программного обеспечения, а также на формируемом лидерами этих глобальных рынков новом глобальном рынке комплексных аппаратно-программных решений»[5], что означает использование технологий с отставанием на два и более поколения и повышенные риски для безопасности страны. Вызовы и риски для цифровой экономики он связывает с отсутствием в России аналогов таких компаний как INTEL, AMD, IBM, Microsoft, адекватных им по экономической и социальной значимости [6].

Вместе с тем, опыт постсоветского развития показывает, что основная проблема кроется не в идеях, а в их реализации. За последние четверть века в стране принималось много новаторских и смелых решений (от создания особых экономических зон, до трансформации РАН), которые, по замыслу авторов, должны были обеспечить и переход на инновационный путь развития, и развитие экономики, и повышение качества жизни. Однако на практике такие решения не всегда давали ожидаемый эффект.

Многие российские государственные программы использовали в качестве образца аналогичные зарубежные программы, а иногда и копировали их. Не стала исключением и рассматриваемая программа. Её источником, очевидно, являются рекомендации экспертов Давосского экономического форума. Проблема состоит в том, что, как правило, «желательны» они для одного процента (в терминологии Стиглица), а не для 99% «лузеров».

Чтобы избежать в перспективе подобной ситуации программу «цифровой экономики» именно сейчас имеет смысл проанализировать, обсудить и, возможно, скорректировать[7]. Это позволяет снять барьеры на пути развития цифровой экономики и открыть новые каналы взаимодействия государства, науки, бизнеса. С экономической точки зрения важно, какие именно сферы цифровой экономики будут затронуты регулированием и в каком направлении. В этой ситуации на первый план выходят технологии. Обладание высокими технологиями и, тем более, лидерство в них означает стратегическое преимущество в современном мире.

Высокие технологии дают возможность обеспечить национальную безопасность, государственный суверенитет, а связанная с ними инновационная рента позволяет поддерживать достаточно высокий средний уровень жизни и социальную стабильность[7]. Анализируя программу развития ЦЭ в России можно обнаружить несоответствие провозглашённых целей и путей их достижения. Традиционно к факторам производства раньше относили труд, капитал, сырьё. В условиях инновационной экономики к этому можно добавить технологии, знания, инновации.

Разработчики программы дополнили этот список, внося в него «данные», и особенно в цифровой форме. Пояснение авторов программы: «В настоящее время данные становятся новым активом, причём главным образом, за счёт их альтернативной ценности, то есть применения данных в новых целях и их использования для реализации новых идей». Однако новые цели не конкретизируются. Вторая цель – «создание необходимых и достаточных условий институционального и инфраструктурного характера, устранение имеющихся препятствий и ограничений для создания и (или) развития высокотехнологичных бизнесов...»

О достаточных условиях судить трудно, но к необходимым относится доступный кредит. Из курса экономики и мирового опыта известно, что условием выживания обрабатывающих производств является кредит в 10–12% годовых, а высокотехнологичных предприятий – 3–4%. Если бы в результате выполнения этой программы удалось добиться таких кредитов в отечественных банках, то об остальном можно было бы не беспокоиться. Но кроме объявленной цели далее в тексте Программы «необходимых и достаточных условиях» не упоминается.

И, наконец, третья цель – «повышение конкурентоспособности на глобальном рынке, как отдельных отраслей Российской Федерации, так и экономики в целом». Поскольку об экономике, ожидаемом экономическом эффекте от мероприятий данной программы речь не идёт, то и эта цель «повисает в воздухе».

В условиях неопределённости целей программы возникают вопросы о её необходимости и возможности достижения результата поставленных задач. Как известно, результата можно добиться разными способами и такие, альтернативные направления так же необходимо рассматривать. Они есть, они могут и должны быть реализованы в России и быть ответом на наиболее острые проблемы, которые стоят перед страной. Выделим только несколько направлений, связывая их с задачами, которые сейчас должно решать наше государство [7].

Возможность самостоятельно и независимо формировать свою внешнюю и внутреннюю политику. В последние годы Россия наконец-то проводит внешнюю политику как самостоятельное и суверенное государство. Но при этом значительное количество программ и устройств, технологии, используемые на производстве, в офисах, в быту имеют зарубежное происхождение. В последнюю четверть века наша страна слишком легкомысленно относилась к своему суверенитету в целом и к информационному суверенитету в частности.

Наступает время, когда основным продуктом становится информация. Именно за доступ к ней уже сейчас идёт борьба на глобальных рынках, пока по большей части невидимая простому обывателю, но её отголоски мы видим в скандалах, связанных с утечками важных данных и предоставлением спецслужбам доступа к частной информации. И задача России на сегодня – сделать всё, чтобы сохранить и защитить свой цифровой суверенитет.

Сохранение государственного цифрового суверенитета – это ещё и обязательство России по защите граждан и бизнеса. Должен появиться документ уровня «Декларации о цифровом суверенитете Российской Федерации», в котором будут гарантироваться цифровые права и свободы, защита персональных и имущественных данных. Очень важно, чтобы эта декларация обозначила позицию государственной власти на глобальной арене.

Надо понимать, что информация – это не только самый дорогой продукт, но и серьёзное оружие. Использование этого подхода в России в области управления экономикой позволит сосредоточить усилия в едином направлении без отраслевых и ведомственных барьеров. Но главный вызов, стоящий перед Россией в ходе трансформации в цифровое общество, в том, кто сейчас возьмёт на себя ответственность и определит общее направление и архитектуру, не побоится начать смену устаревших процессов. Очень может быть, что кроме Президента РФ никто этого сделать не сможет. Необходимо оперативно и целенаправленно строить российское цифровое общество, используя имеющийся интеллектуальный и информационный потенциал [8].

Введённые против России санкции, в том числе и применительно к поставкам технологий, создают определённые проблемы в области обеспечения национальной безопасности. В первую очередь это касается информационных технологий, основу которых составляют математика и элементная база. Критическая зависимость от западных комплектующих несёт серьёзную угрозу не только для национальной безопасности, но и блокирует развитие многих отраслей отечественной промышленности.

Развитие отечественной электроники не под силу ни малому, ни среднему бизнесу. Это большая государственная задача, требующая среднесрочного и долгосрочного планирования. Чтобы развивать собственную электронику, надо организовать производство материалов электронной промышленности. Чтобы двигаться вперед, нужно иметь собственное электронное машиностроение. Чтобы быть на современном уровне, нужно освоить исследовательские инструменты для совершенствования технологий [7].

И в Программе «цифровая экономика», и в документах, связанных с её выполнением, отсутствуют какие-либо научные исследования и нет научного сопровождения программы, что при возникновении сложных ситуаций не способствует быстрому решению проблем. В современных условиях, в мире по мере развития цифровой экономики, даже учитывая текущий уровень развития высоких технологий, нарастают технологические риски, в стороне от которых не останется и Россия. При большой зависимости от западных технологий, обеспечить непрерывное и безопасное функционирование всей информационной инфраструктуры критически значимых объектов экономики, трудно должным образом защитить их и наладить контроль над ними. Для решения текущих и возникающих проблем не хватает квалифицированных кадров: программистов, веб-разработчиков, инженеров, сотрудников информационной безопасности и других специалистов. Поэтому сегодня непонятно, как можно "оцифровать" экономику, не имея армии рядовых "оцифровщиков", как из области ИТ, так и из области самого бизнеса.

Наталья Касперская отмечает риски новых технологий, которые могут сказаться на населении и на безопасности страны. Каждой возможности всегда соответствует риск. Риски внедрения новых технологий - это не только новые вирусы, закладки и уязвимости, но и угроза внешнего управления, исчезновение приватности, слежка, утечка персональных данных, контроль рынка иностранными производителями и многие другие, считает один из ведущих экспертов в области интернет безопасности. По её словам новые рынки, новые бизнес-модели, новые большие компании, новые массовые сервисы и информационные услуги. Их риск - риск быстрого захвата новых рынков транснациональными компаниями. Рост производительности труда, рост эффективности, внедрение искусственного интеллекта (ИИ), автоматизация, роботизация. Это риск потери рабочих мест, безработицы, социальной напряжённость, возникновение слоя тунеядцев [9].

Без подготовки специалистов в области ИТ индустрии и связанных областях знания и соответствующей смены подхода к ИТ никакой цифровизации не случится. Есть ещё сферы деятельности, которые можно отнести к «цифровой экономике» и которые могут дать быстрый и большой экономический эффект. В середине 1990-х годов на основании большой статистики мировым научным и экспертным сообществом было выяснено, что каждый рубль, вложенный в прогноз и предупреждение природных и техногенных катастроф, позволяет сэкономить от 10 до 100 рублей, которые пришлось бы вложить в ликвидацию и смягчение последствий уже произошедших бедствий и катастроф [10]. Анализ российской статистики последних десятилетий показывает, что для нашей страны «коэффициент риска» превышает 1000.

Для эффективного управления рисками должны быть разработаны соответствующие государственные программы, используемые не только руководителями и органами власти, но и общественными структурами. Это может стать основой для реализации задач государственного управления и позволяющие предвидеть наиболее вероятные последствия принимаемых решений и «подсказывающие» руководителю, какие параметры объекта являются наиболее важными. Самые «дорогие» ошибки – ошибки стратегические. Разработка и внедрение систем, основанных на мониторинге текущих процессов, могло бы стать очень важным направлением и в программе «цифровой экономики», и в совершенствовании системы государственного управления. Одним из важных направлений является идентификация барьеров и ограничений, с которыми может

столкнуться направление развития цифровой экономики по аналогии с барьерами для инновационной сферы [11-13].

Цифровая экономика – очень актуальная и важная цель. Её достижение позволит высвободить огромные ресурсы, оптимизировать неэффективные бизнес-процессы и процессы государственного управления, повысить прозрачность и управляемость бизнеса и государства. Однако сложность достижения цифровой экономики могут довольно серьёзные риски, описанные выше. Чтобы их уменьшить, необходимо эффективно ими управлять при проектировании и реализации любых цифровых систем. При этом особое внимание должно быть уделено разработке государственной политики, направленной на полномасштабное вхождение России в число лидирующих стран, и механизмов её реализации, включая законодательное обеспечение, современную систему управления и её научное сопровождение.

Библиографический список:

1. Распоряжение Правительства РФ №1632-р от 28 июля 2017 г. «Об утверждении программы «Цифровая экономика Российской Федерации».
2. Программа цифровой трансформации системы госуправления от ЦСР [Электронный ресурс] <http://www.tadviser.ru/index.php/>: Цифровая экономика России.
3. Указ Президента РФ от 9 мая 2017 г. № 203 «О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017-2030 годы».
4. Развитие цифровой экономики в России. Модели и направления [Электронный ресурс] <http://1234g.ru/novosti/razvitie-tsifrovoj-ekonomiki-v-rossii>
5. Бетелин В.Б. Цифровая экономика: навязанные приоритеты и реальные вызовы // Государственный аудит – М., 2017. № 3/4. – С. 23.
6. Развитие цифровой экономики в России как ключевой фактор экономического роста и повышения качества жизни населения: монография / Нижний Новгород: издательство «Профессиональная наука», 2018. -131с. Авторский коллектив: Андреева Г.Н., Бадалянц С.В., Богатырева Т.Г., Бородай В.А., Дудкина О.В., Зубарев А.Е., Казьмина Л.Н., Минасян Л.А., Миронов Л.В., Стрижов С.А., Шер М.Л.
7. Иванов В.В., Малинецкий Г.Г. Цифровая экономика: мифы, реальность, перспектива Издатель – Российская академия наук 2017г.
8. Цифровое общество: новые вызовы Максим Аверьянов, Сергей Евтушенко, Елена Кочетова [Электронный ресурс]. Экономические стратегии. № 7/2016.
9. Эксперты предупредили о семи рисках цифровой экономики [Электронный ресурс] <http://www.energovector.com/news-eksperty-predupredili-o-semi-riskah-tsifrovoy-ekonomiki.html>.
10. Владимиров В.А., Воробьев Ю.Л., Малинецкий Г.Г. и др. Риск. Устойчивое развитие. Синергетика. – М.: Наука, 2000. – 431 с. – (Серия «Кибернетика: неограниченные возможности возможные ограничения»).
11. Барьеры для осуществления инновационной деятельности в сфере ЖКХ / Провоторов И.А., Пучков Е.Ю. // В сборнике: Инновационные подходы к решению социально-экономических, правовых и педагогических проблем в условиях развития современного общества Материалы III Международной научно-практической конференции. Под редакцией С.Л. Иголкина. 2017. С. 45-48.
12. Определение барьеров для осуществления инновационной деятельности в строительстве / Провоторов И.А., Рогачева Я.А. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2016. № 3. С. 19-24.
13. Управление инновационной деятельностью при создании платных автомобильных дорог на условиях концессии: Монография / В.В. Гасилов, Л.В. Шульгина, И.А. Провоторов, М.А. Карпович – Воронеж: ВГУИТ, 2011. – 198 с.

14. Повышение эффективности концессионных проектов (на примере дорожного хозяйства Воронежской области): монография /И.А. Провоторов, М.А. Шибаяева – Воронеж, издательство «Истоки», 2014 – 174 с.

References

1. Decree of the Government of the Russian Federation No. 1632-p dated July 28, 2017 “On the approval of the program “Digital economy of the Russian Federation”.
2. The program of digital transformation of the public administration system from the CSR [Electronic resource] <http://www.tadviser.ru/index.php/>: Digital economy of Russia.
3. Presidential Decree of May 9, 2017 No. 203 “On the Strategy for the Development of Information Society in the Russian Federation for 2017-2030”.
4. The development of the digital economy in Russia. Models and directions [Electronic Resource] <http://1234g.ru/novosti/razvitie-tsifrovoj-ekonomiki-v-rossii>
5. Betelin V.B. Digital economy: imposed priorities and real challenges // State Audit - M., 2017. № ¾.- p. 23.
6. The development of the digital economy in Russia as a key factor in economic growth and improving the quality of life of the population: monograph / Nizhny Novgorod: Professional Science Publishing House, 2018. -131 p. Authors: Andreeva G.N., Badalyants S.V., Bogatyreva T.G., Boroday V.A., Dudkina O.V., Zubarev A.E., Kazmina L.N., Minasyan L.A. , Mironov L.V., Strizhov S.A., Sher M.L.
7. Ivanov V.V., Malinetsky G.G. Digital Economy: Myths, Reality, Perspective Publisher - Russian Academy of Sciences 2017
8. Digital society: new challenges Maxim Averyanov, Sergey Evtushenko, Elena Kochetova [Electronic resource]. Economic strategies.No. 7/2016.
9. Experts warned about the seven risks of the digital economy [Electronic resource] <http://www.energovector.com/news-eksperty-predupredili-o-semi-riskah-tsifrovoy-ekonomiki.html>.
10. Vladimirov V.A., Vorobyev Yu.L., Malinetsky G.G. and others. Risk.Sustainable development.Synergetics. - M.: Science, 2000. - 431 p. - (Series "Cybernetics: unlimited possibilities of possible limitations").
11. Barriers to innovation in the housing and utilities sector / Provotorov I.A., Puchkov E.Yu. // In the collection: Innovative approaches to solving socio-economic, legal and pedagogical problems in the context of the development of modern society. Materials of the III International Scientific Practical Conference. Edited by S.L. Igolkina. 2017. p. 45-48.
12. Identification of barriers to the implementation of innovative activities in construction / Provotorov, IA, Rogacheva, Ya.A. // FES: Finance. Economy.Strategy.2016. No. 3. P. 19-24.
13. Innovation management in the creation of toll roads on a concessionary basis: Monograph / V.V. Gasilov, L.V. Shulgina, I.A. Provotorov, M.A.Karpovich. - Voronezh: VSUIT, 2011. - 198 p.
14. Increase in efficiency of concession projects (on the example of road economy of the Voronezh region): monograph/I.A. Provotorov, M. A. Shibayeva - Voronezh, Istoki publishing house, 2014 - 174 pages.

УДК 332.834.21

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
А.В. Чугунов

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
О.Г. Шальнев

The Voronezh state technical university

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship A.V. Chugunov

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship O.G. Shalnev

А.В. Чугунов, О.Г.Шальнев

ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

Аннотация: В статье рассмотрены особенности, проблемы, нововведения и перспективы развития отечественного долевого жилищного строительства в России. Вступление в силу нового закона о долевом строительстве с 2019 года вносит существенные изменения, которые окажут влияние на взаимоотношения дольщиков и застройщиков, а также изменят подходы к самому процессу долевого строительства в части повышения контроля за ним со стороны государства через включение в данный процесс банков и иных финансовых учреждений.

Ключевые слова: долевое строительство, дольщики, застройщики, девелоперы, генеральные подрядчики, банковские кредиты, эскроу-счета, нововведения, изменения.

A.V. Chugunov, O.G. Shalnev

PERSPECTIVES OF INVESTMENT PROJECTS OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION IN RUSSIA

Annotation: In article features, problems, innovations and perspectives of development of domestic shared-equity housing construction in Russia are considered. Entry into force of the new law on shared-equity construction since 2019 makes essential changes which will exert impact on relationship of shareholders and builders, and also will change approaches to the process of shared-equity construction regarding increase in control of it from the state through inclusion in this process of banks and other financial institutions.

Keywords: shared-equity construction, shareholders, builders, developers, general contractors, bank loans, escrow accounts, innovations, changes.

Участившиеся в последнее несколько лет случаи, мягко говоря, недобросовестного отношения к дольщикам, а зачастую грубого нарушения законодательства, связанного с долевым участием граждан в жилищных инвестиционно-строительных проектах потребовали от государства разработки и принятия мер по ужесточению подобного механизма взаимодействия строительных компаний с населением. По словам заместителя председателя кабинета министров РФ, курирующего сферу строительства, сказанным им в конце сентября 2018 года на заседании Совета Федераций, сейчас число обманутых дольщиков в России составляет порядка 1,1 млн. человек. И это бесспорно большая цифра, подтверждающаяся динамикой изменения количества застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства и объемов незавершенного ими строительства. Так, с октября 2017 по октябрь 2018 года количество предприятий банкротов в строительной сфере возросло со 164 до 368, то есть в 2,2 раза, а незавершенные ими объемы строительства увеличились с 4644 м2 до 9526м2, то есть в 2 раза [5, 8].

Для исправления подобной ситуации, усиления контроля над расходами застройщиков и решения уже имеющихся проблем с обманутыми дольщиками был разработан, утвержден и с 1 июля 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот закон внес серьезные изменения в правила долевого строительства, действующие в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г., на которые застройщики должны будут полностью перейти до 1 июля 2019 года. Чтобы этот переход был плавным, предусмотрен так называемый переходный период продолжительностью в 1 год, чтобы строительный рынок смог приспособиться к нововведению. Вместе с тем, более масштабные нововведения в правилах долевого участия и порядке взаимодействия «застройщик-дольщик» предусмотрены и вступят в силу уже после указанной даты, что выразится в полной отмене договора долевого участия [1, 2].

Введением этого закона Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, с одной стороны, планирует вовсе упразднить долевое строительство, причем до 1 июля 2019 года договоры долевого участия нужно будет заключать по новым правилам. С другой стороны, застройщикам дадут возможность использовать денежные средства дольщиков не напрямую, а только под жестким контролем и банковским сопровождением кредитно-банковских учреждений, на основе доверительного хранения. Тем самым, по замыслам инициаторов изменений, замена средств дольщиков на целевые банковские кредиты, которые будут выступать средствами долевого участия, не только обеспечат жесткий контроль над их использованием застройщиками, но и поддержат саму банковскую систему России. Здесь надо отдать должное банкам, которые в обстоятельствах указанных нововведений и изменений воспользовались ситуацией и уже оперативно предлагают услуги по полному сопровождению операций, связанных с долевым участием тем девелоперам, которые заключили договоры долевого участия до 1 июля 2018 года и имеют право работать по упрощенной схеме.

Хорошо известно, что три четверти инвестиций в жилищное строительство в России составляют именно средства покупателей, то есть дольщиков, которые связаны с застройщиками договорами долевого участия. Так вот, одно из главных изменений в данном законе касается непосредственно системы финансирования жилищного строительства. В связи с этим, введено новое понятие «эскроу-счета», который девелоперы должны были открыть до 1 сентября текущего года в определенном банке для контроля расходов, чтобы не лишиться права на привлечение средств покупателей, а также создан реестр застройщиков. Эти меры, бесспорно, позволят ужесточить контроль банковских организаций, поскольку дает им возможность отклонять сомнительные операции в установленном порядке, а также приостанавливать перевод платежа до предоставления подтверждающих документов, и пока объект не будет введен в эксплуатацию с оформлением в собственность как минимум одной квартиры, банк не переведет деньги застройщику.

Здесь, однако, предусмотрены некие послабления, связанные с тем, что если девелопер получил два и более разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, то ему не запрещается брать денежные средства у дольщиков без использования эскроу-счета. Если же с 1 июля 2018 года они перейдут на использование эскроу-счетов на добровольной основе, то в этом случае будет действовать освобождения от новых требований законодательства о долевом строительстве.

Вместе с тем, указанные нововведения скрывают под собой и негативные моменты, связанные с увеличением себестоимости строительства объектов на сумму процентов по кредитам, которые для большинства застройщиков вряд ли будут выдаваться по ставкам ниже рыночных, что неминуемо повлечет за собой повышение стоимости каждого квадратного метра жилья для дольщиков.

На снижение стоимости проектов долевого строительства не повлияют предусмотренные новой редакцией закона ужесточение требований к застройщику, девелоперу, генеральному подрядчику, которые должны соответствовать понятию «специализированный заказчик», то есть иметь опыт строительства многоквартирных

домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. более трех лет. Это связано с тем, что новые компании в жилищном строительстве, не соответствующие указанным требованиям, скорее всего будут искать возможность получить контроль над теми, юридическими лицами, которые отвечают подобным требованиям и, следовательно, покупать их, значительно повышая тем самым проектные затраты. К тому же, введение понятия «специализированный застройщик» никак не проясняет разделение ответственности между девелопером и застройщиком[5].

Положения нового закона напрямую регулируют некоторые финансовые параметры долевого строительного бизнеса, ограничивая, например, административные и прочие сопутствующие расходы застройщика на уровне не более 10% от общей стоимости строительства за весь его период. Указанная сумма составляет не более 5 % общей расходной части проекта, поэтому является вполне обоснованной. Вместе с тем, распространение ее на более широкий спектр затрат, в частности рекламу, является проблематичной, поскольку удельный вес затрат на продвижение и сбыт квадратных метров очень высок и по небольшим комплексам точечной застройки может превышать десятую часть проектной стоимости и, соответственно, не укладываться в принятый норматив затрат.

Нововведения рассматриваемого законопроекта касаются также ограничения сумм авансовых платежей, которые застройщик имеет право направить в течение реализации всего проекта подрядчикам для выполнения определенных работ, связанных, например, с подготовкой проектно-сметной документации, экспертизой, инженерными изысканиями, поставкой строительных материалов, выполнением строительно-монтажных и прочих работ. По мнению разработчиков, они не должны превышать 30% проектной стоимости. В общем и целом подобный норматив является вполне подъемным, однако, не во всех случаях. Существуют ситуации, при которых монополисты-поставщики строительных материалов, а порой и генеральные подрядчики на небольших рынках могут диктовать свои условия и требовать большой объем авансовых средств за свою работу, используя свое преимущественное положение.

Еще одно довольно серьезное нововведение в законе о долевом строительстве для застройщиков связано с нарушением сроков ввода жилья, которое не дает право реализовать новые строительные проекты, в случае если застройщик имеет в портфеле хотя бы один объект, сроки ввода в эксплуатацию которого нарушены более чем на три месяца. Если подобные случаи будут зафиксированы, то органы строительного надзора не выдадут девелоперу, застройщику так называемое заключение о соответствии, подтверждающее факт проверки застройщика властями, после получения которого им можно заключать и регистрировать первый договор долевого участия и привлекать средства покупателей [9].

Указанная жесткая мера бесспорно будет значительно дисциплинировать застройщиков, но в то же время серьезно осложнит или даже парализует работу крупных девелоперов, имеющих в своем портфеле не один десяток проектов строительства многоэтажных домов[3]. Это связано с неким психологическим фактором, способным значительно повысить риски не только ряда крупных, но и более мелких застройщиков, держа их в постоянном напряжении. Дело в том, что появление даже незначительной проблемы у застройщика при строительстве объектов жилой недвижимости способно спровоцировать резкий спад покупательского спроса на его проекты и может поставить под угрозу эффективность его функционирования вообще[7].

В заключение, необходимо отметить, что хотя данные нововведения обеспечили некоторые сложности девелоперам, застройщикам, покупателям и даже юристам, в плане четкости понимания сути изменений и их представления о новых правилах заключения договора долевого участия, единовременной шоковой терапии для игроков данного рынка ожидать не стоит, равно как и резкого скачка в росте цен на жилье. Это связано с тем, что на рынке долевого строительства многоэтажных домов еще около 2-х лет будут

преобладать проекты, реализуемые по старым правилам, поскольку новые требования к застройщикам распространяются только на тех из них, кто начнет их реализацию по разрешениям на строительство, полученным после 1 июля 2018 года. В этом смысле, многие девелоперы накопили своеобразный банк будущих проектов, форсируя получение разрешений на строительство до указанного срока, чтобы иметь возможность некоторое время работать по старым требованиям. Что же касается более далекой перспективы, когда большая часть проектов и их девелоперов попадут в зону действия нового законодательства и, в частности тех изменений, которые напрямую влияют на себестоимость реализации проектов, то рост цен на жилье уже будет неизбежен и значителен.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"// СПС КонсультантПлюс, 2018 <http://www.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12138267/#ixzz5XgD4QDEw>
3. Организационно-экономический механизм планирования и контроля в управлении жилищной недвижимостью / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Ростовский гос. строит.ун-т". Ростов-на-Дону, 2010. – С.165
4. Development of innovative methods for risk assessment in high-rise construction based on clustering of risk factors/ E. Okolelova, M. Shibaeva, O. Shalnev//E3S Web of Conferences Volume 33 (2018) High-Rise Construction 2017 (HRC 2017), 03015 (2018) Samara, Russia, September 4-8, 2017
5. <https://www.pnp.ru/social/obmanutym-dolshhikam-ostalos-zhdatt-tri-mesyaca.html>
6. <http://kvartirniy-expert.ru/dolevoe-stroitelstvo/izmeneniya-v-2018-godu/>
7. <http://vsenovostroyki.ru/articles/14161/>
8. <https://erzrf.ru/news/rost-kolichestva-zastroyschikov-bankrotov-znachitelno-zamedlilsya>
9. Планирование и контроль в управлении организаций жилищной сферы / Трухина Н.И., Погребенная Е.А. // Труд и социальные отношения. - 2010. - № 3. - С. 57-61.
10. Уварова, С.С., Беляева, С.В., Шальнев, О.Г. Оптимизация механизма управления дорожным хозяйством в условиях экономических изменений системы управления инвестиционно-строительным комплексом/ С.С. Уварова, С.В. Беляева, О.Г. Шальнев// Научно-практический и методологический журнал: «ФЭС: ФИНАНСЫ.ЭКОНОМИКА.СТРАТЕГИЯ.»,2016-№6. с. 55-60.

References

1. The federal law of 01.07.2018 No. 175-FZ "About introduction of amendments to the Federal law "About Participation in Shared-equity Construction of Apartment Houses and Other Real Estate Objects and about Modification of Some Legal Acts of the Russian Federation" and separate legal acts of the Russian Federation"//Union of Right Forces ConsultantPlus, 2018 <<http://www.consultant.ru/>>
2. The federal law of December 30, 2004 No. 214-FZ "About participation in shared-equity construction of apartment houses and other real estate objects and about modification of some

- legal acts of the Russian Federation" (with changes and additions) the GUARANTOR System:
<http://base.garant.ru/12138267/#ixzz5XgD4QDEw> <http://base.garant.ru/12138267/>
3. Organizational and economic mechanism of planning and control in the management of residential real estate / Trukhina N., The buried e. / M-in education and science of the Russian Federation, Federal Agency for education, State. educational institution of higher education. professional education "Rostov state building. UNT." Rostov-on-don, 2010. – P. 165
 4. Development of innovative methods for risk assessment in high-rise construction based on clustering of risk factors / E. Okolelova, M. Shibaeva, O. Shalnev // E3S Web of Conferences Volume 33 (2018) High-Rise Construction 2017 (HRC 2017), 03015 (2018) Samara, Russia, September 4-8, 2017
 5. <https://www.pnp.ru/social/obmanutym-dolshhikam-ostalos-zhdatt-tri-mesyaca.html>
 6. <http://kvartirniy-expert.ru/dolevoe-stroitelstvo/izmeneniya-v-2018-godu/>
 7. <http://vsenovostroyki.ru/articles/14161/>
 8. <https://erzrf.ru/news/rost-kolichestva-zastroyshchikov-bankrotov-znachitelno-zamedlilsya>
 9. Planning and control in management of the organizations of the housing sphere / Trukhina N., Buried / E. Labor and social relations. - 2010. – No.3. – Page 57-61.
 10. Uvarova, S. S., Belyaeva, S. V., Shalnev, O. G. Optimization of the mechanism of road management in the conditions of economic changes in the management system of the investment and construction complex / S. S. Uvarova, S. V. Belyaeva, O. G. Shalnev // Scientific and practical and methodological journal: "FES: FINANCE.ECONOMY.STRATEGY.", 2016-№6. S. 55-60.

УДК 330.47

Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук, доцент кафедры
экономики и основ предпринимательства
Я.Б. Лавриненко

e-mail: yaroslav_lav1@bk.ru

Канд. экон. наук, Ассоциация участников
рынков информационных технологий «Лига
цифровой экономики»,
разработчик

Д.В. Шитиков

e-mail: shitikovdm@yandex.ru

Россия, г. Воронеж

The Voronezh State
Technical University

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

Y.B. Lavrinenko

e-mail: yaroslav_lav1@bk.ru

PhD of economic Sc., Association of
information technology market participants
«League of digital economy»,
Developer

D.V. Shitikov

e-mail: shitikovdm@yandex.ru

Russia, Voronezh

Я.Б. Лавриненко, Д.В. Шитиков

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ВНЕДРЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ В ОРГАНИЗАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ERP-СИСТЕМ)

Аннотация. ERP (Enterprise Resource Planning - планирование ресурсов предприятия) в современной информационной системе предприятия позволяет оптимизировать внутренние бизнес-процессы, снижать издержки производства, повышая привлекательность для инвесторов. ERP – это комплексный набор методов, процессов, технологий и инструментов. Его элементы включают: система управления; планирование на всех уровнях управления; автоматизация продаж; планирование ресурсов; OLAP-технология (интерактивная аналитическая обработка); электронная коммерция; управление данными.

Основной целью систем ERP является автоматизация взаимосвязанных процессов планирования, учета и управления в ключевых областях компании. ERP-системы представляют собой автоматизированные системы, которые эффективно решают сложные проблемы, включая оптимальное распределение ресурсов, обеспечение быстрой и эффективной доставки товаров и услуг потребителю. Система ERP обеспечивает автоматизацию всего предприятия для внедрения деятельности всех функциональных подразделений компании как единой комплексной системы.

Ключевые слова: информационная система организации, планирование ресурсов, автоматизированные системы.

Y.B. Lavrinenko, D.V. Shitikov

ASSESSMENT OF THE EFFICIENCY OF INTRODUCTION OF INFORMATION SYSTEMS IN THE ORGANIZATION (ON THE EXAMPLE OF ERP-SYSTEMS)

Annotation. ERP (Enterprise Resource Planning - enterprise resource planning) in a modern enterprise information system allows you to optimize internal business processes, reduce production costs and increase attractiveness for investors. ERP is a comprehensive set of methods, processes, technologies and tools. Its elements include: control system; planning at all levels of management; sales automation; resource planning; OLAP technology (interactive analytical processing); e-commerce; Data management.

The main target of ERP systems is: automation of interrelated planning, accounting and management processes in key areas of the company. ERP-systems are automated systems that effectively solve complex problems, including the optimal allocation of resources, ensuring fast and efficient delivery of goods and services to the consumer. The ERP system provides automation of the entire enterprise for the implementation of all functional departments of the company as a single integrated system.

Keywords: organization information system, resource planning, automated systems.

Планирование ресурсов предприятия (ERP) - это система планирования и управления

© Лавриненко Я. Б., Шитиков Д.В., 2019

ресурсами. Данная система обеспечивает информационную поддержку управленческих решений.

Полученные данные отражает фактическое состояние компании. В этом случае руководителя организации не требуется вникать в суть каждой проблемы - система сама указывает текущее развитие организации.

Высший менеджмент может следить за работой всей компании в онлайн-режиме, независимо от размера компании. Система ERP позволяет руководству заниматься стратегией вместо решения тактических задач.

Преимущества системы ERP:

- сокращение рабочей нагрузки, поскольку ликвидирует дублирование информации на разных уровнях управления;
- увеличивает контроль;
- предоставляет возможность качественного анализа данных, что особенно важно для принятия решений в быстро меняющейся окружающей среде.

Интерес российского бизнеса к системам ERP постоянно растет. Многие предприятия достигают этапа развития, когда одним из критических факторов является внедрение информационной системы, качество работы которого существенно влияет на бизнес. Если скорость обработки бизнес-процесса растет пропорционально доли компании на рынке, то это приводит к серьезным проблемам. Поэтому в таких случаях ERP-система, построенная в соответствии со стратегическими и тактическими задачами компании, становится необходимой платформой для поддержания роста.

В период интенсивного развития компании расходы постоянно растут, в то время как доходы на время останавливаются на определенной точке [6]. Экономическая теория предполагает, что компания при росте теряет маржинальный доход. Может возникнуть ситуация, что кривые дохода и расхода пересекаются. И не смотря на то, что растущая на рынке компания имеет огромный потенциал и все атрибуты успеха, детальный анализ может выявить, что организация может работать в данный момент в убыток [4]. Для удержания позиций на современном рынке борьба идет на каждый процент прибыли и требуется постоянный мониторинг, который может быть обеспечен автоматизацией.

Таким образом, согласно статистике, использование системы ERP позволяет сократить время, затрачиваемое на рутинные операции для поиска, ввода и обработки данных на 20-80%. Система ERP помогает сосредоточиться на тех процессах, которые приносят основной доход. Таким образом, любая операция отражается в системе и оценивается с точки зрения эффективности.

Система ERP первого поколения - это SAP R/2. Эта система обеспечивает преимущества централизованной обработки данных в режиме реального времени. Система второго поколения - это SAP R/3. SAP R/3 обеспечивает новый уровень контроля качества. Центром внимания становятся не данные, а бизнес-процессы. Система позволяет стандартизировать внутренние бизнес-процессы компании и повысить их эффективность.

Если система ERP прошлого поколения была ориентирована на повышение эффективности внутренних процессов, то решение ERP-поколения предназначено для оптимизации интегрированных комплексных бизнес-сценариев, которые включают не только внутренние процессы предприятия, но и также бизнес-процессы деловых партнеров и клиентов. Это улучшает производительность всех участников бизнеса и максимально использует тесное.

Применение системы ERP позволяет использовать одну интегрированную программу вместо нескольких разрозненных. Единая система может управлять обработкой, логистикой, дистрибуцией, инвентаризацией, отправкой, выставлением счетов и учетом.

Реализованная система ERP представляет собой систему дифференциации доступа к информации, разработанной (в сочетании с другими мерами компаний безопасности) для противодействия как внешним угрозам (например, промышленному шпионажу), так и

внутренним (например, краже). ERP-система, которая реализована в совместно с CRM-системой и системой контроля качества, направлена на удовлетворение потребностей компании в средствах управления бизнесом.

К сожалению ERP-система имеет недостатки и ограничения [1].

Основные трудности на этапе внедрения ERP-системы возникают по следующим причинам:

- Недоверие владельцев компаний к высокотехнологичным решениям, что в конечном итоге приводит к плохой поддержке проекта.
- Сопротивление отделов в предоставлении внутренней информации снижает эффективность системы.
- Существует множество проблем, связанных с функционированием системы ERP, из-за недостаточных инвестиций в обучение персонала, а также в связи с несовершенством политики включения и поддержкой точности данных в ERP.

Ограничения:

- Малые компании не могут позволить себе вкладывать достаточно средств в ERP и адекватно обучать всех сотрудников.
- Дорогая стоимость реализации системы.
- Система может пострадать из-за проблемы «слабого соединения» - один отдел или партнер могут нарушить эффективность всей системы.
- Проблема устаревших систем.

Реализация системы

Общая стоимость лицензии, затраты на внедрение, обслуживание и право собственности для всех трех выбранных информационных систем были рассчитаны для объективного сравнения и определения наиболее подходящей системы. Это позволяет сделать обоснованный выбор в пользу одной из систем. В SAP R/3 стоимость одного места составляет 6000 долларов США, в BAAN - 3000 долларов, в Oracle E-BusinessSuite - 5000 долларов США. Для удобства расчета данные суммы переведены в рубли по ставке 1 доллар = 60 рублей.

Таблица 1

Данные для автоматизированных рабочих станций

Отдел	Количество рабочих мест (q)	Стоимость за место, RUB. (pl)		
		SAP R/3	BAAN	Oracle E-BusinessSuite
Продажи	1	360000	180000	300000
Отдел закупок	1	360000	180000	300000
Отдел управления запасами	2	360000	180000	300000
Отдел управления производством	2	360000	180000	300000

Общая стоимость приобретения лицензии рассчитывается по формуле 1:

$$PL = q_1 * p_{l1} + p_{l2} * q_2 + \dots + q_n * p_{ln}, \quad (1)$$

где PL - стоимость лицензии для системы.

SAPR/3: $PL = 1 * 360000 + 1 * 360000 + 2 * 360000 + 2 * 360000 = 2160000$ руб.

BAAN: $PL = 1 * 180000 + 1 * 180000 + 2 * 180000 + 2 * 180000 = 1080000$ руб.

Oracle E-Business Suite: $PL = 1 * 300000 + 1 * 300000 + 2 * 300000 + 2 * 300000 = 1800000$ руб.

Стоимость реализации определяется поставщиком в зависимости от объема работ [2]. Расчет стоимости работ определяется по формуле 2:

$$PIMP = PL * KIMP, \quad (2)$$

где PIMP - стоимость внедрения системы,

KIMP – коэффициент стоимости реализации устанавливается на основе класса системы в масштабе приложения.

Коэффициент стоимости реализации устанавливается на основе таблицы 2.

Таблица 2

Стоимость внедрения системы в отношении общей стоимости лицензии [4]

№	Класс системы	KIMP
1	SingleIP	0.0-0.3
2	GroupIP	0.1-0.5
	КИС	0.5-2.0

Несмотря на изначально высокую стоимость SAPR/3, реализация данной системы будет самая дешевая относительно ее стоимости. И коэффициент стоимости реализации для SAPR/3 составит 1.0. Напротив, для BAAN стоимость реализации будет превышать стоимость лицензии в 2 раза, и коэффициент реализации составит 2.0. Для системы OracleE-BusinessSuite коэффициент реализации составит 1.3.

SAPR/3: $PIMP = 2160000 * 1.0 = 2160000$ руб.

BAAN: $PIMP = 1080000 * 2.0 = 2160000$ руб.

Oracle E-Business Suite: $PIMP = 1800000 * 1.3 = 2340000$ руб.

Стоимость обслуживания - определяется провайдером на основе набора параметров (техническая поддержка, обновления, рекомендации, обработка данных). Стоимость поддержки определяется на основе 1-летней системы технического обслуживания в соответствии с формулой3:

$$PMAIN = PL * KMAIN, \quad (3)$$

где PMAIN - это стоимость поддержки системы

KMAIN –коэффициент стоимости обслуживания, устанавливается на основе класса системы в масштабе приложения.

Коэффициент стоимости обслуживания устанавливается на основе таблицы 3.

Таблица 3

Стоимость обслуживания системы в отношении общей стоимости лицензии [4]

№	Класс системы	KMAIN
1	Single IP	0.0-0.2
2	Group IP	0.0-0.3
3	КИС	0.1-0.5

Коэффициент стоимости обслуживания составит 0.3 для SAP R/3, 0.4 для BAAN и 0.5 для Oracle E-BusinessSuite.

SAP R/3: $PMAIN = 2160000 * 0.3 = 648000$ руб.

BAAN: $PMAIN = 1080000 * 0.5 = 540000$ руб.

Oracle E-Business Suite: $PMAIN = 1800000 * 0.4 = 720000$ руб.

Стоимость владения имеет более долгосрочный характер по сравнению со стоимостью обслуживания [3]. Чтобы определить стоимость трехлетней собственности, необходимо использовать формулу 4:

$$TCOPUR = PL + PIMP + PMAIN * 3, \quad (4)$$

где TCOPUR (общая стоимость владения) - стоимость владения покупной системой.

SAPR/3: $TCOPUR = 2160000 + 2160000 + 648000 * 3 = 6264000$ руб.

BAAN: $TCOPUR = 1080000 + 2160000 + 540000 * 3 = 4860000$ руб.

Oracle E-Business Suite: $TCOPUR = 1800000 + 2340000 + 720000 * 3 = 6300000$ руб.

Таким образом, стоимость владения информационной системой SAP R/3 составляет 6264000 рублей, для системы BAAN - 4860000 рублей, для Oracle E-BusinessSuite - 6300000 рублей.

Система SAP R/3 не самая дешевая система для компании, но при выборе системы следует учитывать другие качества информационной системы, такие как локализация, стоимость поддержки, время реализации, количество консультантов и клиентов. Все эти факторы информационной системы SAP R/3 на данный момент превосходят аналоги.

Библиографический список

1. Басовский Л.Е. Современный стратегический анализ Учебник. — М.: ИНФРА-М, 2013. — 256 с.
2. Иванов И.Н. Организация производства на промышленных предприятиях М.: ИНФРА-М, 2008г. — 352 с.
3. Родионов В.Б. Организация производства и управление предприятием: Учебник / О.Г. Туровец, В.Б.Родионов и др.; Под ред. О.Г.Туровца - 3-е изд. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. — 506 с.
4. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.
5. Федорова Г.Н. Информационные системы Учебник для студентов учреждений сред.проф. образования. — 3-е изд., стер. — М. : Академия, 2013. — 208 с.
6. Хангер, Дж. Дэвид. Основы стратегического менеджмента [Текст] : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению "Менеджмент" : перевод с английского / Дж. Дэвид Хангер, Томас Л. Уилен. - 4-е изд. - Москва : ЮНИТИ, 2012. — 319 с.

References

1. Basovskij L E Contemporary strategic analysis. Moscow, NIC Infra-M Publ, 2013. — 256 с.
2. Ivanov I N Organization of production on industrial enterprises. Moscow, NIC Infra-M Publ, 2008г. — 352 с.
3. Turovec O G, Rodionov V B Organization of production and enterprise management. Moscow, NIC Infra-M Publ, 2015. — 506 с.
4. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P. G., Okolelova E., Trukhina N. // News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.
5. Fedotova E. L. Information technology and systems: tutorial. [Information technology and systems: a tutorial]. Moscow, NIC Infra-M Publ, 2013. — 208 с.
6. Hanger Dzh D, Uilen T L Fundamentals of strategic management. Moscow, JuNITIDANAPubl, 2012. — 319 с.

УДК336.221.2

Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук, доцент кафедры
экономики и основ предпринимательства
Т.Н.Дубровская

e-mail: dybrovskaya.t@mail.ru

Магистрант кафедры
экономики и основ предпринимательства
М.С. Попова

Магистрант кафедры
экономики и основ предпринимательства
К.В. Яньшина

e-mail: marinka7bobrov@mail.ru

Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-54-00

The Voronezh State
Technical University

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

T.N. Dubrovskaya

e-mail: dybrovskaya.t@mail.ru

Graduate student of department
economy and bases of entrepreneurship
M.S. Popova

Graduate student of department
economy and bases of entrepreneurship
K.V.Yanshina

K.V.Yanshina

e-mail: marinka7bobrov@mail.ru

Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-54-00

Т.Н. Дубровская, М.С. Попова, К.В. Яньшина

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Аннотация: Изучены наиболее актуальные моменты начисления, порядок расчета налога на имущество физических лиц в РФ в целом и в Воронежской области в частности. Описана специфика переходного периода на уплату налога исходя из кадастровой стоимости (2016 – 2019 годы). Рассмотрен порядок оспаривания кадастровой стоимости имущества и предложен механизм её согласования.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, налог, кадастровая стоимость, ставка налога, расчет налога, налоговая база, порядок расчета налога.

T. N. Dubrovskaya, M. S. Popova, K. V. Yanshina

FEATURES OF CALCULATION OF TAX ON PROPERTY OF PHYSICAL PERSONS

Abstract: the most relevant points of accrual, the procedure for calculating the tax on property of individuals in the Russian Federation in General and in the Voronezh region in particular are Studied. The specificity of the transition period for the payment of tax based on the cadastral value(2016-2019). The order of contesting the cadastral value of property is considered and the mechanism of its coordination is offered.

Keywords: property tax of individuals, tax, cadastral value, tax rate, tax calculation, tax base, tax calculation procedure.

Изменения в системе налогообложения граждан в 2015 году ввели новый алгоритм определения суммы налога на имущество. Налог на недвижимость с 1 января 2016 года будет отличаться от сумм за будущие периоды. В первый год граждане обязаны платить лишь часть. Сделано это для упрощения перехода.

Процесс перехода будет поэтапным, и у регионов есть возможность самим решать, когда они примут соответствующие изменения. До 2020 года региональные власти могут оставить в силе алгоритм исчисления суммы данного налога на основании инвентаризационной стоимости, либо перейти на расчеты по кадастровой стоимости. С 2020 года второй способ расчетов станет единственно возможным на всей территории страны.

Для упрощения переходного периода, чтобы налоговая нагрузка не возросла резко, предусмотрен переходный период длительностью в 5 лет и ряд льгот и понижающих коэффициентов. Каждый год налог будет увеличиваться лишь на 20%.

Так, в областях РФ, где перейдут на новый порядок исчисления лишь в 2020 году, к полной сумме придут только в 2025-м.

При этом, если субъекты РФ сами не сочтут нужным произвести такой выбор, то с 1 января 2020 года их переведут на новую систему автоматически.

Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества (поскольку при ее установлении учитывается, например, сегмент недвижимости, расположение, площадь и год постройки). Инвентаризационная же стоимость может быть существенно ниже рыночной цены. Поэтому рассчитанный по кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше [3, с.13].

Налог на имущество физических лиц вводится в действие Налоговым кодексом РФ, а также нормативными актами представительных органов муниципальных образований, законами субъектов РФ (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

По налогу на имущество физических лиц объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования, или городов федерального значения имущество:

- 1) жилой дом, а также жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иное здание, строение, сооружение, помещение [2, с.91].

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

В субъекте РФ г. Москве ставки налога на имущество установлены в отношении жилых домов, жилых помещений, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), а также в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства, объектов недвижимого имущества в виде инвентаризационной стоимости ставки налога на имущество корректируются на размер коэффициента-дефлятора для суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения -таблица 1.

Таблица 1

Ставки налога на строения, помещения и сооружения, установленные Налоговым кодексом РФ

Стоимость имущества	Ставка налога, %
До 300 тыс. руб.	до 0,1
От 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	от 0,1 до 0,3
Свыше 500 тыс. руб.	от 0,3 до 2,0

Данные о кадастровой стоимости недвижимости можно посмотреть на сайте Росреестра.

Налоговую базу инспекция определит по каждому объекту налогообложения. Для этого она использует следующую формулу:

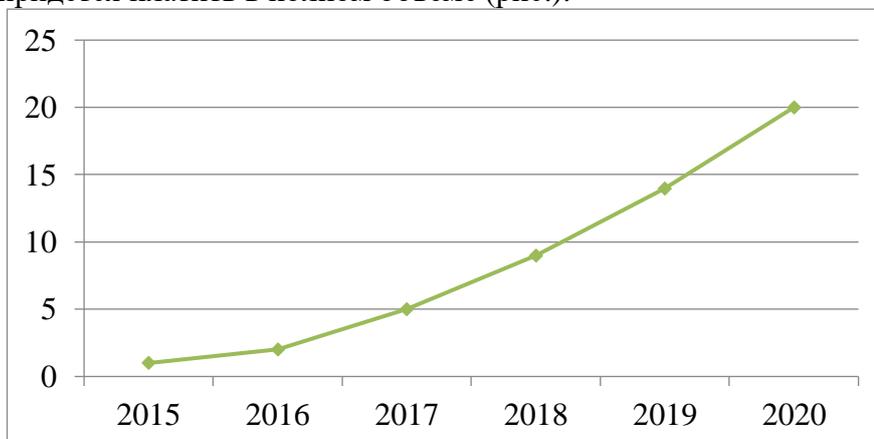
$$H = Kc - Hв, \quad (1)$$

где H – налоговая база по объекту исходя из кадастровой стоимости;

Кс – кадастровая стоимость объекта;

Нв – налоговый вычет (по определенным видам имущества) [1, с.18].

В 2016 году россияне должны были заплатить только одну пятую, а в 2017 году соответственно две пятых от новой суммы. Ежегодно к ней будет добавляться 20%. Следовательно, в 2018 году сумма уплаченного налога увеличится до 60%. С 2020 года налог придется платить в полном объеме (рис.).



Прогнозный график повышения налога на имущество физических лиц РФ в целом

График показывает, что с каждым годом налог будет расти и уже к 2020 году граждане будут платить приблизительно в 20 раз больше, чем в 2015 году.

Если сумма налога, рассчитанная «по-новому» окажется выше суммы налога, рассчитанной «по-старому», то в первые четыре года после введения в регионе новых правил, налог будет рассчитываться по следующей формуле:

$$H = (H1 - H2) \times K + H2, \quad (2)$$

где H — сумма налога к уплате;

H1 — сумма налога, рассчитанная «по-новому» (то есть из кадастровой стоимости);

H2 — сумма налога, рассчитанная «по-старому» (то есть из инвентаризационной стоимости);

K — понижающий коэффициент.

Коэффициент составит:

0,2 — первый год;

0,4 — второй год;

0,6 — третий год;

0,8 — четвертый год.

На пятый год, после того, как в регионе будет введен новый порядок расчета, налог будет исчисляться без понижающих коэффициентов.

Принятие гл.32 НК РФ не изменило подход законодателя к самому понятию «объект налогообложения», но изменения затронули перечень объектов налогообложения.

Главой 32 НК РФ расширен перечень налогооблагаемых объектов. Так, в действующий ранее перечень добавлены единый недвижимый комплекс (база отдыха, гостиница, автозаправка), машино-место и объект незавершенного строительства. Данные изменения законодательства вызвали налоговые коллизии и правовую неопределенность. Анализ ст.401 НК РФ свидетельствует о том, что законодатель не дает четкого определения отдельным видам имущества, ограничившись их открытым перечнем. Такой подход приводит к возможным неоднозначным трактовкам объекта налогообложения.

Следует отметить, что избранное законодателем наименование главы, а вместе с ней и соответствующего налога не является в достаточной степени корректным в связи с тем, что в своем современном изложении глава 32 НК РФ не предусматривает возможности установления универсальных правил комплексного налогообложения всего принадлежащего физическому лицу имущества.

Библиографический список

1. Беликов Е.Г. Налогообложение имущества физических лиц в свете введения в действие главы 32 НК РФ // *Налоги*. 2017. N 6. – 40 с.
2. Дубровская Т.Н. Особенности налогообложения имущества физических лиц с 1 января 2015 год//*Научный Вестник Воронежского ГАСУ. Серия: Экономика и предпринимательство*. 2015. № 2 (13). С. 114-120
3. Мигашкина Е.С. Реформирование налога на имущество физических лиц и его влияние на доходы бюджета// *Экономика. Налоги. Право*. 2016. No 2. – 142 с.
4. Химичева Н.И. Налоги как основной источник бюджетов: актуальные вопросы правового реформирования // *Налоги*. 2017. N 4. – 49 с.

References

1. Belikov E. G. Taxation of property of individuals in the light of the introduction of Chapter 32 of the tax code // *Taxes*. 2017. N 6. - 40 p.
2. Dubrovskaya T. N. Features of taxation of property of individuals from January 1, 2015 // *scientific Bulletin of Voronezh GASU. Series: Economics and entrepreneurship*. 2015. № 2 (13). P. 114-120
3. Milashkina E. S. the reform of the property tax Fizicheskii and its impact on the budget revenues// *Economics. Tallage.Right*.2016. No. 2.142 p.
4. Chemicheva N. And. Taxes as the main source of budgets: topical issues of legal reform // *Taxes*. 2017. N 4. - 49 p.

УДК 332.81
Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
Давыдова Т.Е.
Студент гр. нБ1941
Кузнецова У.В.

The Voronezh state technical university
PhD of economic Sc., assoc. prof. of
Economy and basics of entrepreneurship
Davydova T.E.
Student of VGTU
Kuznetsova U.V.

Т.Е. Давыдова, У.В. Кузнецова

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЖКХ НА ПРИМЕРЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ: СОСТОЯНИЕ, НАПРАВЛЕНИЯ И ЭФФЕКТЫ

Аннотация: В статье рассматриваются вопросы совершенствования системы жилищно-коммунального хозяйства в региональном разрезе. Акцент сделан на существующих проблемах водоснабжения и возможных направлениях их решения в г. Воронеж. Обоснована значимость государственно-частного партнерства в системе ЖКХ, рассмотрены сферы деятельности в рамках ГЧП, эффекты отмеченного взаимодействия.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, региональная политика, водоснабжение.

T.E. Davydova, U.V. Kuznetsova

IMPROVING THE SYSTEM OF HOUSING AND UTILITY SERVICES ON THE EXAMPLE OF THE VORONEZH AREA: CONDITION, DIRECTIONS AND EFFECTS

The article deals with the issues of improving the system of housing and utilities in the regional context. Emphasis is placed on the existing problems of water supply and possible ways of solving them in the city of Voronezh. The importance of public-private partnership in the system of housing and communal services and utilities has been substantiated, the areas of activity within the framework of PPP, the effects of this interaction have been considered.

Keywords: housing and communal services, regional policy, water supply.

В современных условиях в России наблюдается нестабильность и неопределенность в экономике. Согласно опросу, проведенному Всероссийским центром изучения общественного мнения, 76% бизнесменов негативно оценили текущее состояние российской экономики, из них 68% назвали экономическое состояние в стране проблемным или кризисным, остальные же считают, что оно катастрофическое [8]. Вследствие этого, можно утверждать, что значимым является проведение эффективной федеральной и региональной политики в каждой сфере деятельности хозяйствующих субъектов.

В рамках данной статьи полагаем необходимым остановиться на рассмотрении состояния и перспектив развития региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), что становится все более актуальной темой для обсуждения. Данная сфера является одним из важных приложений социально-экономических преобразований в стране. ЖКХ обеспечивает условия для благоприятного проживания и жизнедеятельности населения. Так, согласно определению, «ЖКХ представляет собой сложную, комплексную отрасль народного хозяйства, которая обеспечивает функционирование инженерной инфраструктуры, различных зданий населенных пунктов, создающих удобства и комфорт для проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг» [12, с. 4].

Потребителем предоставляемых услуг является физическое или юридическое лицо, которому на правах собственности принадлежит помещение в здании, сооружении, а

также лицо, пользующееся им и потребляющее коммунальные услуги. При этом в затронутой сфере возникают существенные разногласия между ее участниками. Потребители заинтересованы в сохранении своих средств и уменьшении суммы оплаты, а для производителя данных услуг (государство, коммерческие организации, российские и иностранные инвесторы) одной из базовых целей является покрытие расходов и получение прибыли. Данные противоречия можно преодолеть с помощью уменьшения затрат на предоставление услуг. Следовательно, в современных условиях главным направлением совершенствования рассматриваемой сферы становится снижение величины расходов на производство и реализацию продукции за счет эффективного использования всех ресурсов.

По нашему мнению, целесообразно привлечь внимание к одной из подотраслей ЖКХ, а, конкретно, к водопроводно-канализационному хозяйству. В данном разделе можно выделить несколько актуальных проблем:

- частичная непригодность и вывод из строя водно-канализационного хозяйства;
- отсутствие необходимых инвестиций на техническое перевооружение и обновление отрасли;
- редкие случаи модернизации, только техническое обслуживание и ремонт;
- присутствие весомого разрыва в кассе при получении средств за предоставленную услугу [7].

Важно, что данные проблемы актуальны и в масштабах территориальных образований. Так, безаварийное водоснабжение и водоотведение является одним из необходимых условий развития Воронежского региона и удовлетворения потребностей жителей.

Многие ученые и исследователи придерживаются мнения о истощении запасов пресной воды и выведении данной проблемы на первое место. Имеет место точка зрения, согласно которой дефицит пресной воды представляет собой одну из основных проблем, с которыми столкнулось человечество в 21 веке [3, с. 45]. Обыкновенная питьевая вода стала драгоценным ресурсом во всем мире [11]. По существующим оценкам, уже к 2050 г. может наступить точка невозврата по обработке питьевой воды и употреблению ее людьми для удовлетворения первичных потребностей [4].

В современной действительности в г. Воронеже существуют некоторые проблемы.

1. Большую часть питьевой воды (примерно 80%) для населения добывают из скважин, которые непосредственно связаны с Воронежским водохранилищем. К сожалению, качество данной воды оставляет желать лучшего, проводимые там исследования дали понять, что в воде происходит активное накопление нефтепродуктов и солей тяжёлых металлов [4].

2. Загрязнение бытовым мусором и отходами производства основного источника поступления питьевой воды в квартиры жителей, организации, на производства

3. Сбои в работе водоснабжения и водоотведения. По словам исполняющего обязанности руководителя управления ЖКХ, вода из кранов, во многих многоквартирных домах, которые должны подавать горячую воду около + 55 градусов, на самом деле в начале еле теплая и остается такой долгое время, что приводит к перерасходу невозобновляемого и ценного ресурса, а также к увеличению средств на оплату коммунальных услуг. Для устранения неполадок и возобновления работы системы циркуляции воды в г. Воронеж необходимо привлечь немаленькую сумму, при этом планируется привлечение инвесторов [9].

4. Недобросовестное отношение граждан к службе ЖКХ и укрытие настоящих показаний счетчиков на горячие и холодное водоснабжение.

5. Низкий уровень лояльности граждан по отношению к экономии водных ресурсов

6. Недостаточное инвестирование в ЖКХ частными лицами

Полагаем, что при решении данных проблем действенным может быть обращение к проведению анализа деятельности ЖКХ с целью выяснения перерасхода ресурсов и

недополучения оплаты за них, однако данное занятие весьма затратно, требует привлечения специалистов, найма работников, которые будут посещать квартиры и контролировать добросовестность потребителей. Это не может не повлиять на стоимость тарифа, который вынужден оплачивать конечный потребитель.

Вариантами развития отрасли могут стать и модернизация, и техническое перевооружение предприятий ЖКХ. Ее основу составят мероприятия, направленные на экономию водных ресурсов, которые снижают потери, качественнее очищают, на стабилизацию экономического состояния сферы, на повышения услуг по обслуживанию населения.

Для того, чтобы осуществить перечисленное, необходим такой экономический механизм, который обеспечит возможность накопления предприятием источников финансирования и развития его деятельности. Значимость рассматриваемой функции механизма становится особенно очевидной, если учитывать, что величина привлекаемых отечественных и иностранных инвестиций по сравнению с существующими потребностями незначительна [2].

Около 6 лет назад «Росводоканал» в г. Воронеж заключил свое первое в России концессионное соглашение в сфере водоснабжения и приступил к обновлению данной сферы. После 4-х лет выполнения инвестиционной программы были выявлены ощутимые улучшения: снизилось число аварий на сетях водоснабжения и потери воды.

Это еще раз подтверждает необходимость привлечения инвестиций для реконструкции отрасли, модернизации и технического перевооружения оборудования и свидетельствует об эффективности использования.

Можно утверждать, что инвестиции приемлемый и одновременно эффективный инструмент. Считаем необходимым акцентировать внимание на том, что при осуществлении проектов, имеющих большое региональное значение, механизмом их реализации может стать ГЧП, которое делает возможным объединение государства и бизнеса для достижения конкретной цели [5, с. 3].

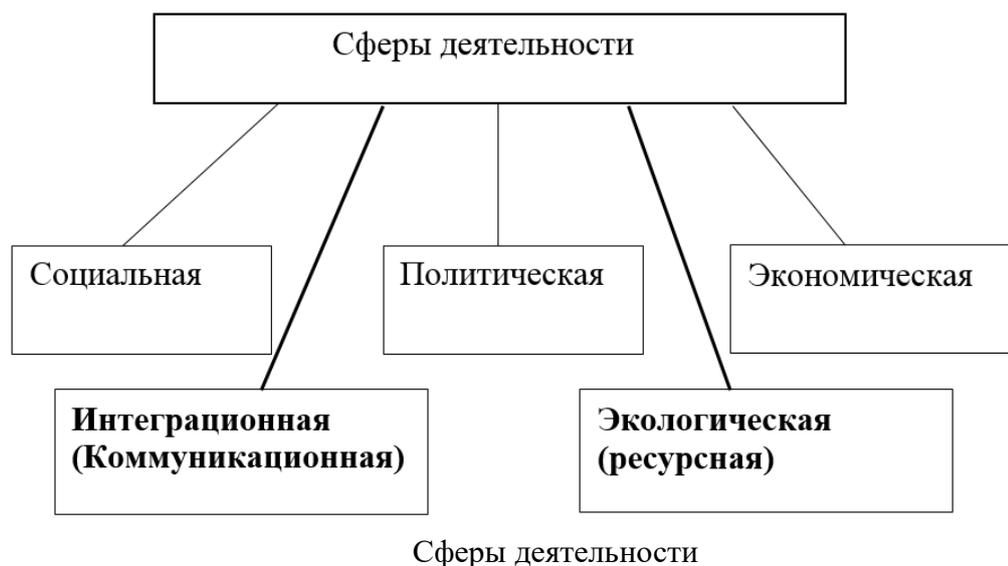
В общем смысле, "государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве - это экономический инструмент решения текущих проблем российского коммунального хозяйства, основанный на развитии конкуренции и формировании договорных отношений между коммунальным предприятием и органом местного самоуправления" [6].

С позиции социальной ориентации деятельности, "государственно-частное партнерство рассматривается как взаимовыгодное сотрудничество (отношения) государства и частного бизнеса в реализации социально значимых проектов, но реализуется такое сотрудничество в самых различных формах" [1, с. 15].

Рассматриваемое взаимодействие учитывает интересы всех участников рынка: производителей (компаний, инвесторов), потребителей (населения Воронежского региона, предприятий, учреждений), государства, для которого необходимо эффективное функционирование отрасли ЖКХ и зачисление положенных налоговых платежей.

У государственно-частного партнёрства есть свои преимущества и недостатки. К первым можно отнести оказание более качественных услуг населению, активное развитие проектов и их разнообразие, более действенный контроль, повышение уровня конкурентоспособности, увеличение определенности в сфере. Ко вторым - зарождение коррупции и стимулирование недобросовестной конкуренции [10, с. 3].

В рамках нашего исследования мы сочли важным рассмотреть эффекты от привлечения государственно-частного партнерства в ЖКХ в сферах деятельности. К социальной, политической и экономической сферам мы добавили интегральные интеграционную и экологическую.



1. Социальная сфера.

Эффект от привлечения ГЧП для общества будет выражаться в следующем:

- улучшение качества предоставляемых услуг
- увеличение скорости реагирования на экстренные ситуации
 - снятие напряженности у потребителей, вызванной возникающими аварийными ситуациями в водоснабжении и водоотведении
- повышение уровня удовлетворения у населения от предоставляемых услуг
- возможное уменьшение тарифных ставок в дальнейшем
- соизмеримость получаемых услуг и тарифных ставок

2. Политическая сфера.

- оптимизация регионального и федерального бюджета вследствие сокращения затрат на инвестиции ЖКХ сферу
- сохранение регулирования и контроля над процессами, происходящими в ЖКХ
- появление нового источника финансирования отрасли ЖКХ
- обеспечение энергетической безопасности государства

3. Экономическая сфера

- экономическая обоснованность планов капитальных вложений
- получение дохода на вложенный капитал
- увеличения уровня привлекательности местной экономической системы для отечественных инвесторов
- экономическая мотивация для сокращения издержек

С учетом результатов нашего исследования, также считаем возможным добавить экологическую и коммуникационную сферы.

4. Экологическая(ресурсная) сфера

- эффективное использование ресурсов
- сокращение использования невозобновляемых ресурсов, к которым относятся водные, за счет обновления материально–технической базы
- уменьшение аварийных ситуаций, приводящих к причинению вреда окружающей среде
- введение мер по повышению экологической безопасности

5. Интеграционная (коммуникационная) сфера

- привлечение иностранных инвесторов в усовершенствованную структуру для дальнейшего развития
- привлечение иностранных инвесторов в другие отрасли
 - развитие туристического бизнеса, вследствие улучшения экологической обстановки и обслуживания населения

В заключение можно сказать, что эффективное развитие региона во многом зависит от привлечения внебюджетных источников финансирования. Данный факт объясняется тем, что для преодоления всех проблем в отрасли ЖКХ понадобится существенный объём финансовых средств, а размер собственных инвестиционных ресурсов у жилищно-коммунальных организаций и у бюджетов различных уровней ограничен. С помощью привлечения инвестиций в отрасль будут возможны: более качественные услуги, экономия ресурсов, в частности, водных, определение оптимальных тарифов и уменьшение себестоимости услуг. Рассматриваемые факторы напрямую влияют на всех потребителей жилищно-коммунальных услуг, среди которых 1 место принадлежит населению. Одним из самых реальных и действенных способов привлечения инвестиций можно назвать ГЧП, которое может улучшить положение, как инвесторов, потребителей, так и бюджетов различных уровней, при этом сохранить контроль государства в данной социально значимой сфере экономики.

Библиографический список

1. Алпатов А.А., Пушкин А.В., Джапаридзе Р.М. Государственно-частное партнерство: Механизмы реализации. М.: Альпина Паблишерз, 2010. – С. 196
2. Бадмажапова Ж.Э. Тарифно-ценовой механизм привлечения инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство региона в условиях реализации мероприятий по энергосбережению. Забайкальский государственный университет/ дата онлайн-размещения 19. 01. 2015г. – [Электронный ресурс]– Режим доступа: – <https://cyberleninka.ru/article/v/tarifno-tsenovoy-mehanizm-privlecheniya-investitsiy-v-zhilischno-kommunalnoe-hozyaystvo-regiona-v-usloviyah-realizatsii-meropriyatij>. (Дата обращения 18.11.18)
3. Данилов–Данильян В. И. Глобальная проблема дефицита пресной воды. –Век глобализации, –№ 1– 2008. – С. 45
4. Джувеликян Х.А. Питьевая вода в Воронеже Текст: Воронежский университет. – [Электронный ресурс]– Режим доступа: – <https://www.vsu.ru/ru/publishing/npvu/2018/201804/2018-04-10.pdf>. (Дата обращения 18.11.18)
5. Иванкина Е В., Косарева Е., Рогожина Н.Н. Государственно-частное партнерство в жилищной сфере. –Издательство "Перспект", 2015. – С. 76
6. Игнатюк Н. Государственно-частное партнерство. – Litres, 1 авг. 2018. -С. 46
7. Мальнев А.Н. Инвестиции в водоснабжение и водоотведение как способ решения проблем этой отрасли: от 9.01.2017 г. [Электронный ресурс]– Режим доступа: <https://www.gkh.ru/article/101976-investitsii-v-vodosnabjenie> . – (Дата обращения 19.11.18)
8. Петрова Е. Это катастрофа: бизнес не верит в светлое будущее: от 22.05.2018г. [Электронный ресурс]– Режим доступа: <https://www.gazeta.ru/business/2018/05/22/11760139.shtml> . – (Дата обращения 21.11.18)
9. Преснякова И. Мэр Воронежа предложил нормализовать горячее водоснабжение в городе за счет инвесторов: от 24.09.2018 г. – [Электронный ресурс]– Режим доступа: – <https://riavrn.ru/news/mer-voronezha-predlozhit-normalizovat-goryachee-vodosnabzhenie-v-gorode-za-schet-investorov/> (Дата обращения 17.11.18)
10. Скрипник О.Б. Роль государственно-частного партнерства в модернизации инфраструктуры жилищно-коммунального сектора. Текст научной статьи по специальности «Экономика и экономические науки» – [Электронный ресурс]– Режим доступа: – <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-modernizatsii-infrastruktury-zhilischno-kommunalnogo-sektora>(Дата обращения 18.11.18)
11. Спиридонов В. Вода как важнейший природный ресурс: проблемы ее качества и перспективы: от 27.03.2018г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ria.ru/analytics/20180327/1517356464.html>. – (Дата обращения 21.11.18)

12. Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ: вопросы теории и практики. Монография. – Издательство "Перспектив", 2015. – С. 165

References

1. Alpatov A.A., Pushkin A.V., Dzhaparidze R.M. Public-Private Partnership: Implementation Mechanisms. М.: Alpina Publishers, 2010. - p. 196
2. Badmazhapova Zh.E. Tariff – pricing mechanism for attracting investments in the housing and communal services of the region in the context of energy saving measures. Trans-Baikal State University / online posting date 19. 01. 2015. - [Electronic resource] - Access mode: - <https://cyberleninka.ru/article/v/tarifno-tsenovoy-mehanizm-privlecheniya-investitsiy-v-zhilischno-kommunalnoe-hozyaystvo-regiona-v-usloviyah-realizitsii-merayyatiy>. (The date of circulation is 11/18/18)
3. Danilov – Danilyan V.I. The global problem of the shortage of fresh water. –The Age of Globalization, № 1–2008. - p. 45
4. Juvelikyan Kh.A. Drinking water in Voronezh Text: Voronezh University. - [Electronic resource] - Access mode: - <https://www.vsu.ru/ru/publishing/npvu/2018/201804/2018-04-10.pdf>. (The date of circulation is 11/18/18)
5. Ivankina E. V., Kosareva E., Rogozhina N.N. Public-private partnership in the housing sector. –Production "Prospect", 2015. - p. 76
6. Ignatyuk N. Public-private partnership. - Liters, Aug. 1 2018. -p. 46
7. Malnev A.N. Investments in water supply and sanitation as a way to solve the problems of this industry: from January 9, 2017 [Electronic resource] - Access mode: <https://www.gkh.ru/article/101976-investitsii-v-vodosnabzhenie>. - (Date of treatment 19.11.18)
8. Petrova E. This is a disaster: the business does not believe in a bright future: from 05.22.2018. [Electronic resource] - Access mode: <https://www.gazeta.ru/business/2018/05/22/11760139.shtml> .– (Contact date 21.11.18)
9. Presnyakova I. The mayor of Voronezh suggested normalizing the hot water supply in the city at the expense of investors: from September 24, 2017 - [Electronic resource] - Access mode: - <https://riavrn.ru/news/mer-voronezha-predlozhit-normalizovat-goryachee-vodosnabzhenie-v-gorode-za-schet-investorov/> (Revised 17.11.18)
10. Skrypnyk O.B. The role of public-private partnership in the modernization of the infrastructure of the housing and public sector. The text of the scientific article on the specialty "Economics and Economic Sciences" - [Electronic resource] - Access Mode: - <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-modernizatsii-infrastruktury-zhilischno-kommunalnogo-sektora>(Appeal date 11/18/18)
11. Spiridonov V. Water as the most important natural resource: problems of its quality and prospects: from 27.03.2018. [Electronic resource] - Access mode: <https://ria.ru/analytics/20180327/1517356464.html> . - (Date of circulation 21.11.18)
12. Stukalov A.V. Powers of local governments in the housing sector: questions of theory and practice. Monograph. - Prospect Publishing House, 2015. - p. 165.

УДК 338.46

*Воронежский государственный
технический университет
Канд. экон. наук кафедры ЭиОП
Е.А. Серебрякова
Магистрант кафедры ЭиОП
А.Н. Сапронова*

*The Voronezh state technical university
Cand. econ Sciences of the Department of
Economy and basics of entrepreneurship
E.A. Serebryakova
Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship A.N. Sapronova*

Е.А. Серебрякова, А.Н. Сапронова

РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Аннотация: Дано описание программы инфраструктурной ипотеки на территории РФ. Рассмотрена необходимость использования данного механизма в дорожной отрасли Воронежской области.

Ключевые слова: инфраструктурная ипотека, государственно-частное партнерство, дорожная отрасль.

E.A. Serebryakova, A.N. Sapronova

DEVELOPMENT OF INFRASTRUCTURE MORTGAGE IN RUSSIA

Annotation: A description of the program of infrastructure mortgage in the territory of the Russian Federation. The necessity of using this mechanism in the road industry of the Voronezh region is considered.

Keywords: infrastructure mortgage, public-private partnership, road industry.

Под ипотекой в общем смысле понимается залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования - неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой - помогает решать социальные и экономические проблемы.

Инфраструктура в нашей стране, к сожалению, существенно недофинансирована, поэтому задача развития инфраструктуры звучит постоянно, в том числе она звучала и в послании Президента 1 марта 2018 года. Используя мировой опыт других стран, необходимо кроме государственных вложений обязательно привлекать внебюджетные источники. За последнее время в этой сфере заметны активные движения — в сферу привлечено довольно много частных инвестиций. Но всё равно общий объём частных инвестиций в объёме средств, которые направляются на развитие инфраструктуры, крайне невелик – порядка 1%. Для сравнения - во многих странах вклад частных инвесторов в финансирование инфраструктуры достигает 20%. Притом что далеко не все инфраструктурные проекты, легко становятся возвратными и приносят прибыль инвестору.

Один из вариантов решения – инфраструктурная ипотека – вопрос, по которому Минэкономразвития разработал план мероприятий по развитию инструментария государственно-частного партнёрства во исполнение поручения Президента России по итогам Петербургского международного форума, состоявшегося 1–3 июня 2017 года (№Пр-1132 от 14 июня 2017 года, подпункт «в» пункта 2), и поручения Правительства России по итогам Российского инвестиционного форума «Сочи-2018», состоявшегося 15–16 февраля 2018 года (№ДМ-П16-1131 от 1 марта 2018 года, пункт 5).

План включает 16 позиций, направленных на создание механизмов развития

строительства и реконструкции инфраструктуры в России, совершенствование законодательства в сфере государственно-частного партнёрства для реализации долгосрочных инфраструктурных проектов и повышения их инвестиционной привлекательности для частных инвесторов

Правительство страны рассчитывает, что за счёт этого инструмента будет профинансировано большее количество проектов в области портового хозяйства, дорог, мостов, энергосетей, линий связи. Надо только будет окончательно определиться с источниками. Решение сложное, потребовало увязки позиций многих ведомств.

Основная цель программы – искать источники, раскрывать потенциал внутри страны. Чтобы вернуть деньги в Россию, проводится политика либерализации законодательства, чтобы инвесторам было комфортно вкладывать деньги внутри Российской Федерации.

Министр финансов Антон Силуанов называет инфраструктурную ипотеку модификацией частно-государственного партнерства, когда будет привлекаться частный бизнес для строительства инфраструктуры при поддержке государства в виде гарантий и потом – оплаты этой инфраструктуры по мере ее использования.

Силуанов пояснил, что использовать этот механизм предлагается не только государству, но и естественным монополиям. Как считает министр финансов РФ, инфраструктурный объект фактически покупается в кредит, полученный от частных инвесторов, а пользователи объекта этот кредит постепенно погашают.

«По сути, – как сказал в интервью Министр финансов РФ Антон Германович Силуанов, – деньги из бизнеса и рынка будут направлены в развитие инфраструктур сейчас, а вернет их инвесторам государство из бюджета – потом, через определенное количество лет».

Министерство финансов призывает подготовиться к реализации программы, рассмотреть и рассчитать все возможные нюансы. Финансисты и экономисты никогда не начинают дела, связанные с деньгами, без здравых расчетов. Тем более, когда это касается масштабных кредитов. В сущности, государство намеревается брать долгосрочную ипотеку у физических лиц. Нужно посчитать, в какие сроки, какими суммами должен выплачиваться долг из бюджета страны, когда планируется вернуть всю сумму инвесторам и как весь этот механизм будет работать.

Ориентировочно в механизм инфраструктурной ипотеки будет положен инструментарий ГЧП и концессий. Важно не просто создать механизм, который позволит реализовать инфраструктурный проект, но и правильно распределить риски, снизить нагрузку на государство, уйти от той модели, по которой сейчас осуществляется госзаказ.

В Воронежской области в плане инфраструктурных объектов в дорожном хозяйстве есть ряд объектов финансирования на реализацию которых даже при достаточно серьезном размере дорожного фонда недостаточно. Это и обход города Боброва и реконструкция Остужевской развязки стоимостью более 5 млрд. рублей каждый, путепроводы через ж/д пути на ул. Ленина и 9 Января, дублер Московского проспекта и «Кольцевая дорога» в г. Воронеже и др. Реализация таких объектов положительно повлияет на развитие транспортного каркаса Воронежа и области и дает значительный социальный и экономический эффект, однако начать строительство таких столь масштабных объектов невозможно при ограничении финансирования только размером дорожного фонда. Механизм инфраструктурной ипотеки даст старт реализации особо значимых проектов с высокой стоимостью строительно-монтажных работ.

Библиографический список

1. Поручение Председателя Правительства России Медведева Д.А. по итогам Российского инвестиционного форума «Сочи-2018» от 05 марта 2018 года №ДМ-П16-

- 1131 Минэкономразвития России (М.С.Орешкину), Минфину России(А.Г.Силуанову)
<http://government.ru/orders/selection/401/31561/#31561=11:1:29С,11:49:aoh>
2. Голощачов Н.А., Помазкова С.И. Недвижимость: Словарь - справочник. – М.: ИТРК РСПП, 2000г
 3. Околелова Э.Ю., Мещерякова О.К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2007 – 219 с.
 4. Повышение эффективности концессионных проектов (на примере дорожного хозяйства Воронежской области): монография /И.А. Провоторов, М.А. Шибаяева – Воронеж, издательство «Истоки», 2014 – 174 с.
 5. Shibayeva, M., Serebryakova, Y., Shalnev, O. Efficiency improvement of the investment and innovation activities in the transport facility construction field with public-private partnership involvement 2017 IOP Conference Series: Earth and Environmental Science

References

1. Order of the Chairman of the Government of Russia by Medvedev D.A. according to the results of the Russian investment forum "Sochi-2018" dated March 5, 2018 No. DM-P16-1131 of the Ministry of Economic Development of Russia (M.S. Oreshkin), Ministry of Finance of Russia (A.G. Siluanov)
2. Goloshchapov N.A., Pomazkova S.I. Real Estate: Vocabulary - directory. - M. : ITRC RSPP, 2000
3. Okolelova E. Y., Meshcheryakova O. K. Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage //Monograph. Voronezh, publishing house "Sources", 2007 – 219 p.
4. Increase in efficiency of concession projects (on the example of road economy of the Voronezh region): monograph/I.A. Provotorov, M. A. Shibayeva - Voronezh, Istoki publishing house, 2014 - 174 pages.
5. Shibayeva, M., Serebryakova, Y., Shalnev, O. Efficiency improvement of the investment and innovation activities in the transport facility construction field with public-private partnership involvement 2017 IOP Conference Series: Earth and Environmental Science

УДК 628К:006.3

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП

Е.А. Шарапова

Магистрант кафедры ЭиОП

К.О. Куприянова

Магистрант кафедры ЭиОП

А.В. Гусакова

The Voronezh state technical university

Candidate of Economic Sciences

E.A. Sharapova

Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship K.O. Kupriyanova

Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship A.V. Gusakova

Е.А. Шарапова, К.О. Куприянова, А.В. Гусакова

НЕОБХОДИМОСТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ ДЛЯ ПЛАНИРОВАНИЯ ЗАТРАТ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Аннотация: Статья посвящена раскрытию проблем, связанных с планированием тарифа на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда многоквартирных домов, а также необходимости в совершенствовании его нормативной базы.

Ключевые слова: тариф, жилищный фонд, коммунальные услуги.

E.A. Sharapova, K.O. Kupriyanova, A.V. Gusakova

THE NEED FOR IMPROVEMENT OF THE NORMATIVE BASE FOR PLANNING COSTS, INCLUDED IN THE TARIFF FOR THE HOUSING STOCK

Annotation: The article is devoted to the disclosure of problems related to the planning of the tariff for the maintenance and repair of the housing stock of apartment buildings, as well as the need to improve its regulatory framework.

Keywords: tariff, housing fund, utilities

Проблема высоких тарифов на коммунальные услуги, размер которых необоснованно растет, волнует многих в нашей стране. Это так же касается тарифа на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда.

Основной целью реформирования жилищной сферы является обеспечение высокого качества обслуживания за счет улучшения эксплуатации жилищного фонда, а именно выбора оптимальной формы управления, совершенствования планирования, организации и контроля работ в данной сфере.

Достижение этих целей возможно при совершенствовании нормативной базы для планирования затрат включаемых в тариф. Особое внимание необходимо уделять планированию затрат, включаемых в тариф на техническое обслуживание и ремонт. В настоящее время данная составляющая тарифа формируется на основе данных прошлого периода, и не учитывает реальные потребности в проведении ремонтных работ.

Основным документом, определяющим требования и порядок обслуживания ремонта жилищного фонда, являются «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда». Нормами регламентируется состав работ при проведении текущего ремонта жилых домов, но не учитывается экономический аспект. Периодичность проведения текущего ремонта жестко не регламентирована, а по факту составляет от 3 до 5 лет в зависимости от видов жилых зданий (капитальности и других фактов).

Размер тарифа рекомендуется определять по следующей формуле:

$$\text{Тариф} = \frac{1}{12} \times \frac{(V_{\text{жф}} + C_{\text{сод}} + T_o + 1,2 \times P) \times \text{НП}}{S_{\text{жил}}}, \quad (1)$$

где $V_{\text{жф}}$ - затраты на управление жилищным фондом, руб.;

$C_{\text{сод}}$ - затраты на санитарное содержание жилищного фонда, руб.;

T_o - затраты на техническое обслуживание жилищного фонда, руб.;

P - затраты на ремонт жилищного фонда, руб.;

НП - норма прибыли;

$S_{\text{жил}}$ - общая площадь жилых помещений, м²;

В целях улучшения нормативно-методической базы ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве на федеральном уровне были созданы «Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда». Согласно этому документу обоснование общей необходимости в денежных средствах на содержание и ремонт жилищного фонда в «Методических рекомендациях» осуществляется посредством нормативной себестоимости, отражающей нормативные затраты, объединенные в группы по экономическим элементам и статьям калькуляции.

Однако, на практике себестоимость при данной методике не является нормативной, особенно в части эксплуатации.

В «Методических рекомендациях» отмечается, что жилищный фонд, включая каждое строение, имеет собственный набор характеристик и свойств, которые влияют на количество и стоимость услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. Исходя из этого «Методические рекомендации» предусматривают дифференциацию потребностей в денежных средствах исходя из характеристик и свойств жилых строений и применяют понятие «стандарты жилища».

Согласно данному документу экономическое обоснование общей потребности в денежных средствах необходимо осуществлять согласно нормативам трудовых, материальных и финансовых ресурсов. Полная нормативная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда рассчитывается как совокупность нормативных расходов на осуществление ремонта конструктивных элементов жилых домов, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и поддержание надлежащего санитарного состояния жилых домов и придомовой площади, объема ремонтного фонда, прочих прямых расходов, общеэксплуатационных и внеэксплуатационных затрат:

$$C_{\text{полн}} = \sum_{i=1}^n C_i, \quad (2)$$

где $C_{\text{полн}}$ - полная нормативная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда;

C_i - нормативные расходы по статье затрат;

n - совокупность статей затрат, которые учитываются при вычислении нормативной себестоимости.

Методические рекомендации предусматривают, что определенный объем потребности в денежных средствах на содержание и ремонт жилья является базовым (или стартовым). Собственник жилья или уполномоченная им организация на основе конкурса выбирает хозяйствующий субъект, или подрядчика, который отвечает за содержание и ремонт жилья исходя из предложений по стоимости подряда и включает эти расходы в тариф для потребителей.

Основу этой методики составляет затратный подход к определению средств на содержание и текущий ремонт жилых зданий (по смете), при этом не учитывается система планирования средств по годам эксплуатации.

Для регламентации процесса планирования затрат на содержание и ремонт жилищного фонда в 2006 года вышло Постановление главы городского округа о плате за жилые помещения, которым установлен стандарт эксплуатации по содержанию и ремонту жилищного фонда, определен перечень работ по ремонту конструктивных элементов жилых зданий. При определении стоимости текущего ремонта на год, квартал, выполняя данное Постановление, необходимо придерживаться «Ведомственных строительных норм», устанавливающих состав и порядок функционирования системы технического обслуживания и ремонта жилых зданий. Однако, перечень работ, указанный в Постановлении, не соответствует нормам, необходимый минимум требований не выполняется. Более того, не указаны предельные сроки, согласно которым должны осуществляться данные работы. Такая ситуация может привести к тому, что в полном объеме работы по содержанию и ремонту жилья не будут производиться, что приведет к накоплению «недоремонтов» и увеличению износа основных конструктивных элементов здания.

Для ресурсного обеспечения и финансирования работ по текущему ремонту жилищного фонда необходим плановый подход. План ремонтных работ должен включать в себя список мероприятий, которые необходимо провести в течение нескольких лет.

Нормативная база для определения плановой стоимости ремонта, и соответственно тарифа на него в многоквартирных жилых домах на сегодняшний день отсутствует. Необходимо совершенствование укрупненных показателей стоимости для планирования ремонтных работ, а также уточнение предельных сроков службы конструктивных элементов здания и определения предельного периода времени их эксплуатации до постановки на текущий ремонт. Все перечисленные проблемы создают сложности с расчетом и обоснованием плановой величины тарифа на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
2. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)
3. Анисимова Н.А. Формирование эффективной системы технического обслуживания жилых домов/ Шарапова Е.А., Анисимова Н.А.// Известия ТулГУ. Сер. Строительство, архитектура и реставрация. Вып. 11 – Тула, 2006 - с. 42-49
4. <https://23kvartiri.ru/>
5. Анисимова Н.А., Шибеева М.А., Околелова Э.Ю. Методический подход к оценке качества коммунальных услуг // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. - 2017. - № 1-2. - с. 48-53.

References

1. The Housing Code of the Russian Federation of 12/29/2004 N 188-FZ (as amended on 08/03/2018)
2. Rules and norms of technical operation of housing stock of MDK 2-03.2003 (approved by the resolution of the State Construction Committee of the Russian Federation of September 27, 2003 N 170)
3. Anisimova N.A. Formation of an effective system of technical maintenance of residential buildings / Sharapova, EA, Anisimova, N.A. //News of TSU. Ser. Construction, architecture and restoration. Issue 11 - Tula, 2006 - p. 42-49
4. <https://23kvartiri.ru/>
5. Anisimova N.A., Shibaeva M.A., Okolelova E.Y. Methodical approach to assessment of quality of utilities//Housing and municipal infrastructure. - 2017. - No. 1-2. - с. 48-53.

УДК 331.53

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП

Т.Е. Давыдова

Студент гр. 3841

А.И. Попова

Студент гр. 3841

А.Е. Распопова

The Voronezh state technical university

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

T.E. Davydova

Student of VGTU

A.I. Popova

Student of VGTU

A.E. Raspopova

Т.Е. Давыдова, А.И. Попова, А.Е. Распопова

ТРУДОУСТРОЙСТВО СТУДЕНТОВ И ВЫПУСКНИКОВ ВУЗОВ: МОТИВАЦИЯ СУБЪЕКТОВ СИСТЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

Аннотация. В статье обоснована актуальность совершенствования системы трудоустройства студентов и выпускников вузов с учетом мотивации субъектов системы. Рассмотрены мотивы трудоустройства с учетом данных опросов студентов и руководителей предприятий. Обусловлена значимость научно-исследовательской работы студентов с позиции налаживания коммуникаций с потенциальными работодателями. Исследованы варианты взаимодействия вузов и предприятий. Предложены меры по совершенствованию рассматриваемой системы.

Ключевые слова: трудоустройство, мотивация, студенты, вузы, рынок труда, научно-исследовательская работа, партнерство.

T.E. Davydova, A.I. Popova, A.E. Raspopova

EMPLOYMENT OF STUDENTS AND GRADUATES OF HIGHER EDUCATION INSTITUTIONS: MOTIVATION OF THE SYSTEM SUBJECTS AND DIRECTIONS OF ITS IMPROVEMENT

Annotation. The article substantiates the relevance of improving the system of employment of students and graduates of universities, taking into account the motivation of the subjects of the system. Considered the motives of employment based on data from surveys of students and business leaders. Due to the importance of the research work of students from the perspective of establishing communications with potential employers. The variants of interaction between universities and enterprises are investigated. Proposed measures to improve the system under consideration.

Keywords: employment, motivation, students, universities, labor market, research work, partnership.

В современных условиях вовлечение России в мировую экономическую и образовательную сферу диктует новые подходы к образованию в целом. Так, в рамках Государственной программы Российской Федерации «Развитие образования» от 26 декабря 2017 года [1] необходимо привести образовательную сферу в соответствие с требованиями рынка труда. Целью данного процесса является не только повышение качества образовательных услуг, но и уменьшение диспропорций в трудоустройстве выпускников высших учебных заведений, что удовлетворяет современным социально-экономическим условиям, и является предметом пристального внимания ряда исследователей [4, 10, 13, 14-16]. Удельный вес численности выпускников вузов, получивших трудоустройство в течение года после выпуска, к 2019 году планируется увеличить до 68% [1], при этом по данным на 2012 год эта цифра составляла 42% [12]. Проблема трудоустройства молодых специалистов – одна из актуальных проблем, остро требующих решения, так как она отражает более широкую проблему социально-экономической системы – занятости населения в целом. Таким образом, предметом нашего исследования является оценка качества подготовки

высококвалифицированных специалистов, их успешное трудоустройство по окончании учебного заведения, а также особенности взаимодействия образовательной и трудовой сфер.

Проблема занятости молодежи и, в частности, студентов, затрагивается в научных трудах ряда исследователей [3, 13, 16]. По результатам исследований были выявлены основные факторы повышения конкурентоспособности выпускников на рынке труда, одним из которых является тесное сотрудничество работодателей и образовательных учреждений. Мы поддерживаем точку зрения, согласно которой эффективность процесса подготовки будущих специалистов будет достигнута за счет совместных усилий заинтересованных сторон.

Рассматривая данную проблему, считаем целесообразным в первую очередь изучить мотивационную сферу. Анализ научных работ [например, 5, 17] показывает, что вопросу мотивации на рынке труда исследователями уделяется пристальное внимание. В данной работе акцентируем внимание на мотивации учащихся. Учитывая специфику периода студенчества, в качестве мотивов могут быть названы: финансовая несостоятельность, проживание вдали от дома, социальная адаптация в новом коллективе и т.д., можно предположить, что основными причинами выхода студентов на рынок труда являются улучшение материального положения. Так, в научной работе Е.В. Щербаковой, основанной на результатах эмпирического социологического исследования, мотивы вторичной занятости распределились следующим образом: 65% респондентов выразили желание иметь собственные деньги, 55% учащихся видят работу как способ самореализации, 42% опрошенных отметили важным установление выгодных контактов и связей, 15% – необходимость платить за жилье и 10 % – необходимость материальной поддержки родителей [17]. Подобную закономерность можно проследить в трудах В.Р. Волкова [7], где лидирующим фактором, мотивирующим студентов к выходу на рынок труда во время учебы, выступает достижение материальной независимости от родителей (35,7 % респондентов). Однако достижение материального благополучия не единственная причина, по которой учащиеся выходят на работу. Важным фактором является недостаток опыта трудовой деятельности, в ходе которой студенты имеют возможность развить такие качества, как инициативность, работоспособность, активность, коммуникабельность, а также умение работать в команде. Данные личностные характеристики особенно ценятся работодателями в процессе сотрудничества с молодыми специалистами. Так, в проекте НИУ ВШЭ «Взаимодействие внутренних и внешних рынков труда» совместно с аналитическим центром НАФИ был представлен ряд наиболее значимых качеств современного специалиста, по мнению руководителей предприятий (в скобках указан средний ранг по шкале от 1 до 5, присвоенный респондентами соответствующему варианту ответа): соблюдение трудовой дисциплины (4,6), профессиональные качества (4,6), предприимчивость (4,5), способность и готовность к непрерывному образованию, самообучению (4,5), умение работать в коллективе (4,5). В то же время работодатели отмечают, что молодым специалистам недостает лидерских качеств, способности быстро решать возникающие проблемы, умения работать самостоятельно, а также рационально планировать работу. Таким образом, для успешного выхода выпускников на рынок труда в вузе необходимо создать условия для формирования навыков и компетенций, пользующихся спросом.

На предыдущих этапах исследования, проанализировав опыт ведущих вузов страны, мы предположили, что эффективным способом повышения конкурентоспособности выпускников на рынке труда является научно-исследовательская работа студентов. В научной работе Т.Г. Ильиной [9] отмечалось, что наиболее тесный контакт работодателей с образовательными учреждениями можно осуществить именно через НИРС. Этому есть подтверждение в данных «Обзора лучших практик взаимодействия вузов и работодателей в РФ» [11], где указаны самые распространенные

формы организации совместной деятельности учебных заведений и компаний-работодателей.

Также, помимо научно-исследовательской деятельности, развивающей навыки мышления и стимулирующей у студентов творческий подход к решению задач, важным элементом в процессе подготовки будущих специалистов является практическая направленность обучения. Согласно данным опроса экспертов, представленным в трудах Е.А.Морозовой [10], на недостаток практических навыков и умений указали около 60 % респондентов. Основываясь на опыте строительных вузов, можно утверждать, что одним из наиболее действенных способов приобретения практических компетенций считается система студенческих трудовых отрядов. Такая форма занятости, сформировавшаяся ещё в годы СССР, успешно функционирует в настоящее время.

Из вышесказанного приходим к выводу, что для достижения выгодного сотрудничества, при котором все участники образовательного процесса получают наиболее эффективный результат: студент формирует необходимые на рынке труда компетенции, вуз приобретает солидный статус, работодатель обретает высококвалифицированного сотрудника; обязательным условием является совместная их деятельность. Мы считаем, что особенно важно задействовать как можно больше форм взаимодействия между высшими учебными заведениями и работодателями. Анализ показал, что в настоящее время наиболее широко используются такие модели сотрудничества, как:

- проведение учебных практик и стажировок на рабочих местах
- привлечение работодателей к практикумам, дням науки, научно-практическим конференциям, проводимых в вузах и др.
- организация представителями фирм мастер-классов, семинаров, деловых игр и т.п.
- открытие базовых кафедр на предприятиях
- совместные научные изыскания и др.

Согласно данным опроса, представленным в статье Н.В. Бондаренко [6], самая распространенная форма взаимодействия – организация практик и стажировок обучающихся (применяется в более 70% компаний); так же активно применяется участие в ярмарках вакансий и днях карьеры (в 52%) и заключение прямых договоров на подготовку специалистов (32%). То есть, на данный момент в России в основном используются не прямые и не требующие больших затрат формы сотрудничества, которые не приносят желаемого результата. Например, реальный опыт проведения практик на предприятиях демонстрирует недостаточный уровень их организации для обретения студентами профессионально-практических компетенций. Новые виды взаимодействия, предусмотренные в рамках «Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года» [2], такие, как создание системы прикладного бакалавриата, формирование инновационных образовательных кластеров, задействуют лишь 10% и 7% опрошенных работодателей соответственно. В трудах М.В. Гуськовой и В.И. Звонниковой так же отмечается: «В начале второго десятилетия XXI в. со стороны вузов и работодателей наметились обоюдные, скорее потенциальные, нежели реализованные попытки к сближению, поскольку с обеих сторон есть разные барьеры и ограничения» [8]. В настоящее время массовый работодатель еще не осознает перспективы применения новых форм взаимодействия с вузом, отдавая предпочтение проверенным методам. В то же время, итогом внедрения новых моделей взаимодействия является изменение стратегии развития образовательной системы, расширение доступа к инновационным методам и средствам, рост конкурентоспособности выпускников на рынке труда, что, в свою очередь, ведет к повышению уровня занятости населения, производительности труда и улучшению качества жизни.

Проанализировав проблему трудоустройства молодых специалистов с высшим профессиональным образованием, считаем целесообразным в рамках выделенных направлений совершенствования системы принять следующие меры:

1. Вузам необходимо активно сотрудничать с различными компаниями-работодателями: организовывать практики-стажировки, разрабатывать совместные проектные работы и т.д. Набор теоретических знаний, получаемых в учебном заведении, в совокупности с навыками практической деятельности обеспечит качественную подготовку молодых специалистов.
2. Следует организовать и всемерно развивать эффективную систему научно-исследовательской работы студентов с участием работодателей.
3. Необходимо сформировать единую базу данных по результатам анкетирования представителей корпоративного сектора касательно компетенций, требуемых от выпускников, и обеспечить доступность данной базы для всех участников рассматриваемого нами взаимодействия.
4. Активизировать применение новейших форм взаимодействия вузов и предприятий, в числе которых важное место занимают прикладной бакалавриат и инновационные образовательные кластеры.

Актуальность вопроса трудовой занятости среди выпускников вузов возрастает с каждым годом ввиду сложившейся кризисной ситуации на рынке труда. Дефицит качественно подготовленных молодых специалистов возникает в результате обособленности системы высшего профессионального образования от требований, запрашиваемых работодателями. Подводя итоги, можно утверждать, что партнерское сотрудничество между образовательными и производственными структурами является ключевым фактором в подготовке грамотных конкурентоспособных специалистов.

Библиографический список

1. Постановление Правительства РФ «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»: от 26.12.2017 N 1642 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://edu.sovetsk39.ru/dokumenty/RazvitieObr2018-2025_26122017_%201642.pdf (Дата обращения 11.11.2018).
2. Концепция долгосрочного социально-экономического развития российской федерации на период до 2020 года: от 17 ноября 2008 г. N 1662-р11[Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/28c7f9e359e8af09d7244d8033c66928fa27e527/ (Дата обращения 10.11.2018).
3. Авдеева Е.А. Кадровое обеспечение инновационной деятельности // Проблемы современных экономических, правовых и естественных наук в России. Сборник материалов VI Международной научно- практической конференции том 1. - Воронеж: ВГТУ, 2017.- С.147-151.
4. Авдеева Е.А. Некоторые аспекты управления человеческими ресурсами в условиях интеллектуализации экономики// Проблемы совершенствования экономических отношений в условиях перехода к инновационному развитию: сб. ст. Международной научно-практической конф., ч.1. – Воронеж: ВГУ, 2011. – С.31-35.
5. Авдеева Е.А. Современные ценности работника // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия Экономика и предпринимательство.- 2015. № 1 (12). С.28-31.
6. Бондаренко Н.В. Характер сотрудничества российских компаний с образовательными организациями высшего образования [Электронный ресурс] / Н. В. Бондаренко // Мониторинг экономики образования – 2015. – №4. – Режим доступа: https://memo.hse.ru/data/2018/04/19/1150470102/iam_13.. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения 14.11.2018).

7. Волков В.Р. Вторичная занятость студентов: проблемы и тенденции развития / В.Р. Волков // Вестник экономики, права и социологии. – 2018. – № 1. – С. 181-185.
8. Гуськова М.В., Звонников В.И. Взаимодействие работодателей и вузов: вчера, сегодня, завтра [Текст] / М.В. Гуськова, В.И. Звонников // Вестник Костромского государственного университета им. Н. А. Некрасова. – 2012. Т. 18. – № 6. – С. 48-52.
9. Ильина Т.Г. Проблемы организации научно-исследовательской работы студентов-экономистов / Т.Г. Ильина // Проблемы учета и финансов. – 2014. – № 4(16). – С. 65 - 71.
10. Морозова Е.А. Взаимодействие вузов и работодателей как условие качественной подготовки выпускников: мнения экспертов // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. – 2016. – № 1. – С. 70 - 76.
11. Обзор лучших практик взаимодействия вузов и работодателей в РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.globecsi.ru/Obzor.pdf> (Дата обращения 11.11.2018).
12. Потравная Е.В. Социально-исторический анализ экономического поведения студентов и выпускников вузов на рынке труда [Текст] / Е.В.Потравная // Экономическое возрождение России. – 2015. – № 3 (45). – С.166 - 173.
13. Прокопов Н.И. Практики и тенденции успешного устройства молодежи / Н.И.Прокопов // Высшее образование в России. – 2017. – № 6. – С. 88 - 95.
14. Рудаков В.Н. Навыки и компетенции, приобретаемые студентами во время обучения в вузе: соответствие потребностям рынка труда [Электронный ресурс] / В.Н. Рудаков // Мониторинг экономики образования – 2018. – №13. – Режим доступа: https://memo.hse.ru/data/2018/04/19/1150470102/iam_13.. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения 15.11.2018).
15. Сичкарёв А.Г., Авдеева Е.А. Безработица, её особенности и основные направления регулирования в Российской Федерации: монография / Воронеж, Истоки.- 2007. – 189 с.
16. Тимофеева Г.В., Мушкетова Н.С. Рынок образовательных услуг вузов: анализ предложения и спроса // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. - № 27 (378). – С. 44-55.
17. Щербакова Е.В. Исследование мотивов вторичной занятости студентов (на материалах технического вуза) [Текст] / Е.В.Щербакова // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2015. – № 12. Ч. 3. – С. 209 - 212.

References

1. Resolution of the Government of the Russian Federation " on approval of the state program of the Russian Federation "development of education": from 26.12.2017 N 1642 [Electronic resource]. – Mode of access: http://edu.sovetsk39.ru/dokumenty/RazvitieObr2018-2025_26122017_%201642.pdf (accessed 11.11.2018).
2. The concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period up to 2020: November 17, 2008 N 1662-p11 [Electronic resource]. - Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/28c7f9e359e8af09d7244d8033c66928fa27e527/ (Access date 10.11.2018).
3. Avdeeva E.A. Staffing Innovation // Problems of modern economic, legal and natural sciences in Russia. The collection of materials of the VI International Scientific Practical Conference Volume 1. - Voronezh: VSTU, 2017.- P.147-151.
4. Avdeeva E.A. Some Aspects of Human Resource Management in an Intellectualization of the Economy // Problems of Improving Economic Relations in the Conditions of Transition to

- Innovative Development: Coll. st. International Scientific and Practical Conf., Part 1. - Voronezh: VSU, 2011. - P.31-35.
5. Avdeeva E.A. Modern employee values // Scientific Herald of the Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering. Series of Economics and Entrepreneurship .- 2015. № 1 (12).P.28-31.
 6. Bondarenko N.V. The nature of the cooperation of Russian companies with educational organizations of higher education [Electronic resource] / N. V. Bondarenko // Monitoring of the economy of education - 2015. - №4. - Access mode: https://memo.hse.ru/data/2018/04/19/1150470102/iam_13 .. - Title from the screen. - (Date of appeal 14.11.2018).
 7. Volkov V.R. Secondary employment of students: problems and development trends / V.R. Volkov // Bulletin of Economics, Law and Sociology. - 2018. - № 1.- p. 181-185.
 8. Guskova M.V., Zvonnikov V.I. The interaction of employers and universities: yesterday, today, tomorrow [Text] / M.V. Gus'kova, V.I. Zvonnikov // Bulletin of the Kostroma State University. N. A. Nekrasov. - 2012. V. 18. - № 6. - P. 48-52.
 9. Ilina T.G. Problems of the organization of research work of students of economists / TG Ilyin // Problems of accounting and finance. - 2014. - № 4 (16).- pp. 65 - 71.
 10. Morozova E.A. The interaction of universities and employers as a condition for the quality training of graduates: expert opinions // Bulletin of the Kemerovo State University. Series: Political, Sociological and Economic Sciences. - 2016. - № 1. - p. 70
 11. Review of the best practices of interaction between universities and employers in the Russian Federation [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.globecei.ru/Obzor.pdf> (Date of access 11.11.2018).
 12. Poravnaya E.V. Socio-historical analysis of the economic behavior of students and university graduates in the labor market [Text] / Ye.V. Potravnaya // Economic Renaissance of Russia. - 2015. - № 3 (45). - P.166 - 173.
 13. Prokopov N. And. Practices and tendencies of a successful device of youth / N. And. I. Prokopov // Higher education in Russia. - 2017. - № 6.- p. 88 - 95.
 14. Rudakov V.N. Skills and competencies acquired by students during their studies at the university: compliance with the needs of the labor market [Electronic resource] / V.N. Rudakov // Monitoring of the economy of education - 2018. - №13. - Access mode: https://memo.hse.ru/data/2018/04/19/1150470102/iam_13 .. - Title from the screen. - (Date of appeal 15.11.2018).
 15. Sichkarev A.G., Avdeeva E.A. Unemployment, its features and main areas of regulation in the Russian Federation: monograph / Voronezh, Istoki.- 2007. - 189 p.
 16. Timofeeva G.V., Mushketova N.S. The market of educational services of universities: analysis of supply and demand // Economic analysis: theory and practice. - 2014. - № 27 (378).- p. 44-55.
 17. Shcherbakova E.V. The study of the motives of secondary employment of students (on the materials of a technical university) [Text] / E.V. Scherbakova // Historical, philosophical, political and legal sciences, cultural studies and art criticism. Questions of theory and practice. - 2015. - № 12. Part 3. - p. 209 - 212.

УДК 336.151

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры экономики
и основ предпринимательства

И.А. Провоторов

Магистранправления «Финансы и кредит»

А.С. Евстратова

The Voronezh state technical university

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

I.A. Provotorov

Master of the specialty «Finance and credit»

A.S. Evstratova

И.А. Провоторов, А.С. Евстратова

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ФОНДОВ

Аннотация: Приведены практические вопросы повышения эффективности работы внебюджетных фондов, представлено аналитическое подтверждение необходимости оптимизации финансовых потоков в данной сфере.

Ключевые слова: эффективность, пенсионный фонд, фонд обязательного медицинского страхования, фонд социального страхования, внебюджетные фонды.

I.A. Provotorov, A.S. Evstratova

IMPROVING THE EFFICIENCY OF EXTRABUDGETARY FUNDS

Annotation: Practical questions of increase of efficiency of work of off-budget funds are resulted, analytical confirmation of need of optimization of financial flows in this sphere is presented.

Keywords: efficiency, pension fund, compulsory medical insurance fund, social insurance fund, extra-budgetary funds.

Тематика обеспечения эффективности внебюджетных фондов является актуальной и обоснованной в сложившихся условиях в связи с существенными изменениями этой сферы, такими как, например, пенсионная реформа. Несовершенство внебюджетных фондов в Российской Федерации отмечается многими исследователями и политическими деятелями, недостатки можно найти в каждой отдельной составляющей данной системы: пенсионный фонд, фонд обязательного медицинского страхования, фонд социального страхования – все это части одной большой системы, которая должна служить единой цели – обеспечивать благосостояние населения [1].

При рассмотрении проблем внебюджетных фондов и мер их решения, в первую очередь следует обратить внимание на пенсионный фонд. Целесообразность введения поправок в деятельность этого фонда объясняется во многом тем, что его минусы являются наиболее рельефными [2]. Так, например, анализируя коэффициент замещения, который показывает отношение нынешней пенсии к прошлой заработной плате человека, можно увидеть, что по принятому критерию Россия отстает от большинства стран Европы и даже Азии [3]. Данное несоответствие расчетов и современной ситуации в стране показывает несостоятельность системы пенсионных отчислений. Чтобы пользоваться единым показателем, России необходимо повысить уровень обеспечения пенсионеров. Проблема в том, что для усовершенствования и кардинального изменения одной системы, необходимо внести ряд поправок и в другие. Все системы внебюджетных фондов имеют неразрывную связь. Данную связь необходимо поддерживать, совершенствовать параллельно и дополнять друг другом.

В современных условиях внебюджетные фонды России сталкиваются с определенными проблемами (рис.1).

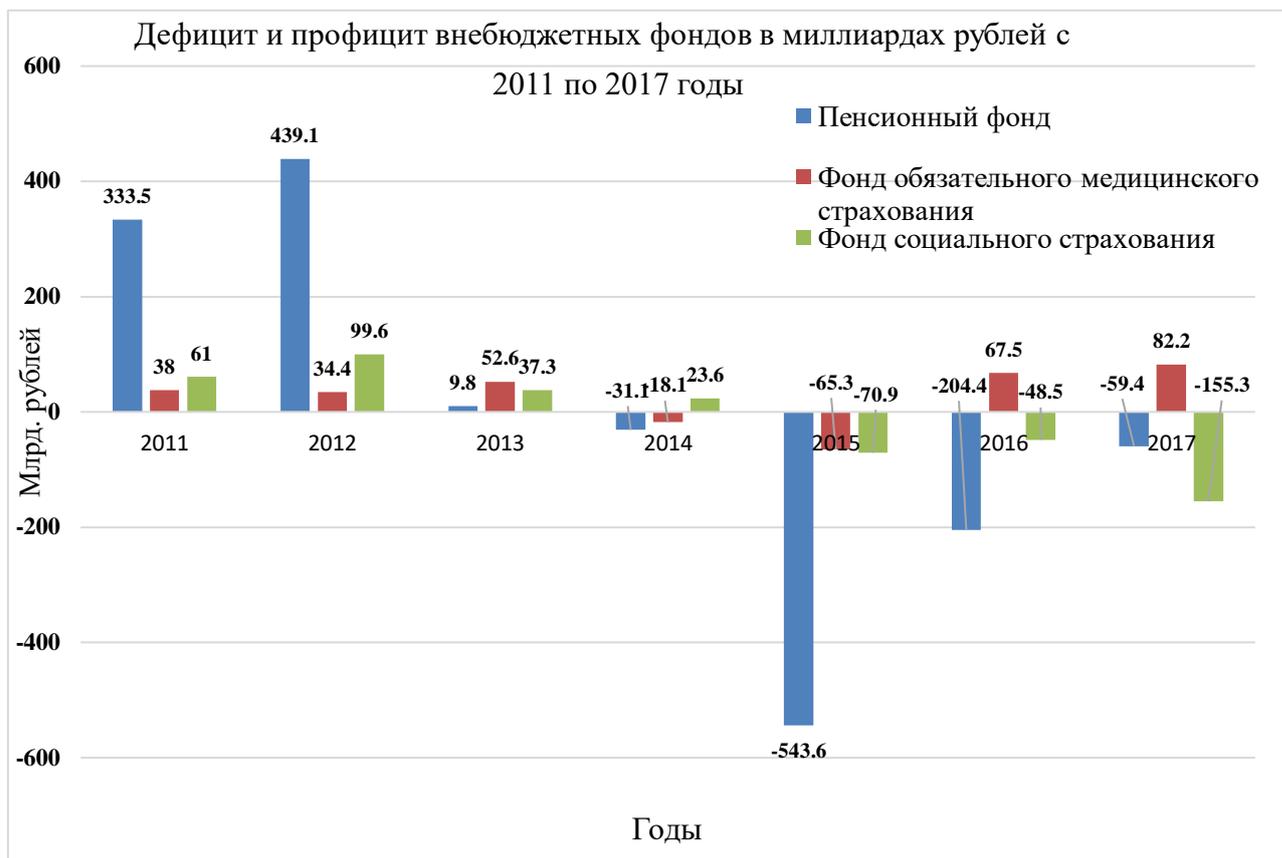


Рис. 1. Дефицит и профицит внебюджетных фондов России в 2011-2017 гг.

Как видно из рисунка 1, к 2013 году уровень профицита стал достигать критически малой отметки, а с 2014 года стал наблюдаться дефицит. Данная проблема затронула все стороны внебюджетных фондов России. Период с 2014 по 2017 годы, показанный выше, наглядно демонстрирует низкий уровень доходности накоплений пенсионного фонда, а также нестабильность страхового и медицинского фондов [4].

Таким образом можно выделить ряд приоритетных направлений, по которым необходимо произвести изменения. Исправление одной системы влечет неизбежные поправки в другой, такая взаимосвязь обязательно должна учитываться при внедрении новшеств [5]. Учитывая все вышесказанное и исходя из мониторинга современного состояния внебюджетных фондов Российской Федерации, предлагается внести следующие поправки:

1. совершенствование системы пенсионного обеспечения по старости;
2. налаживание взаимосвязи социального страхования с социальной защитой и системами обязательного медицинского и пенсионного страхования;
3. совершенствование механизма управления ресурсами фондов, повышение доходов, источников средств фондов.

Рассмотрим предложенные выше поправки подробнее.

Основное преимущество пенсионной реформы, заключается в том, что новые положения пенсионного законодательства, помогают привести в баланс бюджет Пенсионного фонда. Его баланс заключается в экономии финансовых средств госбюджета, направляемых в пенсионный бюджет для финансирования государственных пенсионных программ и произведения доплат тем пенсионерам, размер пенсии у которых оказался ниже прожиточного минимума, установленного в регионе проживания [6]. Тем не менее, далеко не все реформы приносят видимый результат, поэтому правительству необходимо обсудить ряд новых мер, направленных на ликвидацию недостатка средств для наилучшей работы

пенсионной системы. Кроме того, предлагается сократить взносы на накопительную пенсию, что сократит дефицит пенсионного бюджета и повысит поступления страховых пенсионных выплат. Таким образом, те проценты, которые шли в негосударственные фонды, смогут сбалансировать сферу пенсионного обеспечения [7].

По вопросам развития системы социального страхования представляется верным принятие решений на долгосрочный и среднесрочный периоды. Развитие социального страхования должно быть ориентированно на результат [8]. Важно начать применение актуальных расчетов для определения размера страховых взносов по каждой группе застрахованных лиц и для каждого страхователя с учетом всей совокупности влияющих факторов с последующей ликвидацией самостоятельных профессионально-отраслевых видов социального страхования; совершенствовать механизм индексации размера страховых выплат. Значимым было бы и установление страховых тарифов, обоснованных с экономической позиции, которые смогли бы действительно поддержать определенный уровень замещения заработка работника при наступлении страховых случаев [9]. Кроме того, работодатели обязаны в полной мере нести ответственность за применение различного рода незаконных схем при оплате труда, а для этого необходимо ввести соответствующие статьи в административный и уголовный кодексы. Естественно, потенциально возможные изменения необходимо детально проанализировать и опробовать на практике. Для перераспределения обязательств потребуется изменение законодательной базы, а для появления у работников возможности самостоятельно выплачивать страховые взносы важно увеличить размер заработной платы.

Основываясь на вышесказанном стоит обсудить меры по совершенствованию механизма взимания страховых взносов как основу формирования доходной части внебюджетных фондов РФ посредством перераспределения социальных отчислений между хозяйствующими субъектами и физическими лицами в эффективном соотношении [9]. Такое соотношение возможно регулировать по возрасту, стажу, заработной плате работников и прочим факторам. Предложенная модель формирования доходов внебюджетных фондов Российской Федерации путем отчисления обязательных страховых взносов, основанная на перераспределении налоговых обязательств между хозяйствующими субъектами и физическими лицами, является перспективной для российского социального страхования. В итоге напрашивается вывод о важности консолидации каналов сбора страховых взносов и централизованного распределения средств бюджета.

Стоит отметить, что в настоящее время недостаточно внимание уделяется эффективности внебюджетных фондов. Эффективный финансовый контроль за использованием государственных средств, особенно в социальной сфере, это, прежде всего, важнейший фактор укрепления доверия общества к государственной власти, средство консолидации власти и общества в целях обеспечения граждан предусмотренными гарантиями и стабильности государства.

При оценке эффективности внебюджетных фондов анализируются:

1. социальная эффективность - достижение определенного социального эффекта от предоставленных услуг, на оказание которых затрачены бюджетные средства;
2. бюджетная эффективность - соотношение услуг и затрат на их предоставление.

В свою очередь социальная эффективность складывается из предоставления социальных услуг, льгот и прав гражданам, а бюджетная эффективность складывается из поступающих налогов, взносов и государственных отчислений. Общая схема структуры эффективности внебюджетных фондов представлена на рис.2.

При определении эффективности бюджетных расходов разграничивают прямые результаты деятельности фондов, под которыми понимают объем предоставленных государственных услуг, например, количество работников, оздоровленных в санаторно-курортных учреждениях или, и конечные социальные результаты, например, снижение

уровня заболеваемости на предприятии. Кроме того, имеет место понятие экономия или бережливость, подразумевающая оптимальность в использовании средств, а также экономическая выгода от приобретения и использования финансовых и материальных ресурсов. Для наиболее верного определения эффективности расходов целесообразно применение так называемого «аудита эффективности». Для этого необходимо дальнейшее развитие института аудита, который в последние годы стал применяться для множества направлений развития, проектов, сфер экономики [10-12].



Рис. 2. Эффективность внебюджетных фондов

Библиографический список:

1. Александров, И.М. Бюджетная система Российской Федерации: учебное пособие / И.М. Александров. - М.: Дашков и К, 2016. - 229 с.
2. Пенсионная система: большая переменна / Бюджет. - 2010. - № 2.
3. Интернет ресурс «Современная пенсионная энциклопедия» - Режим доступа: <http://pensiology.ru>.
4. Информация официального сайта Министерства финансов Российской Федерации- Режим доступа: <https://www.minfin.ru/>.
5. Шуба В.Б. Модели межбюджетных отношений: общее и особенное / Финансы. - № 10. - 2016. - 362 с.
6. Финансы, денежное обращение и кредит: Учебник для ВУЗов (под ред. Поляка Г. Б.) Изд.4-е перераб. и доп. М: ЮНИТИ-ДАНА, 2015 –265 с.
7. Федеральный закон от 01.12.2014 №384-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов».
8. Абалтусова А.А. Социальное страхование в системе социальной защиты населения, 2013 - 241 с.
9. Роик В.Д. Природа страховых взносов и налогов /Экономист, 2009, №1,- с. 305.
10. Формирование системы технологического и ценового аудита в Воронежской области / Провоторов И.А., Дяченко О.А. // Научный вестник Воронежского государственного

технического университета. Серия: Экономика и предпринимательство. 2017. Выпуск № 1 (14). С. 139-143.

11. Методическое обеспечение аудита проектов государственно-частного партнерства в дорожном хозяйстве / Провоторов И.А., Шульгин А.В. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2016. № 2. С. 39-43.

12. Аудит концессионных проектов / И.А. Провоторов, А.А. Кустов // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2016. № 4. С. 31-34.

References:

1. Aleksandrov I.M. The budget system of the Russian Federation: textbook / I.M. Alexandrov. - M.: Dashkov and K, 2016. - 229 p.

2. Pension system: big change / Budget. - 2010. - № 2.

3. Internet resource "Modern Pension Encyclopedia" - Access mode: <http://pensiology.ru>.

4. Information of the official website of the Ministry of Finance of the Russian Federation - Access mode: <https://www.minfin.ru/>.

5. Shuba V.B. Models of intergovernmental relations: the general and the particular / Finance. - № 10. - 2016. - p. 362.

6. Finance, money circulation and credit: A textbook for universities (edited by G.B. Polyak). Ed. 4th rev. and add. M: UNITY-DANA, 2015 - p.265.

7. Federal Law of 01.12.2014 No. 384-FZ (as amended on 11/28/2015) "On the federal budget for 2015 and for the planning period of 2016 and 2017".

8. Abaltusova A.A. Social insurance in the system of social protection of the population, 2013 - 241 p.

9. Roik V.D. The nature of insurance premiums and taxes / Economist, 2009, №1, - p. 305.

10. Formation of the system of technological and price audit in the Voronezh region / Provotorov I.A., Dyachenko O.A. // Scientific Bulletin of the Voronezh State Technical University. Series: Economics and Entrepreneurship. 2017. Issue number 1 (14). Pp. 139-143.

11. Methodological support of the audit of public-private partnership projects in the road sector / Provotorov I.A., Shulgin A.V. // FES: Finance. Economy. Strategy. 2016. No. 2. P. 39-43.

12. Audit of concession projects / I.A. Provotorov, A.A. Kustov // FES: Finance. Economy. Strategy. 2016. No. 4. P. 31-34.

УДК339.13.017

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры
экономики и основ предпринимательства
Я.Б. Лавриненко

e-mail: yaroslav_lav1@bk.ru

Канд. экон. наук, Ассоциация участников
рынков информационных технологий «Лига
цифровой экономики»
разработчик

Д.В. Шитиков

e-mail: shitikovdm@yandex.ru

Россия, г. Воронеж, тел. 8-920-223-40-40

The Voronezh State
Technical University

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

Y.B. Lavrinenko

e-mail: yaroslav_lav1@bk.ru

PhD of economic Sc., Association of
information technology market participants
«League of digital economy»
Developer

D. V. Shitikov

e-mail: shitikovdm@yandex.ru

Russia, Voronezh, tel. 8-920-223-40-40

Я.Б. Лавриненко, Д.В. Шитиков

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ОКТЯБРЬ 2018 ГОДА

Аннотация: Проведен анализ рынка жилой недвижимости по сегментам рынка. Выделена средняя стоимость квадратного метра по количеству комнат, по типам рынкам, видам жилых домов и типам квартир. Проведен анализ ипотечных кредитов, их объемов и количества, а также ипотечных ставок. Приведен вывод о текущих тенденциях на рынке недвижимости и ипотеки в г. Воронеже.

Ключевые слова: анализ рынка недвижимости, рынок жилья, октябрь 2018 года, ипотечные кредиты, ставки по ипотеки, прогноз рынка.

Y. B. Lavrinenko, D. V. Shitikov

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET FOR OCTOBER 2018

Annotation: The analysis of the residential real estate market by segments is carried out. The average cost per square meter by the number of rooms, types of markets, types of houses and types of apartments is allocated. The analysis of mortgage loans, their volume and quantity, as well as mortgage rates. The conclusion about the current trends in the real estate and mortgage market in Voronezh is given.

Keywords: real estate market analysis, housing market, October 2018, mortgage loans, mortgage rates, market forecast.

В соответствии со сведениями аналитики от портала INFOLINE в октябре 2018 года стоимость недвижимости в городе Воронеж увеличилась: +1,2 процента либо 526 р./кв.м. В настоящий момент квартиры в городе стоят 44665 р./кв.м. С января 2018 года они выросли в цене на 1 407 руб./кв.м. (+3,3 процента).

Если взглянуть на октябрь минувшего 2017 года, то стоимость жилья тогда росла минимально: +0,1 процент. В октябре 2017 года стоимость квадратного метра составляла 43058 рублей, что на 1607 рублей ниже, чем в 2018 году [5].

На новое жилье в октябре цены росли на 1,6% до 44421 р./кв.м. (+687 р. /кв.м.). В прошлом году стоимость поднялась до 42898 р./кв.м. В итоге: +1523 рублей за квадратный метр за год.

Вторичное жилье в октябре подросло на 1,0% до 44803 р./кв.м. (+426 р. /кв.м.). В прошлом году стоимость поднялась до 43151 р./кв.м. В итоге: +1652 рублей за квадратный метр за год.

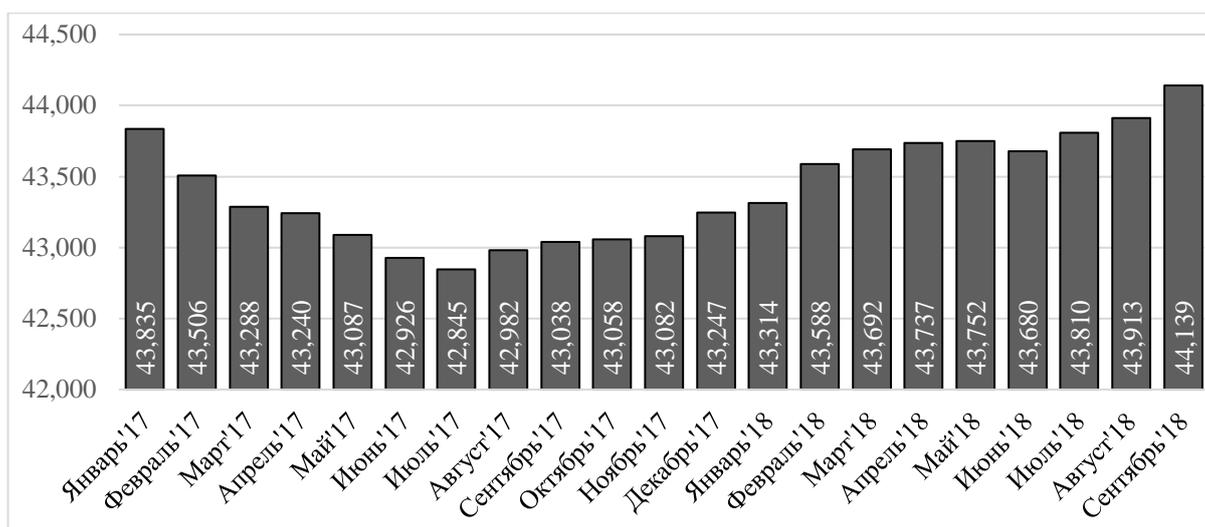


Рис. 1. Динамика общего индекса стоимости недвижимости в Воронеже, руб /кв.м.

За 10 месяцев недвижимость подорожала на:
 -2,7 процента новое жилье;
 -3,6 процента вторичное жилье.
 Более подробно представлено в таблице ниже.

Таблица 1

Базовые индексы по количеству комнат, рынкам, материалам и типам

Наименование	Прирост за месяц, %	Стоимость одного кв.м./руб.	Прирост за месяц, руб./кв.м.	Прирост с начала года, %
1-ком.	1,10%	45603,00	498,00	2,70%
2-ком.	1,20%	44718,00	552,00	3,30%
3-ком.	1,40%	44263,00	608,00	3,80%
"Вторичное жилье" по количеству комнат				
1-ком.	1,10%	46510,00	490,00	3,30%
2-ком.	1,20%	45196,00	540,00	3,70%
3-ком.	0,80%	43963,00	365,00	3,70%
Новостройки по количеству комнат				
1-ком.	1,10%	44362,00	477,00	1,60%
2-ком.	1,30%	43847,00	564,00	2,30%
3-ком.	2,50%	44836,00	1079,00	4,30%
Индексы по типам материалов домов				
Кирпичный	1,00%	44632,00	435,00	2,20%
Панельный	1,30%	42999,00	569,00	3,70%
Индексы по типам жилья				
«Хрущевка»	1,70%	41209,00	702,00	2,90%
«Брежневка»	0,80%	40880,00	337,00	3,20%
«Чешка»	0,70%	42507,00	315,00	2,60%
Современная	1,20%	45391,00	554,00	2,60%

Ипотечные кредиты в Воронеже за сентябрь текущего года. По сведениям Центрального Банка, в сентябре объем кредитов сократился до 3154 миллионов рублей, количество составило 1877 штук.

Средний размер ссуды вырос до 1680 тыс. рублей. Ставка по ипотеке не изменилась по сравнению с августом 2018 года – 9,44 процента. По ДДУ ставка снизилась по сравнению с августом до 9,16 процентов. Средний период кредитования 16,69 г.

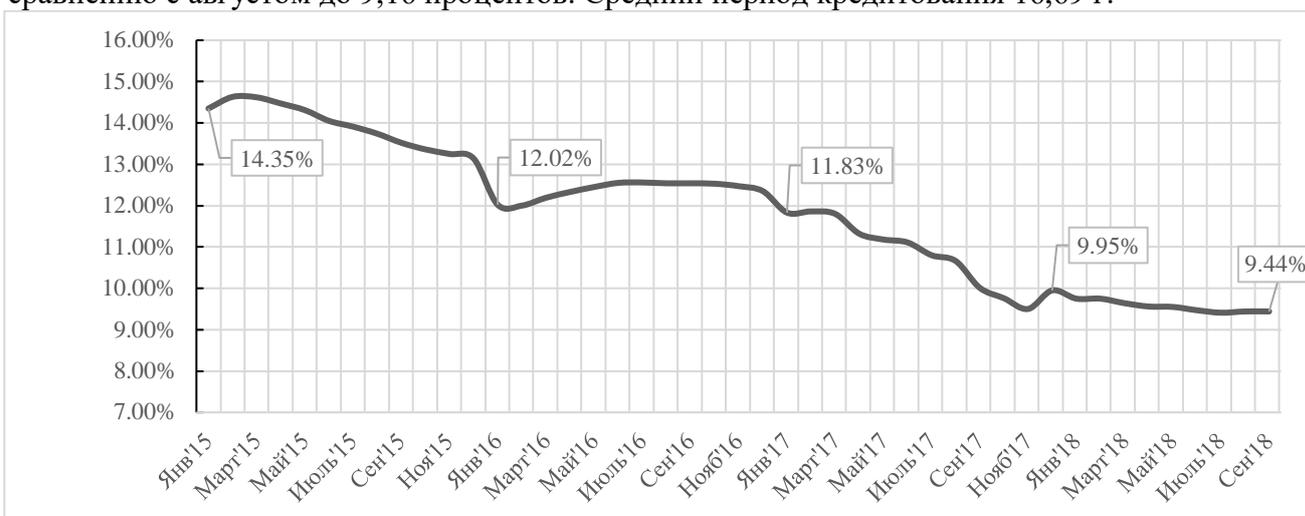


Рис. 2. Динамика ставок по средним ипотечным кредитам в Воронежской области

В августе было выдано больше кредитов – 1949 штук. Однако по сравнению с сентябрем прошлого года ипотека растёт + 30 процентов. Средний размер ипотечного кредита вырос на 2,22% до 1680 тыс. рублей.

Интересным становится информация о том, что сколько получили застройщики по договорам долевого участия в разрезе ипотечных кредитов. В сентябре эта сумма составила 0,863 млрд. рублей [3].

Для ориентации воронежского рынка часто оценивается рынок недвижимости Москвы. Сейчас на московском рынке продолжается тенденция приобретения самого доступного жилья. Поэтому стоимость за октябрь увеличилась на 0,1 процент. В настоящее время средняя стоимость составляет 169554 рублей за квадратный метр. Присутствие увеличения стоимости связано только лишь с убыванием дешевых вариантов [1,2]

В заключении статьи рассмотрим показатель экспозиции. Используя экспозицию объектов в базе данных, мы можем оценить средний срок продажи квартир[4]. Для правильной оценки показателя следует использовать показатель экспозиции по вторичному жилью. Динамику можно оценить на рис. 3.

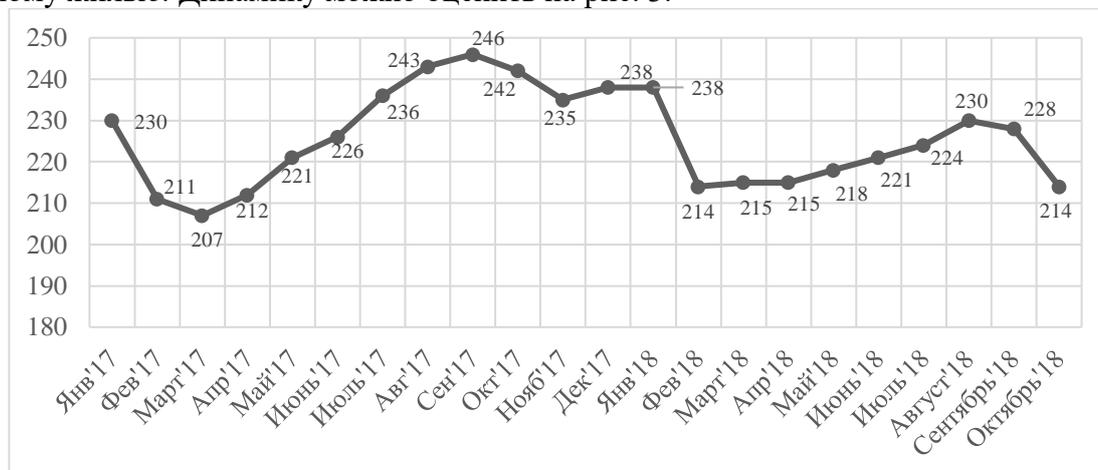


Рис. 3. Динамика экспозиции квартир на вторичном рынке, дней

За октябрь месяц он составил в среднем 214 дней[5]. Рассмотрим более детально экспозицию по районам Воронежа:

- Железнодорожный: 211 дней (+11,72%);
- Коминтерновский: 209 дней (-7,11%);

- Левобережный: 242 дня (-7,28%);
- Ленинский: 257 дней (+7,53%);
- Советский: 226 дней (0,00%);
- Центральный: 254 дня (-10,08%).

Быстрее всего квартиры продаются в Коминтерновском районе, дольше всего в Ленинском.

Далее оценим экспозицию в зависимости от количества комнат:

- 1 к.кв.: 199 дней (-11,95%);
- 2 к.кв.: 204 дней (-10,53%);
- 3 к.кв.: 234 дней (-10,00%).

Статистика подтверждает данные об ликвидности квартир – самые ликвидные однокомнатные квартиры, они продаются быстрее на 15 дней, чем в среднем.

В качестве вывода можно сказать, что в воронежском рынке происходит вымывание доступного жилья и самых лучших предложений в соотношении цена/качество[7]. Активация текущего спроса произошла по причине введения санкций, роста курса доллара, а также информации о повышении ставок по ипотеке.

Библиографический список

1. Ефимьев А.С., Колодяжный С.А., Сотникова К.Н. Разработка методики оценки инновационной активности хозяйствующего субъекта в условиях рыночной экономики // Научный журнал. Инженерные системы и сооружения. - 2012. - №2 (7). - С. 114-119.
2. Лавриненко Я.Б, Тинякова В.И. Маркетинговая составляющая успеха торгового центра // Современная экономика: проблемы и решения. - 2018. - №3 (99). - С. 77-86.
3. Лавриненко Я.Б, Шитиков Д.В. Результативная CRM для агентства недвижимости // Современная экономика: проблемы и решения. - 2017. - №4 (88). - С. 67-78.
4. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта / Грабовый П.Г., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. - 2017. - № 1 (367). - С. 78-82.
5. Как долго продаются квартиры: аналитика за октябрь 2018 г [Электронный режим]. Режим доступа: <https://www.vrx.ru/treasury/522.html>
6. Обзор рынка жилья за октябрь 2018 года г. Воронежа [Электронный режим]. Режим доступа: <https://www.vrx.ru/treasury/521.html>
7. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков. / Околелова Э. Ю., Трухина Н. И./ Воронеж, 2016.
8. Okolelova, E., Shibaeva, M., Shalnev, O. Развитие инновационных методов оценки рисков высотного строительства на основе кластеризации риск-факторов. Development of innovative methods for risk assessment in high-rise construction based on clustering of risk factors/ E. Okolelova, M. Shibaeva, O. Shalnev// E3S Web of Conferences Volume 33 (2018) High-Rise Construction 2017 (HRC 2017), 03015 (2018) Samara, Russia, September 4-8, 2017

References

1. Yefimiev A. S., Kolodyazhny S. S., Sotnikova K. N. Development of methods for assessing the innovative activity of an economic entity in a market economy // Scientific journal. Engineeringsystemsandstructures. - 2012. - №2 (7). - P. 114-119.
2. Lavrinenko Ya. B., tinyakova V. I. Marketing component of the success of the shopping center // Modern economy: problems and solutions. - 2018. - №3 (99). - P. 77-86.
3. Lavrinenko Ya. B., Shitikov D. V. Effective CRM for real estate Agency // Modern economy: problems and solutions. - 2017. - №4 (88). - P. 67-78.

4. Dynamic model of predicting the development of an innovative project / Grabowyi P. G., Okolelova E., Trukhina N. // News of higher educational institutions. Technology of textile industry. - 2017. - № 1 (367). - P. 78-82.
5. How long apartments are sold: Analytics for October 2018 [Electronic mode]. Mode of access: <https://www.vrx.ru/treasury/522.html>
6. Overview of the housing market for October 2018 in Voronezh [Electronic mode]. Mode of access: <https://www.vrx.ru/treasury/521.html>
Construction of high-rise buildings: assessment of efficiency of projects in the conditions of risks. / Okolelova E. Ю, Trukhina N. I./Voronezh, 2016
7. Okolelova, E., Shibaeva, M., Shalnev, O. Development of innovative methods for assessing the risks of high-rise construction on the basis of clustering risk factors. Development of innovative methods for risk assessment in high-rise construction based on clustering of risk factors/ E. Okolelova, M. Shibaeva, O. Shalnev// E3S Web of Conferences Volume 33 (2018) High-Rise Construction 2017 (HRC 2017), 03015 (2018) Samara, Russia, September 4-8, 2017

УДК 332.02

Воронежский государственный
технический университет

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП

Т.Е. Давыдова

Студент гр. нБ1941

Е.А. Кушч

Студент гр. нБ1941

А.С. Брагина

The Voronezh state technical university

PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship

T.E. Davydova

Student of VGTU

E.A. Kushch

Student of VGTU

A.S. Bragina

Т.Е. Давыдова, Е.А. Кушч, А.С. Брагина

ЖКХ В СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ОБЛАСТЕЙ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА: СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Аннотация: В статье рассматриваются направления стратегического развития областей Центрально-Черноземного региона. Проведен анализ стратегий развития областей, выделены основные стратегические направления развития социальных аспектов жилищно-коммунального хозяйства. Приведены результаты выполнения соответствующих программ развития. Дана сравнительная характеристика рассматриваемой политики по областям, в том числе Воронежской области. Обозначены направления ее развития с учетом Стратегии до 2035 года.

Ключевые слова: стратегическое развитие, регион, жилищно-коммунальное хозяйство, уровень жизни

T.E. Davydova, E.A. Kushch, A.S. Bragina

HOUSING AND PUBLIC UTILITIES IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF THE REGIONS OF THE CENTRAL BLACK EARTH REGION: THE SOCIAL ASPECT

The article discusses areas of strategic development of the regions of the Central Black Earth region. The analysis of the development strategies of the regions was carried out, the main strategic directions for the development of the social aspects of the housing and utilities sector were highlighted. The results of the implementation of relevant development programs are shown. A comparative description of the policy under consideration is given in the regions, including the Voronezh region. The directions of its development are indicated taking into account the Strategy until 2035.

Keywords: strategic development, region, housing and communal services, standard of living

В соответствии с требованиями современной экономики, ориентированной на долгосрочное социально ориентированное развитие, стратегическое планирование приобретает все большее значение. Федеральным законом Российской Федерации от 28 июня 2014 года №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» была инициирована разработка качественно обновленных стратегий регионального развития для каждого субъекта Российской Федерации на долгосрочный период [4]. Актуальность нашей статьи заключается в том, что разработка и последующее восприятие социально-экономической стратегии области могут столкнуться с неоднозначной трактовкой [например, 17, с.3], в силу чего возникает необходимость ее конкретизации по ряду позиций.

Социально-экономическое развитие является центральной функцией органов власти региона. Оно определяется как объективными (макроэкономические условия, структура отраслей, географическое положение и т.д.), так и субъективными факторами, и, в первую очередь, - методами регионального управления. Социальная составляющая развития регионов считается относительно самостоятельной, при этом, в значительной степени, зависящей от экономического развития региона.

Соответственно, при разработке долгосрочных стратегий наибольшее внимание уделяется экономическому развитию, благодаря которому возможно осуществить улучшения в жизни местного населения, повысить уровень благосостояния населения, что в итоге определяет успешность проводимой социально-экономической политики [16, стр. 7]. Приравнивание экономического развития и экономического роста зачастую исключает социальную составляющую. В последующем анализе результатов выполнения стратегии мы сочли необходимым особое внимание уделить именно социальным характеристикам.

В данной статье считаем целесообразным сосредоточиться на социальном аспекте стратегических программ развития по Центрально-Черноземному региону. При этом в интересах исследования предлагаем под социальным аспектом развития понимать направление, связанное с обеспечением жизнедеятельности человека в целом (жилье, транспорт, дороги, электроснабжение и т.п.).

Мы провели анализ стратегий развития интересующих нас сфер, используя ряд соответствующих документов. Итогом данного анализа явилась систематизация основных направлений и стратегий развития областей ЦЧР.

Систематизация стратегии развития социальной сферы

Регион	Основные стратегические направления.	Результаты выполнения программ развития
Белгородская область	<p>1. Обеспечение надежности электроснабжения области и энергетической эффективности;</p> <p>2. Газификация области:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● строительство и реконструкция объектов газоснабжения; ● газификация области в сотрудничестве с ПАО «Газпром». <p>3. Совершенствование и развитие транспортной системы и дорожной сети области:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● улучшение транспортно-эксплуатационных характеристик автодорог; ● обеспечение круглогодичной транспортной доступности сельских населенных пунктов; ● реконструкция дорожной сети [8, с. 6-8]. <p>4. Строительный кластер:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● массовая застройка индивидуального жилищного строительства (ежегодный прирост не менее 400 км инженерных сетей в микрорайонах массовой застройки); ● строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов социальной сферы (ежегодно не менее 60 объектов) и т.д. 	<p>За последний год:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● было введено в эксплуатацию 786,1 тыс кв. м.; ● обеспеченность электроэнергией, газом и паром увеличилось на 4,3% по сравнению с предыдущим полугодием; ● водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений увеличилась на 1% по сравнению с предыдущим полугодием [4].
Воронежская область	1. Повышение доступности жилья:	1. Постепенное

	<ul style="list-style-type: none"> ● оказание государственной поддержки гражданам в улучшении жилищных условий, в том числе посредством предоставления льготного ипотечного кредитования с гос. поддержкой 2. Повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг; 3. Повышение инвестиционной привлекательности организаций коммунального комплекса; 4. Развитие энергетического комплекса: реализация и разработка схем и программ развития электроэнергетики Воронежской области с учетом обеспечения снижения потерь в цепочке распределения [10]. 	<p>увеличение плотности автодорог общего пользования с твердым покрытием;</p> <p>2. Суммы, выделенные на обеспечение населения доступным и качественным жильем и развитие инфраструктуры ЖКХ из:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● федерального бюджета-460,9 млн. руб; ● бюджета субъекта РФ-73,2 млн. руб; ● местного бюджета-8,1 млн. руб; ● внебюджетных источников-1060,0 млн. руб [2].
г. Курск и Курская область*	<p>1. Комплексное развитие городских и сельских территорий, в т.ч:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● совершенствование градостроительной системы; ● развитие жилищного строительства; ● ускоренное развитие сети дорог с твердым покрытием; ● улучшение системы общественного транспорта [11]. <p>2. Развитие автомобильных дорог и поддержание их в нормативном состоянии. К 2020 году, за счет реконструкции, строительства и ремонта планируется вводить в эксплуатацию не менее 1 тыс. км дорог. При этом приоритет отдается муниципальным и сельским дорогам [5].</p>	<p>1. К 2018 году в рамках муниципальной программы было снесено 52 аварийных дома, осуществлен ремонт жилищного фонда, в том числе выделено 58,8 млн. руб на капитальный ремонт жилищного фонда. Реализовано 50 комплектов проектно-сметной документации на осуществление ремонтных работ.</p> <p>2. За годы реализации программы только в г. Курск было отремонтировано:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 9 мостов (на ул. Мирная, Олимпийская, Малых и др.); ● отремонтировано 500,9 тыс. кв. м дорог; ● ликвидировано более 103 несанкционированных свалок в объеме более 9 тыс. куб. м отходов [5].

<p>Липецкая область</p>	<p>1. Развитие жилищно-коммунального хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан; ● повышение качества предоставления и доступности жилищно-коммунальных услуг для всех категорий граждан [6]. <p>2. Стратегические направления развития в городском хозяйстве:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● использование инновационных технологий во всех сферах городского хозяйства; ● расширение территории города; ● отдельный сбор мусора с целью извлечения вторичного сырья из отходов и переработка в готовую продукцию [6]. 	<p>1. В результате реализации государственной программы “Развитие дорожного комплекса Липецкой области”:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● объем ввода в эксплуатацию после строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования регионального значения - 91,53 км; ● объемы ввода в эксплуатацию после строительства и реконструкции мостовых сооружений - 3,065 км; ● протяженность отремонтированных автомобильных дорог общего пользования регионального значения - 967,5 км [3]. <p>2. За 2018 год в рамках программы было введено в эксплуатацию 643 тыс. кв м жилья:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● поддержку на улучшение жилищных условий получили 518 семей на сумму 300,6 млн.руб. <p>3. Выполнены все социальные обязательства перед населением [12].</p>
<p>Тамбовская область</p>	<p>1. Решение дорожной проблемы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● развитие инфраструктуры; ● увеличение безопасности для создания комфортной среды. <p>2. Улучшения в сфере ЖКХ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● внедрение системы ГИС ЖКХ на механизмы управления многоквартирными жилыми домами; ● изменения в соглашениях относительно объектов теплоснабжения, систем 	<p>1. Осуществлены вложения в ЖКХ в размере 2,3 млрд рублей.</p> <p>2. Введено в эксплуатацию 0,7 кв м на человека.</p> <p>3. В 2017 году реализована инвестиционная программа акционерного общества</p>

	<p>водоснабжения,</p> <ul style="list-style-type: none"> • строительство, реконструкции и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения в рамках концессионных соглашений (в качестве платы концедента) [13]. 	<p>«Квадра» в сфере теплоснабжения города на 285 миллионов рублей. Квартальные теплосети модернизировались за счет бюджетных средств.</p> <p>4. Всего в 2017 году в областном центре реконструировано 7,5 километров тепломагистралей и более 34 километров квартальных сетей.</p> <p>5. В рамках программы «Малые города» на территории реконструировано и построено 15 котельных, 20 километров теплосетей, 6 скважин и станций очистки воды, 3 водонапорные башни.</p> <p>6. По программе «Чистая вода» введено в эксплуатацию 30 объектов, около 34 километров водопроводных и канализационных сетей [13].</p>
--	--	--

*Анализ проводился на основе изучения двух документов: “Стратегия социально-экономического развития Курской области на период до 2020 года” и “Организация предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, благоустройство и охрана окружающей среды в городе Курске на 2019-2024 годы”

В результате проделанной работы мы пришли к следующим выводам.

Особое внимание реализации стратегии в сфере ЖКХ уделяют Тамбовская и Липецкая области. Об этом говорит качество мониторинга достигаемых результатов, обширность принимаемых решений. Кроме того, следует отметить открытость данной информации и доступность ее для жителей области.

Далее, основным стратегическим направлением развития Белгородской области является улучшение качества жизни горожан. Основной акцент сделан на повышения качества и надежности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Кроме того, Правительство области приняло стратегию, предполагающую осуществление инвестиции в человека в ожидании, что это позволит повысить качество жизни в области и снизить дифференцированность доходов населения. Важно отметить, что экономическую и социальную политику Правительство построило исходя из того, что главным действующим лицом развития является человек, его жизнь, здоровье, всестороннее развитие.

Наибольшее внимание в Тамбовской области уделено улучшениям в системе ЖКХ. В данном направлении успешно реализуются проекты, инвестируемые из разных источников. Особенно широко представлены программы тепло- и водоснабжения.

Не менее острой является дорожная проблема, которая находится в центре внимания Правительства Липецкой области. Для ее решения реализуется программа «Развитие дорожного комплекса Липецкой области». Так, например, за последний год в рамках данной программы введено в эксплуатацию около 1000 км дорожного полотна.

Проблема расселения аварийного жилья оказалась наиболее важной в Курской области. В частности, за последний год более 50 домов было расселено и столько же проектов реконструкции жилищного фонда области реализовано. Помимо этого, были выделены деньги на последующее решение жилищной проблемы.

Наконец, являясь экономическим центром Центрально-Черноземной области, Воронеж и Воронежская область уделяют пристальное внимание социальной стороне развития области, причем среди основных целей выделяются повышение инвестиционной привлекательности сектора ЖКХ и увеличение доступности жилья. Актуальны вопросы износа коммунальных сетей, влекущие за собой снижение уровня предоставляемых услуг [4, стр. 207]. Для решения этой проблемы планируется привлечение инвестиций. Отметим что, основные аспекты социальной стратегии, которые должны быть реализованы в рамках стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2035 года, являются продолжением выбранной Стратегии развития, изложенной в законе Воронежской области от 30 июня 2010 года № 65-ОЗ «О стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2020 года». Кроме этого, существующая система магистральных дорог Воронежской области создает серьезное конкурентное преимущество и, в первую очередь, возможность эффективного участия хозяйствующих субъектов области в системе грузового и пассажирского оборота. В стратегическом плане это говорит о наличии объективных предпосылок для появления у региона функции транспортно-логистического центра [2].

Таким образом, подводя итоги нашего анализа, хотелось бы отметить, что все территориальные субъекты ЦЧР включают в программу долгосрочного развития различные позиции, касающиеся социальной сферы. Это говорит о внимании Правительства областей к уровню жизни населения и признании его важнейшей целью экономического развития региона, базой для дальнейшего совершенствования всех аспектов социально-экономического развития вообще. Планомерное развитие жилищно-коммунального хозяйства в областях, связанных с улучшением условий жизнедеятельности человека, будет способствовать повышению уровня жизни граждан и, соответственно, развитию государства в целом.

Библиографический список

18. О стратегическом планировании в Российской Федерации: федер. закон Российской Федерации от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/. (Дата обращения 18.11.18 г)
19. Закон Воронежской области о «Стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2020 года»: от 30 июня 2010 года N 65-ОЗ. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460176192> (Дата обращения 19.11.18 г)
20. Постановление Правительства Белгородской области «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года: от 25 января 2010 года N 27-пп» (с изменениями на: 25.04.2016)
21. Постановление Администрации № 2389 «Организация предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, благоустройство и охрана окружающей среды в городе Курске на 2019-2024 годы»: от 15.10.2018. - Режим доступа:

- <http://www.kurskadmin.ru/doc/postanovlenie-administracii-no-2389-ot-15102018.html> (Дата обращения 18.11.18 г)
22. Постановление Правительства Белгородской области «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года: от 25 января 2010 года N 27-пп» (с изменениями на: 25.04.2016)
23. Распоряжение правительства Воронежской области «О плане мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2020 года»: от 11.12.2014 № 1027-р. - Режим доступа: <https://econom.govvrn.ru/its/strategiya-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya> (дата обращения 19.11.18 г)
24. Распоряжение Правительства Белгородской области « Об утверждении Плана мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года»: от 20.03.2017 г №128-рп. (Дата обращения 18.11.18 г)
25. Решение Липецкого Совета Депутатов « О Стратегии социально-экономического развития города Липецка на период до 2035 года»: от 02.08.2016 № 204. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/440582824> (Дата обращения 18.11.18 г)
26. Стратегическое развитие Липецкой области до 2035 года. - Режим доступа: http://lipetskcity.ru/documents/strategicheskij_plan (Дата обращения 18.11.18 г)
27. Стратегия социально-экономического развития Воронежской области на период до 2035 года. - Режим доступа: <https://econom.govvrn.ru/its/glavnaya-1> (Дата обращения 18.11.18 г)
28. Информация о Стратегии социально-экономического развития Курской области на период до 2020 года. - Режим доступа: https://adm.rkursk.ru/index.php?id=2&mat_id=815 (Дата обращения 18.11.18 г)
29. Итоги социально-экономического развития Липецкой области за 9 месяцев 2018 года. - Режим доступа: <http://admlip.ru/economy/oblast/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-oblasti/> (Дата обращения 18.11.18 г)
30. Отчет главы администрации Тамбовской области А.В. Никитина «О результатах деятельности администрации области за 2017 год» перед депутатами областной Думы: от 13.04.2018. - Режим доступа: <https://www.tambov.gov.ru/head/public/otchet-glavy-administracii-tambovskoj-oblasti-a.v.-nikitina%2%A0o-rezultatah-deyatelnosti-administracii-oblasti-za-2017-god%2%A0pered-deputatami-oblastnoj-dumy.html> (Дата обращения 18.11.18 г)
31. Основные показатели социального и экономического развития Белгородской области за январь-сентябрь 2018 года. - Режим доступа: <http://derbo.ru/devatelnost/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/novosti/socialno-ekonomicheskoe-razvitie-belgorodskoj/> (Дата обращения 18.11.18 г)
32. Базин С.В., Мазылюк С.В.. Социально-экономическое развитие Липецкой области – АНОО ВО "ВЭПИ". «Территория науки»№4 – 2017г-с.105 - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-lipetskoj-oblasti>. (Дата обращения 18.11.18 г)
33. Видяпина В. И., Степанова М. В. Региональная экономика. - Москва, Изд: Инфра-М. – 2007. – С.7
34. Мясникова Т. А. Теоретико-методологические положения и методологическое обеспечение стратегирования социально-экономического развития муниципальных образований в регионах России. - ФГБУ ВО «Воронежский государственный университет», Воронеж. – 2016. – с.3.

References

1. Strategic planning in the Russian Federation: the federal law of the Russian Federation of June 28, 2014 № 172-FZ. Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/. (Date of circulation: 18.11.18)
2. The law of the Voronezh region on the "Strategy of socio-economic development of the Voronezh region until 2020": dated June 30, 2010 № 65-O3. - Access mode: <http://docs.cntd.ru/document/460176192> (Date of circulation: 19.11.18)
3. Decree of the Government of the Belgorod Region "On Approval of the Strategy for Social and Economic Development of the Belgorod Region until 2025: dated January 25, 2010 N 27-pp." (As amended by April 25, 2016)
4. Resolution of the Administration № 2389 "Organization of the provision of public utility services, improvement and environmental protection in the city of Kursk for 2019-2024": dated October 15, 2018. - Access mode: <http://www.kurskadmin.ru/doc/postanovlenie-administracii-no-2389-ot-15102018.html> (Date of circulation: 18.11.18)
5. Resolution of the Government of the Belgorod Region "On Approval of the Strategy for social and economic development of the Belgorod Region until 2025: dated January 25, 2010 № 27-pp." (As amended April 25, 2016)
6. Order of the Government of the Voronezh Region "The Action Plan for the Implementation of the Strategy for socio-economic development of the Voronezh Region until 2020": 11.12.2014 № 1027-p. - Access mode: <https://econom.govrn.ru/its/strategiya-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya> (Date of circulation: 19.11.18)
7. Order of the Government of the Belgorod Region "On approval of the Action Plan for the Implementation of the Strategy of social and economic development of the Belgorod Region until 2025": 20.03.2017 № 128-rp. (Date of circulation: 18.11.18)
8. The decision of the Lipetsk Council of Deputies "On the Strategy of the socio-economic development of the city of Lipetsk until 2035": № 204 of August 2, 2016. - Access mode: <http://docs.cntd.ru/document/44058282> (Date of circulation: 18.11.18)
9. Strategic development of the Lipetsk region until 2035. - Access mode: http://lipetskcit.ru/documents/strategicheskij_plan (Date of circulation: 18.11.18)
10. Strategy of social and economic development of the Voronezh region until 2035. – Access mode: <https://econom.govrn.ru/its/glavnaya-1> (Date of application: 18.11.18)
11. Information about the strategy of socio-economic development of the Kursk region until 2020. - Access mode: https://adm.rkursk.ru/index.php?id=2&mat_id=815 (Date of application: 18.11.18)
12. The results of the socio-economic development of the Lipetsk region for the first 9 months of 2018. - Access mode: <http://admlip.ru/economy/oblast/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-oblasti/> (Date of circulation: 18.11.18)
13. Report of the head of the administration of the Tambov region A.V. Nikitin "On the results of the activities of the regional administration for 2017" to the deputies of the regional Duma: from 13.04.2018. - Access mode: <https://www.tambov.gov.ru/head/public/otchet-glavy-administracii-tambovskoj-oblasti-av-nikitina%20o-rezultatah-deyatelnosti-administracii-oblasti-za-2017-god%20peredeputatami-oblastnoj-dumy.html> (Date of application: 18.11.18)
14. Main indicators of social and economic development of the Belgorod region in January-September 2018. - Access mode: <http://derbo.ru/deyatelnost/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/novosti/socialno-ekonomicheskoe-razvitie-belgorodskoj/> (Date of application: 18.11.18)
15. Bazin S.V., Mazylyuk S.V. Socio-economic development of the Lipetsk region - VILEC "Territory of Science" No. 4 - 2017-p.105. - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/v/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-lipetskoy-oblasti>. (Date of circulation: 18.11.18)
16. Vidyapina V. I., Stepanova M. V. Regional economy. - Moscow, Publisher: Infra-M. - 2007. - p.7
17. Myasnikova, TA, Theoretical and Methodological Provisions and Methodological Provision for Strategizing the Socio-Economic Development of Municipal Units in the Regions of Russia. - Voronezh State University, Voronezh. - 2016. - p.3.

УДК 51-7

*Воронежский государственный
технический университет*

*Старший преподаватель кафедры ЭиОП
А.А. Зарецких*

*Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
О.Г. Шальнев*

Магистрант кафедры ЭиОП Е.А. Точилина

*The Voronezh state technical university
Senior Lecturer of the Department of Economy
and basics entrepreneurship A.A. Zaretsky*

*Cand. econ sciences, associate professor of
Economy and basics of entrepreneurship O.G.
Shalnev*

*Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship E.A. Tochilina*

А.А. Зарецких, О.Г. Шальнев, Е.А. Точилина

МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: Проанализированы методы построения моделей рыночного ценообразования. Сформулированы аддитивные линейные и мультипликативные модели зависимости цены от ценообразующих факторов, выраженные через параметры эталонного объекта. Определена нижняя граница объема статистической выборки, позволяющая полностью определить параметры модели. Сформулирован алгоритм построения, тестирования, оптимизации и эксплуатации модели рынка методом многофакторного регрессионного анализа.

Ключевые слова: оценка недвижимости, нормативные модели, директивные модели, линейные модели, мультипликативные модели, алгоритм модели, многофакторный регрессионный анализ.

A.A. Zaretsky, O.G. Shalnev, E.A. Tochilina

METHODS AND MODELS FOR ASSESSMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Annotation: The methods of constructing models of market pricing are analyzed. Additive linear and multiplicative models of price dependence on pricing factors, expressed in terms of the parameters of the reference object, are formulated. The lower limit of the statistical sample size was determined, which allows to fully determine the parameters of the model. An algorithm for constructing, testing, optimizing and operating a market model by the method of multivariate regression analysis is formulated.

Keywords: real estate valuation, regulatory models, directive models, linear models, multiplicative models, algorithm models, multivariate regression analysis.

Как свидетельствует мировой опыт, оценка объектов недвижимости представляет собой трудоемкую и сложную процедуру. В последние годы предпринимаются попытки ее автоматизации на основе современных информационных технологий с использованием в оценке методов математического моделирования. При этом увеличивается надежности работы регистрационной системы и системы рыночного мониторинга.

По методам описания рынка модели делятся на нормативные и директивные. Директивные модели строятся путем моделирования рыночного ценообразования. Построение директивных моделей предусматривает на начальном этапе определение математического вида зависимости цены от ценообразующих факторов (элементов сравнения). Набор ценообразующих факторов и вид зависимости выбирается из теоретических представлений о механизме функционирования рынка и путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Кроме того рассматриваемая функциональная зависимость должна быть достаточно простой для удобства практического применения директивной модели. В подавляющем большинстве случаев используются линейные:

$$C_L = C_0 + \sum_{i=1}^N f_i \cdot (x_i - x_0) \quad (1)$$

или мультипликативные:

$$C_M = C_0 \prod_{i=1}^N [1 + f_i \cdot (x_i - x_0)] \quad (2)$$

Здесь C_0 – средняя цена на рассматриваемом рынке,

N – число элементов сравнения;

x_i и x_0 – значения ценообразующих факторов для описываемого объекта и некоторого специально подобранного среднего («эталонного») объекта, характеризующегося среднерыночной ценой, соответственно;

f_i – размерный коэффициент, знак и модуль которого определяют поправку к средней цене, возникающую за счет i -го элемента сравнения.

Экономическое содержание обеих моделей (1) и (2) одинаково. Логарифмирование позволяет свести мультипликативную модель к линейной, а потенцирование – линейную к мультипликативной. При этом в обеих моделях влияние элементов сравнения на цену объекта считается независимы.

Фиксированная линейная или мультипликативная модель ценообразования, как правило, отражает рыночные реалии лишь при малых отклонениях ценообразующих факторов для описываемого объекта от значений, описывающих эталонный объект. При этом даже выход за границы этих моделей и использование гибридной модели, являющейся комбинацией двух вышеперечисленных видов, лишь незначительно улучшает качество модели, лишая директивную систему единственного преимущества – простоты, не позволяя описать реальные ситуации.

Альтернативой директивным являются нормативные методы описания рынка. В этом подходе моделирование рыночного ценообразования не проводится, а связь цен с ценообразующими факторами определяется на основе статистического и корреляционного анализа данных, описывающих функционирование реальных рынков. Такие модели, как правило, значительно лучше реагируют на изменения рыночной ситуации, чем директивные. Математически задача решается методами многофакторного регрессионного анализа (МРА). Однако их практическое применение нормативных моделей требует значительных объемов рыночной информации и адекватных реальной ситуации функциональных зависимостей цены от набора ценообразующих факторов $x_i (i=1,2,...,N)$:

$$C = F(y_1, y_2, \dots, y_k; x_1, x_2, \dots, x_N) \quad (3)$$

Здесь $y_i (i=1,2,...,k)$ – параметры модели. Так, например, для линейных и мультипликативных моделей полный набор параметров y_i составляют базовая цена C_0 и коэффициенты f_i .

Существует нижняя граница объема статистической выборки K , позволяющая определить все параметры y_i , совпадающая с размерностью модели k . В этом случае задача определения набора параметров сводится к решению замкнутой системы уравнений. Дополнительная рыночная информация ($K > k$) позволяет уменьшить влияние случайных факторов на значения параметров y_i . Математически задача в этом случае для моделей вида (1) и (2) решается методом наименьших квадратов.

При этом определение вида зависимости (3) требует изучения механизма функционирования рынка. Неадекватная рыночным реалиям зависимость цены от ценообразующих факторов приводит к несоответствию всей модели рыночной ситуации при любых объемах статистической информации. В то же время адекватность модели

реальности может быть проверена только после определения вида зависимости (3) и определения значений набора параметров u_i .

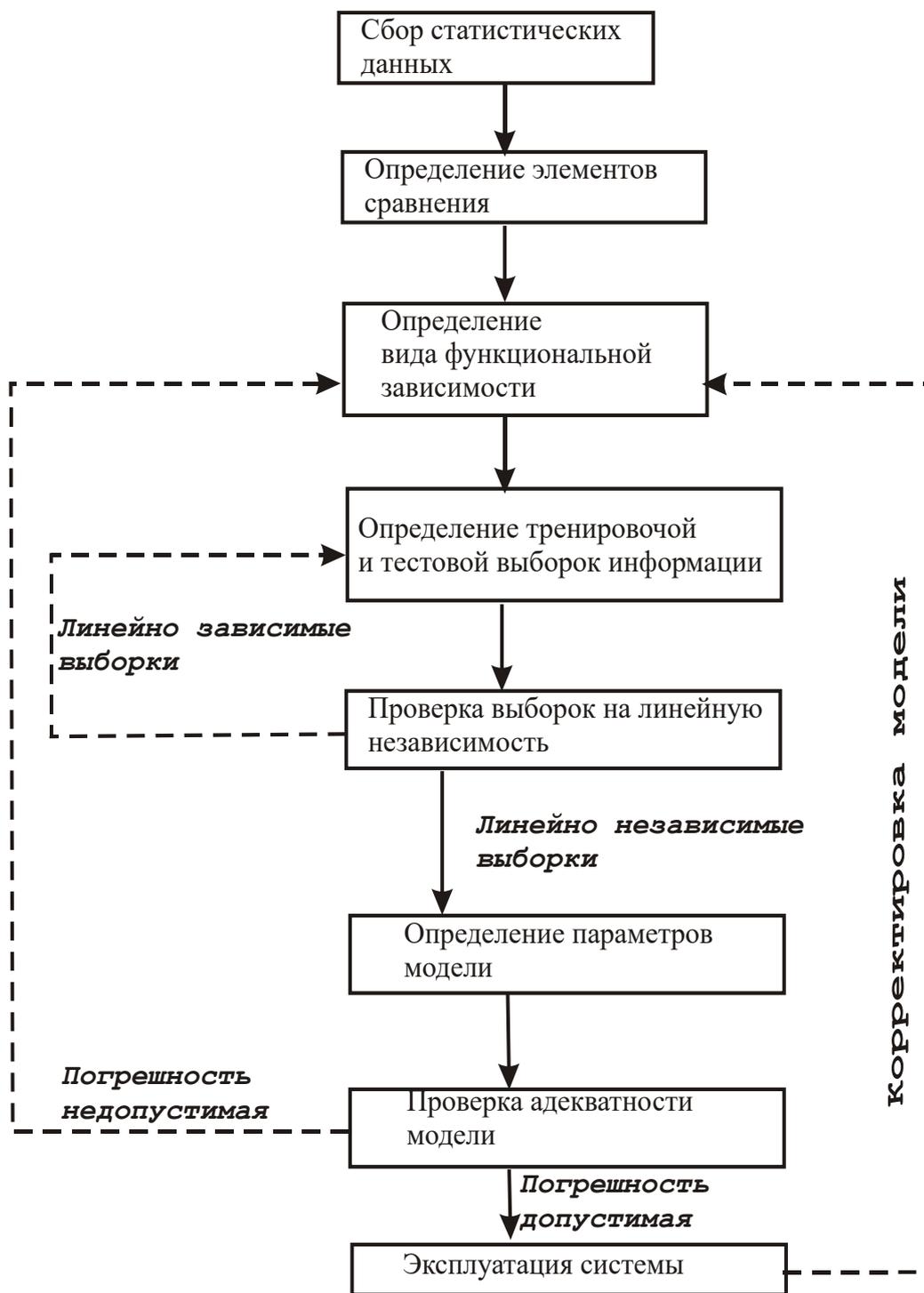


Схема алгоритма построения модели рынка методом многофакторного регрессионного анализа.

Курсивом и пунктирными стрелками выделены условия и направления возвращения на предыдущие стадии реализации алгоритма.

Поэтому задача многофакторного регрессионного анализа должна решаться методом итераций. На первом этапе после сбора информации и определения ценообразующих факторов, основываясь на результатах моделирования рыночного ценообразования, определяется вид функции (3). Далее имеющийся объем статистической информации методом случайных чисел делится на две выборки – тренировочную и

тестовую. При этом объем тренировочной выборки должен удовлетворять условию $K \geq k$. Однако выполнение этого неравенства при наличии случайных факторов влияющих на статистические данные является лишь необходимым условием однозначности определения всех параметров u_i

Достаточным условием разрешимости математической задачи расчета массива u_i является отсутствие зависимостей между данными тренировочной выборки. С экономической точки зрения это требование сводится к необходимости описания разнообразных исследуемых объектов. Это требование предъявляется и к тестовой выборке. Только после проверки обеих статистических выборок по указанным критериям можно переходить к следующим этапам построения модели рынка. В противном случае необходимо вернуться к этапу сбора статистической информации и формирования выборок.

На следующем этапе по данным тренировочной выборки определяются значения параметров модели u_i . Затем по данным тестовой выборки осуществляется проверка адекватности полученной модели реальному рынку. При удовлетворительном исходе испытания можно переходить к этапу эксплуатации системы, в процессе которой по мере поступления новой информации проводится диагностика модели и в случае необходимости ее корректировка.

Если точность описания тестовой выборки не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к модели, проводится анализ причин возникновения ошибок. По результатам этого анализа корректируется вид функции (3) и процесс тренировки и анализа модели повторяется до получения удовлетворительного результата. Графически алгоритм построения модели рынка методом многофакторного регрессионного анализа отражает рисунок.

Подводя итог, можно сделать следующие выводы:

- ✓ адекватным современному состоянию рынка жилой недвижимости является нормативный метод его описания;
- ✓ точная нижняя граница объема статистической выборки, позволяющая определить все параметры, совпадает с размерностью модели;
- ✓ дополнительная рыночная информация позволяет уменьшить влияние случайных факторов на значения ее параметров;
- ✓ задача многофакторного регрессионного анализа должна решаться итерационными методами.

Библиографический список

1. Гасилов В.В. Преображенский М.А.Зарецких А.А. Учет влияния стохастических процессов на цену строительной продукции/ Научно-практический журнал «Современная экономика: проблемы и решения», ВГУ, 2010, № 12, с. 155-162.
2. Гасилов В.В., Околелова Э.Ю., Замчалова С.С. Экономико-математические методы и модели: учеб.- метод. пособие / В.В Гасилов, Э.Ю. Околелова, С.С. Замчалова; Воронеж, гос. арх.-строит. ун-т.- Воронеж, 2005 – 157с.
3. Барбара Рокфеллер Фрактальный анализ рынка ВАЛЮТНЫЙ СПЕКУЛЯНТ - Октябрь 2005 /с.3 –7.
4. Клебанова Т. С, Дубровина Н. А., Полякова О. Ю. Моделирование экономической динамики. – Х.: Изд. Дом «ИНЖЭК», 2005 – 224 с.
5. Мандельброт Бенуа, Ричард Л. Хадсон (He) послушные рынки: фрактальная революция в финансах = The Misbehavior of Markets. — М.: «Вильямс», 2006. — С. 400. — ISBN 5-8459-0922-8.
6. Околелова Э.Ю., Белаш Е.В. Особенности рынка коммерческой недвижимости // Вестник МГСУ. №3. – Москва: Изд-во МГСУ, 2007.-61-63
7. Околелова Э.Ю., В.- Воронеж, изд-во «Истоки», 2007 – 219 с.

8. Стерник Г. Мещерякова О.К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека / под.ред. Гасилова В.М. «Статистический подход к прогнозированию цен на жилье». Журнал РАН «Экономика и математические методы», том 34 вып.1, 1998, с. 85-90.
9. Шальнев, О.Г. Экономико-математическое моделирование затрат на содержание автодорог/ О.Г.Шальнев // Научный вестник ВГАСУ серия «Экономика, организация и управление в строительстве». - №1. – 2003. – С.163-166.
10. Justine Gregory-Williams and Bill M. Williams Trading Chaos Maximize Profits with Proven Technical Techniques SECOND EDITION John Wiley & Sons, Inc., 1993, 753 p.
11. Шibaева М А Определение экономически выгодной удаленности приобретаемого в пригороде жилья / М А. Шibaева // Международный ж-л «Предпринимательство», 2008 - №6 - С 151-154

References

1. Gasilov V.V. Preobrazhensky M.A. Zaretsky A.A. Accounting for the influence of stochastic processes on the price of building products / Scientific-practical journal "Modern Economics: Problems and Solutions", VSU, 2010, No. 12, p. 155-162.
2. Gasilov V.V., Okolelova E.Y., Zamchalova S.S. Economic-mathematical methods and models: studies. - method. allowance / V.V. Gasilov, E.Yu. Okolelova, S.S. Zamchalova; Voronezh, state architect.-building.un-t.- Voronezh, 2005 - 157с.
3. Barbara Rockefeller. Fractal Market Analysis FOREIGN EXCHANGE - October 2005 / p. 3 – 7.
4. Klebanova T. S, Dubrovina N. A., Polyakova O. Yu. Modeling economic dynamics. - H.: Izd. House "INZHEK", 2005 - 224 p.
5. Mandelbrot Benoit, Richard L. Hudson (Un) Obedient Markets: A Fractal Revolution in Finance = The Misbehavior of Markets. - M.: "Williams", 2006. - p. 400. - ISBN 5-8459-0922-8.
6. Okolelova E.Yu., Belash E.V. Features of the commercial real estate market // Vestnik MGSU. Number 3. - Moscow: MGSU Publishing House, 2007.-61-63
7. Okolieva E.Yu., V.- Voronezh, publishing house Istoki, 2007 - 219 p.
8. Sternik G. Meshcheryakova, OK Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage / under.ed. Gasilova V.M. "A statistical approach to forecasting housing prices." The journal of the Russian Academy of Sciences "Economics and Mathematical Methods", Volume 34, Issue 1, 1998, p. 85-90.
9. Shalnev, O.G. Economic-mathematical modeling of costs for the maintenance of roads / OG Shalnev // Scientific Bulletin VGASU series "Economics, organization and management in construction." - №1. - 2003. - P.163-166.
10. Justine Gregory-Williams and Bill M. Williams Trading Chaos. John Wiley & Sons, Inc., 1993, 753 p.
10. Shibaeva M.A. Determination of economic remoteness acquired in the suburb of housing / M.A. Shibaeva//International "Business", 2008.-№6. page 151-154.

УДК 51-7.

Воронежский государственный
технический университет
Профессор, д-р экон.наук, кафедра КНЗиГ
Э.Ю. Околелова
Магистрант кафедры КНЗиГ
Е.С. Воронова
Магистрант кафедры КНЗиГ
А.А.Бобылева

The Voronezh state technical university
Professor, Doctor of Economics, Department of
Real Estate Cadastre, Land Management and
Geodesy E.Yu. Okolelova
Undergraduate of the department of cadastre of
real estate land management and geodesy E.S.
Voronova
Undergraduate of the department of cadastre of
real estate land management and geodesy A.A.
Bobileva

Э.Ю. Околелова, Е.С. Воронова, А.А. Бобылева

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА) В УСЛОВИЯХ ПРОГНОЗИРУЕМЫХ СИТУАЦИЙ

Аннотация: Проанализированы методы и подходы к оценке стоимости имущественного комплекса предприятия. Определены преимущества и недостатки подходов. Сформулированы наиболее вероятные ситуации при оценке имущественного комплекса предприятия. Разработан механизм принятия решения в условиях выбора метода оценки имущественного комплекса предприятия.

Ключевые слова: оценка стоимости, методы определения стоимости имущественного комплекса предприятия, основные подходы к оценке имущественного комплекса предприятия, сравнительный анализ подходов к оценке стоимости предприятия.

E.Yu. Okolelova, E.S. Voronova, A.A. Bobileva

THE CHOICE OF VALUATION METHOD OF THE PROPERTY COMPLEX OF THE ENTERPRISE (BUSINESS) IN TERMS OF PREDICTABLE SITUATIONS

Annotation: The methods and approaches to the valuation of the property complex of an enterprise are analyzed. The advantages and disadvantages of the approaches are defined. The most probable situations in assessing the property complex of an enterprise are formulated. A decision-making mechanism in terms of selecting the method for assessing the property complex of an enterprise is developed.

Keywords: valuation, methods for valuation of the property complex of an enterprise, main approaches to assessing the property complex of an enterprise, a comparative analysis of approaches to the valuation of an enterprise.

На сегодняшний день существует множество методик, позволяющих определить, с той или иной степенью достоверности, стоимость имущественного комплекса предприятия (бизнеса), каждая из которых базируется на одном из трёх основных подходов – сравнительном, доходном и затратном.

При оценке определенного вида стоимости, выбранные методы и подходы должны учитывать его специфику. В противном случае, не должны быть использованы из-за отсутствия целесообразности.

Если проанализировать основные методы оценки в составе трех подходов на предмет их эффективности в конкретных ситуациях, можно довольно четко сформулировать рекомендации о предпочтительном их применении, с последующей разработкой алгоритма принятия решения в условиях выбора одного из методов для определения стоимости. При этом основной упор в данном случае должен быть сделан как раз на вариативность таких ситуаций.

Прежде, чем говорить о рекомендациях, стоит выделить и систематизировать основные теоретические положения по каждому из подходов- таблица.

Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости предприятия

Доходный	Сравнительный (рыночный)	Затратный (имущественный)
Способ использования бизнеса (предприятия)		
Источник дохода	Товар (предмет купли-продажи)	Благо (предмет потребления)
Сущность подхода		
Оценка на основе пересчета будущих доходов к текущему моменту времени	Оценка на основе информации о ценах состоявшихся сделок	Оценка на основе стоимости активов за вычетом обязательств
Основные принципы		
Ожидания; замещения	Замещения; сбалансированности	Замещения; сбалансированности
Способ определения стоимости бизнеса (предприятия), доли в собственности на бизнес, ценной бумаги		
Расчет стоимости ожидаемых доходов от объекта путем приведения их к текущему моменту времени	Сопоставление объекта оценки с аналогами, отчужденными на открытом рынке	Баланс, составленный на основе затрат, заменяется балансом, в котором все активы и все обязательства оценены по рыночной, либо другой стоимости
Методы оценки стоимости бизнеса (предприятия)		
1. Метод дисконтированных денежных потоков 2. Метод капитализации доходов	1. Метод рынка капитала 2. Метод сделок 3. Метод отраслевых коэффициентов	1. Метод накопления активов 3. Метод ликвидационной стоимости
Информационная база		
Прогноз доходов Ставки дисконтирования Ставки капитализации	Открытые фондовые рынки Рынок слияний и поглощений Предыдущие сделки с оцениваемым объектом	Состояние активов и задолженности предприятия
Преимущества подхода		
Учитывает потенциальную доходность бизнеса, уровень риска, инфляцию, интересы инвестора.	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок.	Основывается на достоверной фактической информации о состоянии имущественного комплекса.
Недостатки подхода		
Сложность прогнозирования будущих результатов Трудоемкость расчетов.	В расчет принимается только ретроспективная информация. Требуется множество поправок. Не принимает во внимание ожидания инвестора.	Статичен, не учитывает перспективы развития предприятия, его будущую доходность, ситуацию на рынке.

Если принимать во внимание основные теоретические положения о подходах, учитывая при этом специфику методов, можно отнести каждую из рассматриваемых

ситуаций к одному из пяти условных блоков, формируемых по принципу соответствия каждой ситуации определенному методу оценки. Алгоритм принятия решения в условиях выбора такого метода, будет следующим (рис). Ниже представлены блоки некоторого количества возможных ситуаций.

Блок 1. Ситуации 1-11:

1. Компания владеет значительными материальными активами
2. Оценивается холдинговая компания
3. Труд доставляет небольшую добавленную стоимость к продукции или услугам компании
4. Бухгалтерский баланс отражает все материальные активы компании; отсутствуют не фигурирующие в балансе принадлежащие ей активы, которые по-прежнему приносят компании доход
5. Предполагается, что компания будет оставаться действующим предприятием
6. Оцениваемая доля собственника является контрольной для компании
7. Компания не имела в прошлом устойчивых доходов, или для нее было характерно неустойчивое соотношение «прибыль/ поток денежных средств»
8. Значительная часть активов компании состоит из ликвидных активов или из иных ликвидных объектов инвестиций (обращающиеся на организованном рынке ценные бумаги, объекты недвижимости, права на разработку недр)
9. Бизнес существенно зависит от конкурентных контрактных предложений, бизнес не располагает устойчивым, предсказуемым рынком сбыта
10. В той отрасли, к которой относится бизнес, довольно легко начать новое дело
11. Компания только что образовалась

Блок 2. Ситуации 1-4:

1. Ликвидационная стоимость является приемлемым определением стоимости оцениваемой компании
2. Компания находится в стадии банкротства или имеются обоснованные сомнения в том, что она сможет функционировать как действующее предприятие
3. Текущие и прогнозируемые потоки денежных средств компании от продолжающихся операций слишком малы по сравнению со стоимостью ее чистых активов
4. Компания может оказаться более ценной, будучи ликвидированной, чем действующей

Блок 3. Ситуация 1-3:

1. Имеется достаточное количество отобранных компаний и (или) сделок для того, чтобы определить значение соответствующего оценочного мультипликатора
2. Данные о валовых доходах компании достаточно устойчивы
3. Может быть установлено вполне определённое соотношение между показателями валовых доходов оцениваемой компании и компаний-аналогов

Блок 4. Ситуация 1-8:

1. Прибыльность компании существенно влияет на представление о её стоимости
2. Имеется достаточно информации (серьёзно обоснованные предположения) для суждения об ожидаемой динамике прибыли
3. Уровень текущих доходов может дать приближённое представление о будущих доходах компании
4. Показатель прибыли компании устойчиво положительный и нет совокупных убытков
5. Стоимость нематериальных активов значительна, и они генерируют значительную часть доходов компании
6. Труд обеспечивает заметную часть добавленной стоимости
7. Прибыль признаётся относительно более удобным индикатором стоимости бизнеса, чем поток денежных средств

Блок 5. Ситуация 1-7:

1. Ретроспективные потоки денежных средств, как ожидается, существенно отличаются от возможного в будущем потока денежных средств
2. Будущий денежный поток может быть определён достаточно достоверно
3. Денежный поток в последний год прогнозного периода, как ожидается, будет положительным
4. Денежный поток в течение прогнозируемого периода согласно предположениям не будет отрицательным
5. Оценка стоимости компании учитывает премию за контроль
6. Компания является потенциальным объектом приобретения другими компаниями

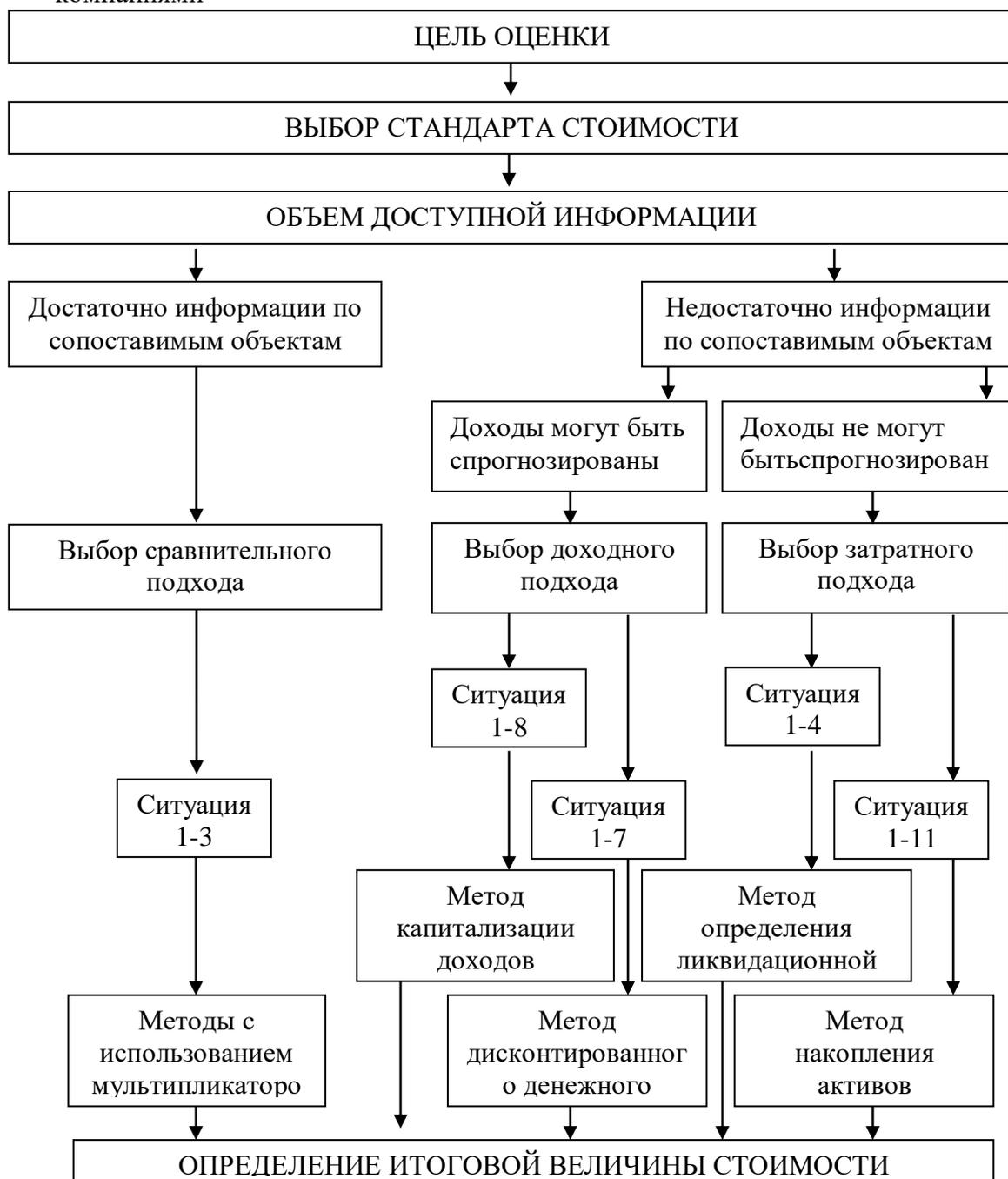


Схема алгоритма принятия решения в условиях выбора метода оценки
имущественного комплекса (бизнеса)

Несмотря на упрощенную схему алгоритма выбора определенного метода оценки стоимости предприятия, учитывающего специфику конкретной ситуации, на практике

перечисленные выше методики, чаще всего, не используются изолированно. Несколько результатов, полученных с помощью различных методов и подходов, могут служить проверкой полученной итоговой стоимости.

В условиях идеального рынка результаты по трем подходам должны привести к одной и той же величине стоимости. Но, как правило, большинство рынков являются несовершенными.

Библиографический список

1. Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков // Технология текстильной промышленности №1 (367), 2017. – С.48-52
2. Грабовый П.Г., Трухина Н.И., Околелова Э.Ю. Динамическая модель прогнозирования развития инновационного проекта // Технология текстильной промышленности №1 (367), 2017. – С.78-82
3. Трухина Н.И., Чернышихина И.И. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков // Журнал «Вестник МГСУ». – 2012. – № 9. – с.227-233
4. Корницкая О.В., Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. Развитие инноваций и механизм их распространения на предприятиях стройиндустрии // Управление экономическими системами: электронный научный журнал № 12 (60), 2013г, с.93
5. Околелова Э.Ю., Трухина Н.И. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков // Монография. Воронеж, ВГАСУ, 2016г. – с.136
6. Околелова Э.Ю., Мещерякова О.К. Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2007 – 219 с.
7. Околелова Э.Ю. Модели инвестиционного прогнозирования рынка коммерческой недвижимости //Монография. Воронеж, изд-во «Истоки», 2008 – 326 с.
8. Шibaева М.А. Определение экономически выгодной удаленности приобретаемого в пригороде жилья / М.А.Шibaева // Международный ж-л «Предпринимательство», 2008. - №6. с. 151-154.

References

1. Grabovyy PG, Trukhina N.I., Okolelova E.Yu. Management of the investment project of real estate reproduction taking into account risks // Textile Industry Technology No. 1 (367), 2017. - p.48-52
2. Grabovyy PG, Trukhina N.I., Okolelova E.Yu. Dynamic model of forecasting the development of an innovative project // Textile Industry Technology №1 (367), 2017. - P.78-823. Barbara Rockefeller. Fractal Market Analysis FOREIGN EXCHANGE - October 2005 / p.
3. Trukhina N.I., Chernyshikhina I.I. Management of the investment project of real estate reproduction taking into account risks // Magazine "Vestnik MGSU". - 2012. - № 9. - p.227-233.
4. Kornitskaya, OV, Okolelova, E.Yu., Trukhina, N.I. The development of innovation and the mechanism of their distribution in the enterprises of the construction industry // Management of economic systems: electronic scientific journal No. 12 (60), 2013, p.93
5. Okolelova E.Yu., Trukhina N.I. Construction of high-rise buildings: evaluation of the effectiveness of projects in terms of risk // Monograph. Voronezh, VGASU, 2016 - p.136
6. Okolelova E.Yu., Mescheryakova OK Investment mechanisms of the real estate market. Mortgage // Monograph. Voronezh, publishing house Istoki, 2007 - 219 p.
7. Okolieva E.Yu. Models of investment forecasting of the commercial real estate market // Monograph. Voronezh, publishing house "Istoki", 2008 - 326 p.
8. Shibaeva M.A. Determination of economic remoteness acquired in the suburb of housing / M.A. Shibaeva//International "Business", 2008.-№6. page 151-154.

УДК 331.1

*Воронежский государственный
технический университет*

Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП

Е.А. Авдеева

Магистрант кафедры ЭиОП

Д.В.Копаева

The Voronezh state technical university

*PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship*

E. A. Avdeeva

*Master of Dept. of Economy and basics of
entrepreneurship*

D.V. Kopaeva

Е.А. Авдеева, Д.В. Копаева

ИННОВАЦИОННОСТЬ ПЕРСОНАЛА КАК ОПРЕДЕЛЯЮЩИЙ ФАКТОР РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ

Аннотация: Рассмотрена современная модель управления и мотивации персонала компаний, направленная на повышение его инновационности. Выделены кадровые зоны организационной эффективности компании: организационная эффективность, рабочая атмосфера, лидерство, мотивация, ответственность, координация и контроль, ресурсы и навыки, взаимодействие с внешним миром. Каждый фактор вносит свой вклад в общую организационную эффективность на определенном временном отрезке, и в итоге имеем суммарное значение инновационного потенциала. Подробно рассмотрен и оценен зарубежный опыт стимулирования персонала.

Ключевые слова: инновационность персонала, управление персоналом, мотивация сотрудников, квалификационный статус, стратегия развития организации, сотрудничество и партнерство работника и работодателя

E.A. Avdeeva, D.V. Kopaeva

PERSONNEL INNOVATION AS THE DEFINING FACTOR DEVELOPMENT OF THE COMPANY

Abstract: The modern model of management and motivation of staff of companies aimed at increasing its innovativeness is considered. Personnel areas of organizational effectiveness of the company are highlighted: organizational efficiency, working atmosphere, leadership, motivation, responsibility, coordination and control, resources and skills, interaction with the outside world. Each factor contributes to the overall organizational effectiveness at a certain time period and as a result, we have the total value of the innovation potential. Considered and evaluated in detail the foreign experience of staff incentives.

Keywords: staff innovation, personnel management, employee motivation, qualification status, organization development strategy, cooperation and partnership between employee and employer

Развитие рыночной экономики предполагает доминирующую роль знаний и творчества в общественном производстве. Сегодняшние выпускники должны быть грамотными специалистами с широким кругозором, глубокими знаниями и гибкостью мышления. Решение этого вопроса должно предусматривать совершенно другой уровень инвестиций в человеческий капитал, его развитие с учетом новых профессий, которые возникают в условиях развития новых технологий и новых технологических укладов. В научной литературе исследователями рассматриваются вопросы трудоустройства студентов, выпускников и молодых высококвалифицированных специалистов [4, 9].

Труд превращается в способ самореализации и развития человека. Современный работник приобретает профессионализм и гибкость, возрастает его квалификационный статус, повышается самостоятельность, ответственность, инициативность. На основе автономных команд создаются горизонтальные сети, которые развиваются во все более

широкие «сети сетей» охватывающие межфирменные взаимодействия и формирующие качественно новую архитектуру деловой жизни. Также необходимо отметить снижение эффективности командной, административной формы управления, и ее замещение механизмами самоконтроля и самостоятельности работников.

Инновационное развитие основано на личных возможностях сотрудников, поэтому для мотивации выбранных категорий персонала необходим дифференцированный подход. Анализ ряда научных работ [1, 2, 5, 6] показал, что вопросу мотивации деятельности высококвалифицированных специалистов исследователями уделяется пристальное внимание.

Для каждой категории работников определяется соотношение материальных и нематериальных методов мотивации. На практике можно определить следующие рекомендации: поддержание наиболее перспективных предложений сотрудников, привлечение наиболее талантливых сотрудников к разработке тактических и стратегических планов компании, использование авторов инновационных предложений таким образом, чтобы они чувствовали результат своих усилий.

Необходимо сосредоточиться на стратегии привлечения персонала в процесс инновационного развития. Авторы должны быть руководителями проектов для реализации своих собственных идей, что повышает их мотивацию и ответственность за экономический эффект.

Инновационность персонала не является единственным фактором в реализации инновационной стратегии развития организации, но она играет решающую роль в результатах деятельности, которые определяют ее синергетический эффект. Оценивая роль стратегического направления управления людскими ресурсами, мы рассматриваем его выбор как первый фундаментальный шаг в организации процесса повышения инноваций и конкурентоспособности организации[9].

Этап реализации стратегии должен начинаться с выбора творческой группы специалистов, способных реализовать выбранную стратегию в соответствии с функциональными задачами каждого из них. Для высшего руководства, на наш взгляд, чрезвычайно важно определить концептуально - какую мотивационную модель выбрать как наиболее подходящую для достижения этой цели.

Система стимулирования должна включать стратегию развития персонала, систему организации управления персоналом, обоснованную методологическую и методическую базу ее мотивации и соответствующую модель, способную быстро адаптироваться к требованиям конкурентной среды, а также инструменты для оценки ее эффективности.

Традиционные инструменты и стимулы для инноваций, как уже отмечалось, не дают ожидаемых результатов, прежде всего потому, что сотрудники не просто не хотят работать лучше, даже с премиальной оплатой, а просто не могут удовлетворить требования. Новые задачи управления персоналом потребовали новых инновационных способов мотивации, которые непосредственно влияют на инновационность.

Потребностно-мотивационный потенциал является движущей силой личности, вызывая ее активное поведение как набор реакций на мотивы и стимулы. Тогда управление поведением сотрудника выглядит как система положительных и отрицательных подкреплений - вознаграждений (поощрений) и наказаний (санкций), которые реализуют принципы:

- вознаграждай поведение, которое хочешь увидеть;
- вознаграждать надо сразу, пока победители утирают пот;
- наказание - это тоже научение извлечением урока из чужого опыта [7].

Люди, работающие в организации, разделяя ее общую систему ценностей и политику вознаграждений, имеют в качестве мотива ее цели.

Политика корпорации по сохранению квалифицированного персонала и привлечению новых ценных сотрудников должна основываться на системе мотивации, которая выходит далеко за рамки простого использования «тейлоризма» (метод «моркови

и палки») и манипулирования. В современной корпорации сотрудничество и партнерство персонала с компанией обретает новые функции: изменения в производственной силе в направлении знаний, информации и повышенной свободы работников преобразуют традиционные экономические (утилитарные) ценности, мотивы и стимулы в постэкономические (неутилитарные), что является воплощением и развитием их способностей и качеств, доверие, участие и важность в процессе принятия решений, в прибыли компании и т. п.

Экономическая мотивация осуществляется путем воздействия на состояние материальных (экономических) условий существования работника и осуществляется через систему оплаты за эффективную работу, распределение материальных благ и т. Д. Она ориентирована на удовлетворение жизненных потребностей человек, способствующих поддержанию биологического существования организма (питание, одежда, жилье, предметы домашнего обихода и т. д.). Инновационные методы стимулирования персонала включают те, которые ориентированы на соучастие в распределении прибыли. В частности, для сотрудников -это годовая премия по результатам деятельности компании: если годовая прибыль увеличилась на определенный процент, сотрудники получают бонус от сравнимой стоимости. Для старших менеджеров - это опцион на акции: право покупать эти ценные бумаги по фиксированной цене. С ростом рыночной цены акций можно получить мгновенную прибыль. При неудачных вариантах организации бизнеса опционы становятся непродуктивными. Таким образом, цена обменного курса акций служит показателем эффективности компании. Те, у кого есть опцион, получают доказательства их соучастия в этой эффективности, что побуждает их вносить свой вклад в ее процветание.

Неэкономическая мотивация осуществляется с использованием моральных, нравственных, идеальных и дисциплинированных мотивов, основанных на соответствующих ценностях и нормах, смысле жизни, ценностях личности в ее трудовой деятельности. Они направлены на удовлетворение духовных потребностей человека и более сложны в развитии и реализации, но и более продуктивны, так как способствуют наращиванию личностного потенциала и увеличению его отдачи.

Новые технологии, новые сотрудники, ориентированные на творческую самореализацию, обуславливают возрастающее значение неэкономической мотивации как важнейшего ресурса, обеспечивающего успех современной корпорации. Она формирует чувство ответственности, взаимодействие индивидуализма и коммунитаризма в новом типе экономики. Доминирование неэкономических мотивов основано на реализации жизненно важных факторов для поддержания необходимых условий жизни и труда - заработной платы, условий труда, производственных отношений. При их отсутствии мотивационные факторы просто не работают.

Чтобы получить хороший производственный результат, необходима заинтересованность сотрудников, а для максимизации использования человеческой энергии их необходимо мотивировать. Те, кто призван выполнять мотивацию (инвестиции) в «человеческие ресурсы» (своих подчиненных), должны научиться дифференцированно использовать набор экономических и неэкономических рычагов влияния на них. Результирующей индивидуальной и коллективной оптимизм, уверенность, чувство удовлетворения на рабочем месте способствуют сохранению (удержанию) основного кадрового потенциала, привлечению лучших сотрудников, достижению оптимальных результатов и преимуществ в соревновании с конкурентами [8].

Отличительными чертами японской системы управления персоналом всегда считались пожизненный найм, установление заработной платы по выслуге лет и наличие в фирме профсоюзов - системы трех божественных даров. Японская философия бизнеса основана на традициях коллективизма, уважении к старшим, всеобщем согласии, вежливости, в концепции человеческих отношений преобладает преданность

корпоративным ценностям. Япония, как известно, является страной с передовыми технологиями, высочайшим уровнем компьютеризации, а также экспортной экономикой инновационного типа. Приверженность такой философии легла в основу эффективной мотивационной системы, принципы которой в той или иной степени используются в других странах. Однако в последнее время наметилась тенденция к переходу к более гибким формам занятости и формам стимулирования.

Обострение конкуренции, прежде всего с Китаем и другими быстроразвивающимися странами Азии, обусловило необходимость модернизации традиционной системы управления персоналом, включая механизм ее мотивации. В 90-е годы большинство крупных компаний внедрили систему MBO (management by objectives или управление по целям). Японский менеджмент постепенно уходит от национальной изоляции и трансформируется в сторону внедрения лучших мировых достижений в области управления персоналом, естественно, не отказываясь от эффективных национальных моделей [2].

Американская модель управления персоналом основана на так называемых трудомотивирующих программах, дающих самый высокий экономический эффект. К ним относятся: программы, ориентированные на вовлечение работников в управление производством (participative management); программы профессионального развития рабочей силы; программы, направленные на реконструкцию процесса труда (расширение круга обязанностей, производственная ротация работников и т. д.); методы моральных и материальных стимулов и т. д. Исходя из этого, многие успешные компании США связывают стратегию управления персоналом с вовлечением сотрудников в производственный процесс не только как исполнителей, но и как партнеров-собственников и менеджеров. Отличительной особенностью американских мотивационных моделей является гибкость и индивидуализация систем вознаграждения. В последние годы широко распространилась система «Pay for Performance» - «плата за исполнение» (PFP), в которой вознаграждение, получаемое сотрудником, зависит либо от его индивидуального вклада в производственный процесс, либо от трудового результата определенной группы сотрудников, решающих общую задачу. Преимущества этой системы очевидны: в результате внедрения PFP эффективность компании, по разным оценкам, увеличивается с 5 до 49%, а доход сотрудников - от 3 до 29%.

К нефинансовым вознаграждениям, широко используемым в передовых американских компаниях, относят: различные формы признания заслуг сотрудника, которые начинаются с устной похвалы и заканчиваются публичной благодарностью; льготы, связанные с графиком работы (оплата праздничных дней, отпусков, периода временной нетрудоспособности, перерывов на обед и отдых, декретных отпусков); подарки к праздникам; оплата медицинской страховки; ссуды по льготной программе; корпоративные праздничные мероприятия; повышение статуса работника; улучшение рабочего места и т. д. [3].

Системы мотивации персонала в европейских странах в целом развиваются в соответствии с общими законами, которые во многом схожи с американскими моделями, хотя национальные особенности все еще остаются в отдельных странах. Это касается социально ориентированных стран, прежде всего Швеции, где в основу системы мотивации положены принципы социального обеспечения и выравнивания доходов. Однако, в последние годы, система начала давать сбои, что проявилось в годы мирового финансового кризиса. Высокая социальная защищенность населения стала одной из причин снижения трудовой мотивации, развития психологии социальной зависимости, что, наряду с высокими налоговыми ставками на бизнес, привело к снижению темпов экономического роста.

Таким образом, в разных странах, несмотря на определенные различия в существующих системах стимулирования, общей тенденцией развития является вовлеченность сотрудников в процессы производства и управления, поддержание

принципа социальной защиты и лояльности команды к работодателю, что, в конечном счете, способствует росту его конкурентоспособности. Непосредственное влияние на рост инновационности персонала сложно установить, но ведущие компании на рынке инноваций характеризуются определенной степенью универсальности.

В качестве примера можно привести мотивационную политику компании «IBM», руководство которой стремится использовать лучший международный опыт. Мотивационная система сосредоточена на формировании стремления сотрудников к самоутверждению и самосовершенствованию, созданию атмосферы энтузиазма в команде, всеобщего интереса к работе над общим результатом.

Ключевым элементом структуры управления IBM является система сертификации и опроса (SAS). Она включает ежегодную оценку сотрудника, что приводит к определенной оценке, которая влияет на вознаграждение за его работу на следующий год, что является мощным стимулом для профессионального роста. Наиболее эффективным инструментом кадровой политики IBM являются опросы общественного мнения (похожие на вопросники), которые проводятся раз в два года.

В качестве мотивационного фактора можно считать управление и планирование карьеры в IBM, предусматривающее создание внутреннего кадрового резерва.

Таким образом, система мотивации, используемая в IBM, характеризуется гибкостью, разнообразием, уважением ко всем категориям сотрудников, желанием предоставить им равные возможности для профессионального роста, оценки работы в соответствии с личными достоинствами работника. Результаты деятельности компании IBM свидетельствуют о высоком уровне интеллектуальных ресурсов и инноваций компании в целом. IBM не является исключением. С 2005 года Microsoft, IBM и Sony входят в десятку самых инновационных компаний. Их опыт приобрел международное признание и заслуживает изучения [3].

Видим, что в настоящее время уже не существует практически ни одной компании, особенно из числа крупных, публичных и глобальных, которые бы не были озабочены своей репутацией и уровнем финансовой эффективности. Исследования, проведенные Мак-Кинси в 230 различных компаниях, осуществляющих свою деятельность в разных отраслях бизнеса (банковской, страховой, нефтяной, телекоммуникаций и др.), показали прямую зависимость финансовой эффективности от организационной [7]. Выявлены и показаны кадровые взаимосвязанные и взаимозависимые составляющие, в наибольшей степени определяющие организационную эффективность, как факторы состояния и характеристики потенциала компании. Естественно, что применительно к роли инновационности и конкурентоспособности компании следует их соотносить с характером и спецификой взаимодействия с внешним миром (уровнем конкурентности во внешней среде). Значительную сложность для модели и процесса моделирования на ее основе представляют характеристики каждого из направлений, которые весьма сложно представлять на количественном уровне, ограничиваясь только качественными значениями и динамикой их изменения (рис.) [1].

Итак, согласно предложенной модели, инновационный потенциал предприятия складывается из следующих составляющих: организационной эффективности, рабочей атмосферы, лидерства, мотивации, ответственности, координации и контроля, ресурсов и навыков, взаимодействия с внешним миром. И только целенаправленная работа по всем этим направлениям позволит перейти на новую систему повышения эффективности использования рабочей силы. Каждый фактор вносит свой вклад в общую организационную эффективность на определенном временном отрезке и в итоге имеет суммарное значение потенциала. Сильная компания, как правило, опирается на три обязательные составляющие: сильная корпоративная культура, четкий курс развития и эффективная система отчетности.



Кадровые зоны организационной эффективности компании

Библиографический список

1. Авдеева Е.А., Мещеряков Д.Б. Трудовые ресурсы как инновационная составляющая предприятия // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей X Международной научно - практической конференции. - 2017. - с. 370-376.
2. Авдеева Е.А., Аверина Т.А. Корпоративная культура, её типология и особенности управления / Е.А. Авдеева Т.А. Аверина // Экономика и менеджмент системы управления. 2013. Т. 7.№ 1.1. с. 124-134.
3. Алиев, И.М. Экономика труда: Учебник для бакалавриата и магистратуры / И.М. Алиев, Н.А. Горелов, Л.О. Ильина. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 478 с.
4. Давыдова Т.Е. Организация системы трудоустройства выпускников высшими учебными заведениями // Экономика и менеджмент систем управления. – 2013. - №1(7). – С.46-50.
5. Давыдова Т.Е., Попова А.И., Распопова А.Е. Мотивация деятельности студента в системе формирования его человеческого потенциала // Экономинфо. – 2017. - №1-2. – С.32-35.
6. Давыдова Т.Е., Баркалов С.А., Чекамазов А.Н. Направления совершенствования трудовых ресурсов Воронежской области: экономический аспект // Экономика и менеджмент систем управления. – 2014. - №4.2 (14). – С.253-260.
7. Инновационное управление человеческими ресурсами: Монография /Н.Н. Борисова. – Москва: Креативная экономика, 2014.
8. Капитонов Э.А., Зинченко Г.П., Капитонов А.Э. Корпоративная культура: теория и практика. М.: Издательство «Альфа-Пресс» 2005. – 214-336 с.
9. Компетентностный подход в управлении персоналом: оценка, обучение, командообразование: Монография / С.А. Баркалов, Т.Е. Давыдова, Н.Ю. Калинина, В.Б. Курносов; под ред. д-ра техн. наук, проф. С.А. Баркалова. – Воронеж: «Научная книга», 2010. – 184 с.

References

1. Avdeeva, E.A., Meshcheryakov, D. B. Labor resources as an innovative component of an enterprise // Modern economy: current issues, achievements and innovations: a collection of articles of the 10th International Scientific and Practical Conference. - 2017. - p. 370-376.
2. Avdeeva, E.A., Averina, T.A. Corporate culture, its typology and management features / E.A. Avdeeva, T.A. Averina // Economy and management system management. 2013. T. 7.№ 1.1. S. 124-134.
3. Aliyev, I.M. Labor Economics: A textbook for undergraduate and graduate programs / I.M. Aliyev, N.A. Gorelov, L.O. Ilyin. - Lyubertsy: Yurayt, 2016. - 478 c.
4. Davydova T.E. The organization of the system of employment of graduates of higher educational institutions // Economics and management systems management. - 2013. - №1 (7). - P.46-50.
5. Davydova T.E., Popova A.I., Raspopova A.E. Motivation of a student's activity in the system of formation of his human potential // Economic Information. - 2017. - №1-2. - pp.32-35.
6. Davydova T.E., Barkalov S.A., Chekamazov A.N. Directions of improvement of labor resources of the Voronezh region: the economic aspect // Economics and management systems management. - 2014. - №4.2 (14). - P.253-260.
7. Innovative Human Resource Management: Monograph / N.N. Borisov. - Moscow: Creative Economy, 2014.
8. Kapitonov E.A., Zinchenko G.P., Kapitonov A.E. Corporate culture: theory and practice. M. : Alfa-Press Publishers 2005. - 214-336 p.
9. Competence-based approach in personnel management: assessment, training, team building: Monograph / S.A. Barkalov, T.E. Davydova, N.Yu. Kalinina, V.B. Kurnosov; by ed. Dr. techn. sciences, prof. S.A. Barkalov. - Voronezh: "Scientific book", 2010. - 184 p.

УДК 343.4
Воронежский государственный
технический университет
Канд. филос. наук, доцент кафедры
экономики и основ предпринимательства
Е.П. Смородина
Студент группы 1241
Д.М. Деревщикова
e-mail: smorodinaep@mail.ru
Россия, г. Воронеж, тел. +7(473) 2-71-54-00

The Voronezh State
Technical University
PhD of philos. Sc., assoc. prof. of Economy and
basics of entrepreneurship
E.P.Smorodina
Student of VGTU
D.M. Derevshchikova
e-mail: smorodinaep@mail.ru
Russia, Voronezh, tel. +7 (473) 2-71-54-00

Е.П.Смородина, Д.М. Деревщикова

НАРУШЕНИЕ ПРАВ РЕБЕНКА В СЕМЬЕ КАК ФАКТОР ПРОТИВОПРАВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Аннотация: Анализ противоправного поведения в семье по отношению к несовершеннолетним детям. Проведены исследования и даны рекомендации по предотвращению подобных проблем в будущем. Ключевые слова: дети, семья, противоправное поведение.

E.P. Smorodina, D.M. Derevshchikova

VIOLATION OF THE RIGHTS OF THE CHILD IN THE FAMILY AS A FACTOR LEGAL BEHAVIOR

Annotation: Analysis of unlawful behavior in the family in relation to minor children. Conducted research and made recommendations to prevent similar problems in the future. Keywords: children, family, illegal behavior.

Нарушение прав детей в современном мире – тема весьма актуальная. На сегодняшний день проблема положения ребенка в семье стоит наиболее остро. О печальных и порой страшных случаях обращения взрослых с детьми мы то и дело получаем информацию – из газет, интернета, включив телевизор.

Обострение данной проблемы можно встретить сейчас практически в каждой семье, потому что на всех это отражается. Что же усиливает напряжение в семье? В первую очередь это падение уровня жизни, к сожалению, это стало очень заметно. Ведь каждый из нас беспокоится как о себе, о своем будущем, так и о будущем своих детей. [2]

В нашей стране, также как и в любой другой, запрещены телесные наказания. По статистике каждый год около 2 миллионов детей в возрасте до 14 лет избиваются родителями. Для многих из них следствием становится смерть или самоубийство, кто-то убегает из дома. В последнее время увеличились случаи гибели детей в младенческом возрасте. Такое насилие ведет к безнадзорности несовершеннолетних. [3] Никто не задумывается о том, что люди с таким тяжелым детством очень часто применяют такое же воспитание и по отношению к своим детям.

Причины подобного поведения могут быть различными, но чаще всего это семьи, которые не могут правильно «функционировать». Состоит такая семья из алкоголиков, наркоманов и людей, которые не имеют моральные ценности. Плохое отношение к детям встречается и в хороших семьях, просто там рукоприкладство имеет дисциплинарное воздействие. [4] Никто не задумывался о социальных последствиях такого отношения к детям, а ведь в будущем из таких детей часто вырастают бездарные и малообразованные люди.

© Смородина Е.П., Деревщикова Д.М., 2019

Нарушения прав детей приобрели в России масштаб национальной катастрофы. По словам Уполномоченного по правам ребенка в г. Москве, «сейчас в России, какую сферу ни возьми, везде нарушаются права ребенка... Мы столкнулись с чудовищным парадоксом: детей приходится защищать от их же защитников».[8]

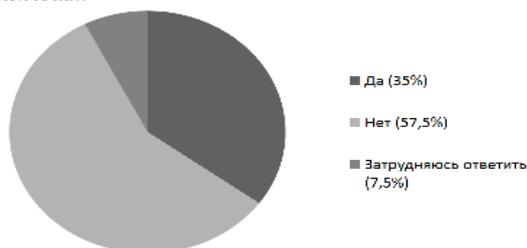
Для того чтобы предотвратить подобные проблемы, как насилие в семье, необходимо гражданам и общественным организациям вплотную заняться правовой защитой детей. Создать все условия для оказания помощи детям, которые пострадали. Проводить мероприятия, которые будут направлены против жестокого обращения с детьми, организовать работу по повышению ценности семейного образа жизни, сохранению традиций в семейных отношениях и семейном воспитании. Необходимо постоянно оказывать детям поддержку и помощь в преодолении сложных ситуаций.

Несомненно, решение многих проблем детей как граждан, субъектов права можно осуществить только с помощью последовательного и системного правового подхода, необходимого и в законотворческом процессе, и в правоприменении, и в процессе соблюдения законоположений.[7] Именно поэтому так важен комплексный подход к решению проблем реализации прав несовершеннолетних с целью совершенствования механизма участия несовершеннолетних в гражданских правоотношениях, обеспечения защиты прав детей действенными правовыми средствами.[6]

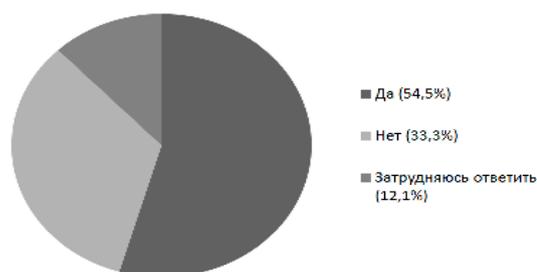
Проблемами семейного воспитания занимаются многие ученые и практики нашей страны. Особый вклад в изучение данного вопроса внесли работы Н.Н.Авдеева, А.И. Захарова, А.Я. Варга. В их исследованиях затрагиваются различные области детско-родительских отношений. Одним из направлений изучения ученых являются права ребенка в семье. По данным статистики 84% родителей понимают необходимость соблюдения прав ребенка, но 74% из них регулярно их нарушают, используя в процессе воспитания физические наказания, словесные унижения и другие действия, противоречащие декларации прав ребенка. [1]

Согласно данным следственного комитета России (СКР) за период 2014-2017 годов следователями признаны потерпевшими свыше 65 тысяч несовершеннолетних, из них свыше 34 тысяч, то есть более половины - малолетние. Большую тревогу, вызывает тот факт, что за 4 года почти в два раза увеличилось количество возбужденных уголовных дел о преступлениях, совершенных против половой неприкосновенности детей и подростков. По данным криминальной статистики, в 2014 году было совершено 6 499 таких преступлений, а в 2017 году - уже 10 942. В 2017 году 690 несовершеннолетних пострадали от сексуальных домогательств со стороны близких и членов семей. Из них 260 детей стали жертвами преступных посягательств со стороны родителей. [5]

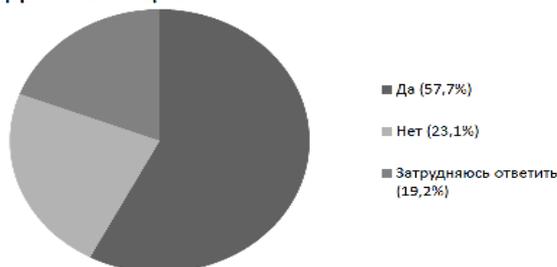
Как вы считаете, имеют ли родители право наказывать несовершеннолетнего ребенка физически?



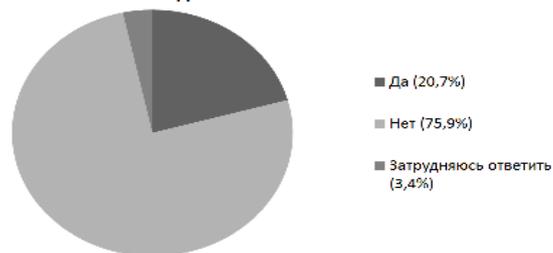
Как вы считаете, имеют ли родители право ограничивать общение несовершеннолетнего с его друзьями?



Как вы считаете, имеют ли родители право просматривать личную переписку несовершеннолетнего, его личные вещи, содержимое его карманов?



Как вы считаете, имеют ли родители право несовершеннолетнего забирать заработанные им деньги в семейный бюджет?



Данные опросов

Согласно опросу проведенному социологами Левады-центра 40% взрослых считают, что детей надо наказывать физически. Более половины родителей наделяют себя правом просматривать личную переписку, вещи и содержимое карманов подростков. Каждый второй россиянин полагает, что родители подростка 13–14 лет имеют право ограничивать его общение с друзьями. [1]

Были проведены опросы, в них приняли участие более 100 человек, в основном это студенты. Данные опросов приведены на рис. 1. Из опрошенных 35% считают, что применять меры физического наказания допустимым, 57,7% полагают, что родители имеют право просматривать личную переписку несовершеннолетнего, его личные вещи, содержимое его карманов, 54,5% считают, что можно ограничивать общение несовершеннолетнего ребенка с его друзьями, 20,7% считают, что родители имеют право забирать заработанные деньги несовершеннолетними в семейный бюджет, а 75,9% считает недопустимым забирать заработанные деньги, может быть, потому что студенты и сами вчерашние дети и сами страдали от произвола родителей?

Проблема состоит в неправильном подходе родителей к воспитанию детей. Многие подростки хотели бы больше времени проводить с родителями, в кругу семьи, но из-за большой занятости взрослые не могут уделить лишней минутки для общения со своими детьми, что способствует отдалению подростков от родителей и непониманию. Возникают ссоры, разногласия и в большинстве случаев даже насилие (моральное и физическое). Несмотря на то, что во многих семьях, отсутствует взаимопонимание, существует атмосфера недоверия, для большинства из них является важным иметь хорошую семью. Значит, взрослые и родители, и специалисты соответствующих служб - должны помочь детям жить в условиях, способствующих развитию их личности.

Дети являются самым беззащитным слоем населения, со стороны семьи их права нарушаются все чаще. Необходимо охранять права и законные интересы несовершеннолетних граждан, заниматься морально-нравственным оздоровлением среды обитания несовершеннолетних.

Библиографический список

1. Левада Центр. Дети: права, допустимость родительского и государственного контроля [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.levada.ru> (Дата обращения 12.04.2018)
2. Волженкин Б. В. Общественная опасность личности преступника // Правоведение. - 2008. - № 4. - с.262-269.
3. Чихутова А.Д., Юрина В.М., Масленникова А.С. Проблема нарушения прав ребенка в семье в России // Современные научные исследования и инновации. - 2017. - № 6. – с.72-76.
4. Сибиряков С.Л. Дети – преступность – беда: методическое пособие/ С.Л. Сибиряков. – Волгоград: Перемена, 1993. – с.12-13.
5. Российская газета - Федеральный выпуск №7089 (221)
6. Татарина Ю.В., Смородина Е.П. Политико-правовые аспекты защиты прав ребенка в современных социально-экономических условиях // Проблемы инновационного развития российской экономики (Материалы V Всероссийской научно-практической конференции г. Воронеж, 16 мая 2017 г.). – 2017. – с.127-132.
7. Малышев В.А. Ювенальная юстиция как средство защиты прав и законных интересов несовершеннолетних в Российской Федерации//Адвокат. 2008. № 4. – С.65.
8. Абрамов В.И. Правовая политика современного Российского государства в области защиты прав детей / В.И. Абрамов // Государство и право. – 2004. - № 8.

References

1. Levada Center. Children: rights, admissibility of parental and state control [Electronic resource] - access mode: <http://www.levada.ru> (access date 12.04.2018)
2. Volzhenkin B.V. Public danger of the identity of the offender // Jurisprudence. - 2008. - № 4. - p.262-269.
3. Chikhutov A.D., Yurina V.M., Maslennikova A.S. The problem of violation of the rights of the child in the family in Russia // Modern scientific research and innovation. - 2017. - № 6. - p.72-76.
4. Sibiriyakov S.L. Children - crime - trouble: a methodological guide / S.L. Siberians. - Volgograd: Change, 1993. - p.12-13.
5. Russian newspaper - Federal issue №7089 (221)
6. Tatarinova, Y.V., Smorodina, E.P. Political and legal aspects of protecting the rights of the child in modern socio-economic conditions // Problems of the innovative development of the Russian economy (Proceedings of the V All-Russian Scientific and Practical Conference Voronezh, May 16, 2017). - 2017. - p.127-132.
7. Malyshev V. juvenile justice as a means of protecting the rights and legitimate interests of minors in the Russian Federation//Lawyer. 2008. No. 4. – P. 65.
8. Abramov V. I. Legal policy of the modern Russian state in the field of children's rights protection / V. I. Abramov // State and law. - 2004. - № 8.

УДК 33+504: 699.8

Воронежский государственный
технический университет
Аспирант кафедры ЭиОП
Е.И.Киселева

The Voronezh state technical university
Postgraduate student of the Department of
Economy and basics entrepreneurship
E.I.Kiseleva

Е. И. Киселева

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

Аннотация: выделены основные подходы к комплексной оценке экономической и экологической энергоэффективности. Приведены основные направления мероприятий и технологий, которые проводятся при комплексной оценке экономической и экологической эффективности. Сформированы упрощенные расчеты чистых приведенных затрат для определения эффективности энергосберегающих мероприятий

Ключевые слова: комплексная оценка, повышение энергоэффективности, внедрение новых технологий, экологические аспекты, экономическая и экологическая энергоэффективность

E.I. Kiseleva

METHODOLOGICAL APPROACHES TO COMPLEX ESTIMATION OF ECONOMIC AND ENVIRONMENTAL ENERGY EFFICIENCY

Annotation: the main approaches to the integrated assessment of economic and environmental energy efficiency are highlighted. The main directions of activities and technologies that are carried out with a comprehensive assessment of economic and environmental efficiency. Formed simplified calculations of net present costs to determine the effectiveness of energy-saving measures

Keywords: integrated assessment, energy efficiency, introduction of new technologies, environmental aspects, economic and environmental energy efficiency

Одной из ключевых проблем, сдерживающих сегодня реализацию государственной политики в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности национальной экономики РФ, является отсутствие единого методологического подхода к комплексной оценке экономической и экологической эффективности применения энергосберегающих мероприятий и технологий. Отсутствие общепринятых подходов комплексной оценки эффективности внедрения новых энергоэффективных технологий, материалов и оборудования приводит к принятию неверных решений по финансированию энергосберегающих мероприятий и, соответственно, к неоправданным потерям средств и снижению эффективности использования ресурсов, в том числе и средств муниципальных и региональных бюджетов {4}

Комплексная оценка экономической и экологической эффективности является эффективным инструментом региональной политики в области энергосбережения, обосновывающим целесообразность и эффективность применения энергосберегающих мероприятий и технологий при реализации региональных и муниципальных программ, а также эффективность использования на эти цели финансовых и иных ресурсов.

Комплексная оценка экономической и экологической эффективности включает в себя построение и анализ финансовой модели, определение технико-экономических показателей проекта внедрения энергосберегающих мероприятий и технологий на основе плана доходов и расходов, с учётом, в том числе и издержек, связанных с экологическими аспектами реализации проекта.

Комплексная оценка экономической и экологической эффективности применения энергосберегающих мероприятий и технологий производится по следующим направлениям {5}:

- оценка эффективности для региональной (городской) экономики в целом – производится с целью обоснования социально-экономических и градостроительных решений, а также принимаемых инвестиционных решений, обусловленных интересами городского (муниципального) хозяйства, отраслей и потребителей энергетических ресурсов, включающая:

- оценка муниципальной эффективности, отражающая влияние результатов осуществления проекта на доходы и расходы бюджета и на изменение социальной среды (социальная эффективность) в результате реализации проекта (улучшение жилищных и культурно-бытовых условий, увеличение количества рабочих мест, улучшение энергоснабжения населения, проживающего на территории и т.п.);

- оценка потребительской эффективности, отражающая влияние результатов осуществления проекта на доходы и расходы потребителей энергетических ресурсов и население (экономия энергии и снижение затрат на приобретение энергоресурсов, эксплуатацию оборудования, изменение экологической ситуации в городе и пр.) {1}

На этапе определения эффективности энергосберегающих мероприятий приводятся упрощенные расчеты чистых приведенных затрат, отнесенных к моменту принятия решения. Следует разделить затраты на фиксированные начальные инвестиции I_0 , а также на текущие ежегодные эксплуатационные расходы $Z_{Эi}$ в i -м году. Тогда, исходя из (N) лет жизни мероприятия с учетом дисконтирования, затраты на единицу сэкономленной энергии (в дальнейшем – стоимость сэкономленной энергии (ССЭ)), отнесенные к началу осуществления инвестиций, определяются по формуле {3}:

$$\tilde{N}\tilde{Y} = I_0 + \sum_{i=0}^N \frac{C_{Yi}}{(1+d)^i}, \quad (1)$$

где d – ставка дисконта.

В свою очередь суммарный дисконтированный объем сэкономленной (E) за (N) лет экономии энергии определяется по формуле

$$E = \sum_{i=0}^N \frac{\Delta E_i}{(1+d)^i}, \quad (2)$$

где ΔE_i - объем энергии, сэкономленной в i -м году.

Если предположить, что ежегодные эксплуатационные затраты и объемы сэкономленной энергии постоянны и равны (2) и (ΔE), формула стоимости сэкономленной энергии приобретает более простой вид:

$$\tilde{N}\tilde{Y} = \frac{aI_0 + C}{\Delta E}, \quad (3)$$

где a - коэффициент срочного аннуитета, характеризующий величину ежегодных выплат за гипотетическую ссуду в размере (I_0), заимствованную в банке при годовой ставке, равной ставке дисконта:

$$\frac{1}{a} = \frac{1 - (1+d)^{-N}}{d}. \quad (4)$$

Для удобства вычислений значения a для различных N и d могут быть заранее установлены. Обычно количество лет жизни проекта варьируется для проектов в жилищно-коммунальной сфере 15–20¹⁰ годами. При очень длительном сроке жизни проекта формула упрощается – a становится равной d .

Результаты проведённой комплексной оценки экономической и экологической эффективности позволяют сделать вывод о целесообразности применения энергосберегающих мероприятий.

Библиографический список

1. Широков А.В. Энергосбережению нужна эффективная законодательная поддержка // Энергосбережение. – 2017. – №4. – с. 16–23.
2. Сазонов Э.В., Семёнов В.Н., Муромцев Б.В. Экология городской среды. Учеб.пособие. – СПб.: ГИОРД, 2010. – 312 с.
3. Переладов С.Д. Инжиниринг в коммунальной теплоэнергетике: проблемы и решения // Энергосбережение. – 2018. – №3. – с. 20–21.
4. Смотрелкин В.М. О правовой и нормативной базе энергоэффективности // Энергосбережение. – 2018. – №7. – с. 34–36.
5. Колесников А.И., Федотов М.Н., Варфоломеев Ю.М. Энергосбережение в промышленных и коммунальных предприятиях: учебн. пособ. – М.: ИНФРА-М, 2008. – 124 с

References

1. Shirokov A.V. Energy saving needs effective legislative support // Energy Saving. – 2017. – №4. – с. 16–23.
2. Sazonov E.V., Semenov V.N., Muromtsev B.V. Ecology of the urban environment. Training allowance. - SPb .: GIORД, 2010. – 312 с.
3. Pereladov S.D. Engineering in municipal heat and power engineering: problems and solutions // Energy Saving, – 2018. – №3. – с. 20–21.
4. Smotrelkin V.M. On the legal and regulatory framework for energy efficiency // Energy Saving. – 2018. – №7. – с. 34–36.
5. Kolesnikov A.I., Fedotov M.N., Varfolomeev Yu.M. Energy saving in industrial and public utilities: textbook. benefit - M .: INFRA-M, 2008. – 124 с

УДК 625.7/8
Воронежский государственный
технический университет
Аспирант кафедры экономики и основ
предпринимательства
А.М. Федотов

The Voronezh state technical university
Postgraduate student of Economy and basics of
entrepreneurship
A.M. Fedotov

А. М. Федотов

ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОРОЖНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ РЕГИОНА

Аннотация: Рассмотрены проблемы управления дорожным хозяйством региона, отмечена важность перехода от рассмотрения финансово-экономических или инженерно-технических вопросов этого народнохозяйственного комплекса к повышению эффективности менеджмента. Представлены принципы управления дорожным хозяйством региона.

Ключевые слова: дорожное хозяйство, управление, регион, принципы управления.

A.M. Fedotov

PRINCIPLES OF MANAGING THE ROAD ECONOMY OF THE REGION

Annotation: The problems of management of the road sector in the region are considered, the importance of the transition from considering the financial and economic or engineering and technical issues of this national-economic complex to improving management efficiency is noted. The principles of management of the road sector in the region are presented.

Keywords: road facilities, management, region, management principles.

Развитие дорожного хозяйства в России является чрезвычайно актуальным научным течением в связи с высочайшей значимостью этого народнохозяйственного комплекса для социальном-экономического развития страны [например, 1-2]. Вместе с тем, акцент научных и отраслевых публикаций в большинстве случаев касается технических или финансово-экономических аспектов, тогда как вопросам управления должного внимания не уделяется. Это служит одним из существенных факторов того, что наблюдается ряд негативных тенденций в развитии дорожного хозяйства.

Отмечается, например, что управленческое воздействие на дорожное хозяйство в контексте планов по увеличению объемов строительства является недостаточно эффективным, так как запланированные объемы строительства и освоения инвестиций не достигаются из года в год [3]. Это относится во многом и к другим аспектам развития дорожного хозяйства: управлению государственными закупками, содержанием, ремонтом и капитальным ремонтом. Так несоответствие фактических транспортно-эксплуатационных показателей автомобильных дорог нормативным требованиям является во многом следствием низкого качества работ по их строительству, ремонту и содержанию, что в значительной степени происходит в связи с неэффективным управлением. Поэтому эффективный менеджмент качества этих дорожно-строительных работ является необходимым условием повышения эффективности дорожного хозяйства на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Преобразование дорожного хозяйства возможно за счет множества решений, а не только финансово-экономических или инженерно-технических, о которых в большинстве случаев говорится в научной литературе. Это касается и в существенной мере вопросов менеджмента. Эффективное управление дорожным хозяйством региона способно решить множество проблем в рамках располагаемых ресурсов. Для этого необходима система,

позволяющая принимать обоснованные эффективные управленческие решения на основе развернутого перечня критериев, факторов, параметров, моделей и принципов. Исходя из классического понимания термина «управление», предполагается, что система достигает какого-то желаемого состояния, которое характеризуется рядом показателей. В качестве одних из главных показателей для развития дорожного хозяйства должны быть показатели регионального развития.

Вообще изменение акцента с преодоления проблематики недофинансирования дорожного хозяйства на повышение эффективности управления должно стать трендом ближайшего десятилетия, когда на основе оптимизации принимаемых решений будет достигнуто повышение транспортно-эксплуатационных характеристик дорожной сети и увеличено количество реализуемых проектов. Важной характеристикой современного периода становится необходимость совершенствования системы менеджмента дорожного хозяйства в условиях динамично изменяющейся внешней среды.

Совершенствование менеджмента дорожного хозяйства во многом будет зависеть от органов государственного и муниципального управления, регулирующих дорожную деятельность. В работе [4] предложена структура управления дорожным хозяйством Российской Федерации на федеральном уровне:

- Правительство Российской Федерации;
- Министерство транспорта;
- Федеральная служба по надзору и контролю в сфере транспорта (Ространснадзор);
- Федеральное дорожное агентство (Росавтодор).

Также выделены некоммерческие организации: Российская ассоциация территориальных органов управления автомобильными дорогами – РАДОР, Российская ассоциация подрядных организаций в дорожном хозяйстве – АСПОР, Российская организация дорожных проектных организаций – РОДОС. Помимо них нужно учитывать наличие других организаций, в том числе: ГК «Автодор», Национальная ассоциация концессионеров и долгосрочных инвесторов в инфраструктуру – НАКДИ и другие организации. В том числе определенную роль в доведении управленческих решений до их практического применения играют федеральные казенные учреждения (ФКУ), которые отвечают за содержание и развитие вверенных им дорожных объектов [5-6].

На региональном уровне система управления дорожным хозяйством формируется индивидуально и учитывает региональные особенности. Это либо министерства транспорта регионального уровня с соответствующим департаментом дорожного хозяйства, либо региональное министерство дорожного хозяйства, дорожное управление, управление дорог и другие варианты (более детальную информацию можно получить на информационном портале РАДОР [7]). Также в системе управления дорожным хозяйством нужно учитывать региональные структуры по управлению проектами государственно-частного партнерства, которые иницируют и сопровождают проекты [8].

Изучение научной литературы позволяет сделать вывод о том, что вопросам управления дорожным хозяйством на уровне региона не уделяется должного внимания, большинство исследований направлено на уровень дорожного хозяйства страны, федеральных автомобильных дорог и отдельных проектов. Это не соответствует логике ситуации. В условиях, когда большинство объектов дорожной инфраструктуры находится под управлением региональных и муниципальных властей. Об этом можно судить по статистическим данным, которые говорят о значительном превосходстве протяженности дорог муниципального и регионального уровня над дорогами федерального значения (рис.).



Протяженность автомобильных дорог общего пользования в России в 2017 году, км

На региональном и муниципальном уровнях наблюдается существенная нехватка финансовых средств на содержание и развитие инфраструктуры, а ведь именно эти дороги оказывают наибольшее воздействие на региональное развитие. Аналогичные тенденции наблюдаются в плане управления дорожной сетью и проектами, которые реализуются на региональном и муниципальном уровнях в условиях нехватки научно-методического обеспечения. Проведем систематизацию принципов управления дорожным хозяйством региона с целью достижения высоких показателей социально-экономического развития:

1. Принцип системности.
2. Мультипликативный принцип.
3. Принцип оптимальности.
4. Принцип гармонизации.
5. Принцип прозрачности и открытости.
6. Принцип эффективности.
7. Принцип ресурсной обеспеченности.
8. Принцип адекватности и обоснованности.
9. Принцип многообразия форм контроля.
10. Принцип плановости.
11. Принцип конкуренции.
12. Принцип целостной системы управления.
13. Принцип адаптивности.
14. Принцип своевременности и оперативности принятия управленческих решений.
15. Принцип обеспечения стабильности транспортного комплекса.

Соблюдение этих принципов позволит достигать необходимых социально-экономических показателей развития дорожного хозяйства.

Библиографический список:

1. Повышение эффективности концессионных проектов (на примере дорожного хозяйства Воронежской области) [Текст]: монография /И.А. Провоторов, М.А. Шibaева – Воронеж, издательство «Истоки», 2014 – 174 с.

2. Формирование критерия оптимальности и системы ограничений для реализации контрактов жизненного цикла в дорожном строительстве / Гасилов В.В., Карпович М.А., Шитиков Д.В. // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2014. № 3. С. 19-22.
3. Упоров И.В. Дорожное хозяйство России: основные тенденции развития и проблемы повышения эффективности метода административно-правового регулирования / И.В. Упоров // APRIORI. Серия: Гуманитарные науки. 2017. № 1. С. 26.
4. Упоров И.В. Система исполнительных органов государственного и муниципального управления в сфере дорожного хозяйства России / И.В. Упоров // Тенденции развития науки и образования. 2016. № 15-4. С. 30-35.
5. Федеральные казенные учреждения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rosavtodor.ru/about/podvedomstvennyye-organizatsii/federalnye-kazennye-uchrezhdeniya>.
6. Методика определения группы по оплате труда руководителя и предельной численности работников, подведомственных федеральному дорожному агентству федеральных казенных учреждений (ФКУ) / Гасилов В.В., Шibaева М.А., Провоторов И.А., Гладких М.О. // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. 2015. № 1 (12). С. 88-95.
7. Интернет-ресурсы субъектов Российской Федерации, содержащие информацию о дорожных фондах и дорожном хозяйстве субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rador.ru/news/df/links/>.
8. Управление проектами государственно-частного партнерства дорожного хозяйства в регионе / А.М. Федотов, М.А. Карпович, И.А. Провоторов // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2018. Т. 15. № 9. С. 39-43.

References:

1. Improving the efficiency of concession projects (on the example of the Voronezh Oblast road administration) [Text]: monograph / I.A. Provotorov, M.A. Shibaeva - Voronezh, publishing house "Istoki", 2014 - 174 p.
2. Formation of the optimality criterion and system of restrictions for the implementation of life cycle contracts in road construction / Gasilov V.V., Karpovich M.A., Shitikov D.V. // FES: Finance. Economy. Strategy. 2014. № 3. S. 19-22.
3. Uporov I.V. Road economy of Russia: main development trends and problems of increasing the effectiveness of the method of administrative and legal regulation / I.V. Uporov // APRIORI. Series: Humanities. 2017. No. 1. P. 26.
4. Uporov I.V. The system of executive bodies of state and municipal management in the field of road facilities in Russia / I.V. Uporov // Trends in the Development of Science and Education. 2016. № 15-4. Pp. 30-35.
5. Federal state institutions [Electronic resource]. Access mode: <http://rosavtodor.ru/about/podvedomstvennyye-organizatsii/federalnye-kazennye-uchrezhdeniya>.
6. Methods of determining the group for remuneration of the head and the maximum number of employees subordinated to the federal road agency of federal state institutions (PKU) / Gasilov V.V., Shibaeva M.A., Provotorov I.A., Gladkikh M.O. // Scientific Bulletin of the Voronezh State Architectural and Construction University. Series: Economy and Entrepreneurship. 2015. № 1 (12). Pp. 88-95.
7. Internet resources of the constituent entities of the Russian Federation, containing information about the road funds and road facilities of the constituent entities of the Russian Federation [Electronic resource]. Access mode: <http://www.rador.ru/news/df/links/>.
8. Project Management of Public-Private Partnership Road Administration in the Region / A.M. Fedotov, M.A. Karpovich, I.A. Provotorov // FES: Finance. Economy. Strategy. 2018. T. 15. No. 9. S. 39-43.

УДК 330.322.5.

*Воронежский государственный
технический университет
Магистрант кафедры проектирования
конструкций, оснований и
фундаментов А.А. Зарецких
Старший научный сотрудник кафедры
проектирования конструкций, оснований и
фундаментов И.Ш. Алирзаев*

*The Voronezh state technical university
Master student of the department of design of
structures, foundations and
foundations A.A. Zaretsky
Cand. econ sciences, associate professor of
Senior researcher of the Chair of Designing
Constructions, Bases and Foundations
I.Sh. Alirzaev*

А.А. Зарецких, И.Ш. Алирзаев

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УСИЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ПОД НАГРУЗКОЙ

Аннотация: Проведение работ без остановки технологического процесса является важным фактором, влияющим на выбор варианта усиления стальных колонн несущих каркасов и стальных ферм производственных зданий в условиях действующего производства. Использование нескольких вариантов усиления дает возможность образования комбинированных способов, обоснованность применения которых определяется конструктивными особенностями колонн, местными условиями площадки, технологическими возможностями. Для экономической оценки реконструкции оценивается коэффициент сохранения основных фондов, который определяется как отношение стоимости сохраняемых основных фондов к их общей стоимости от реконструкции. Высокий уровень этого коэффициента характеризует рациональное использование основных фондов при реконструкции объекта. Реконструкция предприятий и интенсификация производства требуют наиболее рационального использования средств с обеспечением нормальной эксплуатации зданий и сооружений.

Ключевые слова: работы без остановки технологического процесса, экономическая оценка реконструкции, коэффициент сохранения основных фондов, расчет экономического эффекта от реконструкции, экономическая эффективность повышения качества и долговечности строительных конструкций, приведенные затраты, эксплуатационные затраты.

A.A. Zaretsky, I.Sh. Alirzaev

ECONOMIC ASSESSMENT OF THE EFFICIENCY OF STRENGTHENING BUILDING STRUCTURES UNDER LOADING

Annotation: Work without stopping the process is an important factor influencing the choice of options for strengthening steel columns supporting frames and steel trusses of industrial buildings in the current production conditions. The use of several amplification options makes it possible to form combined methods, the validity of which is determined by the design features of the columns, local site conditions, and technological capabilities. For the economic evaluation of reconstruction, the coefficient of preservation of fixed assets, which is defined as the ratio of the value of stored fixed assets to their total cost of reconstruction, is also estimated. The high level of this coefficient characterizes the rational use of fixed assets in the reconstruction of the object. Reconstruction of enterprises and the intensification of production require the most rational use of funds to ensure the normal operation of buildings and structures.

Keywords: Work without stopping the process, the economic assessment of reconstruction, the coefficient of conservation of fixed assets, the calculation of the economic effect of reconstruction, the economic efficiency of improving the quality and durability of building structures, reduced costs, operating costs.

Постройка многих помещений производственного назначения происходила во второй половине 20 века, соответственно, сегодня такие помещения уже значительно износились и

нуждаются в реконструкции, для которых требуется усиление несущих конструкций, возникает необходимость в перепланировке производственного помещения и здание нуждается в обновлении коммуникаций. На многих объектах химических предприятий в разрушении стальных конструкций, кроме времени не последнюю роль играет атмосферная коррозия, где можно выделить три зоны различающихся степенью разрушения от коррозии по высоте стального каркаса. Верхняя зона с сильным разрушениями и большим количеством сквозных отверстий, нижняя зона, в которой сталь почти не разрушается, и средняя зона. Следовательно, в процессе эксплуатации стальные фермы, особенно их горизонтальные элементы, в большей степени поражаются поверхностной коррозией по сравнению с ригелями и колоннами.

Проведение работ без остановки технологического процесса является важным фактором, влияющим на выбор варианта усиления стальных колонн несущих каркасов и стальных ферм производственных зданий, в условиях действующего производства. При усилении конструкций под нагрузкой необходимо учитывать реальные условия, в которых выполняются работы по восстановлению несущей способности конструктивных элементов и узлов их сопряжений, и на всех стадиях производства работ предусматривать меры, обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость конструкций. В связи с этим в некоторых вариантах задача усиления необходимо выполнить в два этапа. На первом этапе разрабатывается временное усиление для ликвидации аварийной ситуации путем монтажа страховочных элементов. На втором, заключительном этапе, осуществляется окончательное усиление конструкций.

Использование несколько вариантов усиления дает возможность образования комбинированных способов, обоснованность применения которых определяется конструктивными особенностями колонн, местными условиями площадки, технологическими возможностями. При хорошо разработанных конструктивных решениях и методах производства работ усиление поврежденных узлов несущих элементов каркаса может производиться без предварительного разгрузки и остановки технологического процесса. При этом конструктивные схемы усиления колонн и замены ферм могут быть различными и диктуются степенью повреждения усиливаемых участков, технологическими и конструктивными соображениями.

Конструкция усиления в целом отвечает условиям безопасной эксплуатации узлов сопряжения ригелей, колонн и ферм каркасных зданий промышленных предприятий. Сравнительно небольшой расход металла, простота изготовления, отсутствие необходимости производить демонтаж и разгрузку конструкций делают этот прием универсальным и применимым в условиях действующего производства. Динамичность технико-экономических показателей предприятия, особенно сильно проявляются в период освоения вводимых мощностей, а также в проектах, предусматривающих последовательное техническое перевооружение производства в период реализации проекта. Реконструкция предприятий и интенсификация производства требуют наиболее рационального использования средств с обеспечением нормальной эксплуатации зданий и сооружений.

Для экономической оценки реконструкции оцениваются также коэффициент сохранения основных фондов, который определяется как отношение стоимости сохраняемых основных фондов к их общей стоимости от реконструкции. Высокий уровень этого коэффициента характеризует рациональное использование основных фондов при реконструкции объекта. Увеличение доли затрат, направляемых в более активную часть создает благоприятные условия для большой эффективности капитальных вложений при реконструкции действующих предприятий. Прирост дополнительных мощностей целесообразно осуществлять при одновременном обновлении действующих основных фондов.

Расчет экономического эффекта от реконструкции, при которой не изменятся перечень выпускаемой продукции, можно произвести по следующей формуле:

$$\text{Эр1} - Q1 (C1 - C_p) + E_n - (K_n - q_n - K_p) - q_n (C_p - C_n) \quad (1)$$

где Q1 - объём выпускаемой продукции до реконструкции в натуральных измерениях;

C1 - себестоимость единицы продукции до реконструкции;

Cn - себестоимость единицы продукции по варианту строительства нового предприятия;

En - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений для отрасли, к которой относится возводимый объект. Для реконструкции зданий и сооружений значение эффективности равно 0,12;

Cp - себестоимость единицы продукции после реконструкции;

Kn - капиталовложения в новое строительство;

qn - объём прироста продукции за год в натуральных единицах измерения.

Реконструкция и техническое перевооружение производственных предприятий более эффективны, чем новое строительство, так как отличаются более прогрессивной структурой капитальных вложений. При этом обновляется главным образом активная часть основных средств без существенных затрат на строительство зданий и сооружений.

При существующей практике оценка вариантов реконструкции зданий и сооружений может производиться посредством ряда экономических показателей: условно-чистой продукции, коэффициента эффективности, использования капитальных вложений, уровня и прироста производительности труда, объема и прироста прибыли годового экономического эффекта, единовременных затрат и срока их окупаемости и ряда других показателей.

Однако оценка вариантов реконструкции объектов только с экономической стороны не является достаточной. Она требует также учета всех факторов, влияющих на различные стороны деятельности объекта. При этом цели объекта должны рассматриваться с точки зрения его переустройства посредством реконструкции, а также его развития.

Критерием экономичности проектного решения реконструкции, как правило, является сметная стоимость 1 м² (1 м³) объекта после выполнения всех работ, которая не должна превышать аналогичного показателя при новом строительстве. Исключение для этого правила может быть допущено только для объектов, имеющих историческое или художественное значение.

При оценке альтернативных вариантов реконструкции зданий одним из важнейших показателей является возможность выполнения работ без остановки производства, так как потери от прекращения или даже сокращения производства, как правило, существенно превышают затраты на строительные-монтажные работы при реконструкции.

В качестве критерия экономической эффективности того или иного (i-го) проектного решения при реконструкции принимается обычно минимум приведенных затрат, которые слагаются из себестоимости строительные-монтажных работ Ci и капитальных вложений Ki, приведенных к годовой размерности в соответствии с установленным нормативным коэффициентом эффективности En=0,12 капитальных вложений в строительство:

$$Z_i = C_i + E_n K_i \rightarrow \min. \quad (2)$$

При выборе сопоставимых вариантов реконструкции предпочтение отдается варианту с минимальными приведенными затратами, выявленному по всему комплексу сфер проявления эффективности.

Годовой экономический эффект от реализации выбранного варианта реконструкции в одной или нескольких сферах проявления эффекта (объем и качество выпускаемой продукции, затраты на реконструкцию и эксплуатацию зданий и т.д.) определяется сравнением приведенных затрат по вариантам:

$$\Delta = 31 - 32 = (C1 + EK1)V1 - (C2 + EK2)V2, \quad (3)$$

где Δ — годовой экономический эффект (+) или потери (—) от реализации сравниваемых решений, руб.; 31 и 32 — приведенные затраты единицы продукции или строительно-монтажных работ по сравниваемым, проектным вариантам, руб.; C1 и C2 — себестоимость единицы продукции или работ, производимых по сравниваемым проектным вариантам, руб.; K1 и K2 — удельные капитальные вложения по сравниваемым техническим решениям (конструкциям, оборудованию, транспорту и т. п.) на единицу продукции или работ, руб.; V1 и V2 — годовой объем продукции или работ, принятый в расчетном году в натуральных единицах.

Определение экономической эффективности повышения качества и долговечности строительных конструкций является частным случаем определения эффективности использования новой техники. Поэтому установление оптимальных показателей качества и долговечности строительных конструкций с точки зрения их экономичности решается сопоставлением различных вариантов по приведенным затратам. Приведенные затраты для каждого из рассматриваемых вариантов рассчитываются за весь срок службы (эксплуатации) здания или сооружения, принимаемый единым для сравниваемых вариантов конструкций. При этом предполагается, что здания и сооружения вне зависимости от физико-механических воздействий, атмосферных и промышленных сред должны обладать нормативным сроком службы (эксплуатации), определяемым в соответствии с требованиями СНиП или действующих норм амортизации основных фондов. При отсутствии в проекте данных об установленном сроке службы здания или сооружения, эксплуатационные затраты по сравниваемым вариантам строительных конструкций определяются за срок службы T_c , который рассчитывается по формуле:

$$T_c = 100 / \text{На.р.} \quad (4)$$

где На.р. - процент ежегодных амортизационных отчислений на полное восстановление (реновацию) зданий или сооружений.

По каждому из сравниваемых вариантов рассчитываются приведенные затраты по формуле:

$$Z = Z_n + Z_{\Delta} \quad (5)$$

где Z_n - приведенные затраты, осуществляемые до начала эксплуатации зданий или сооружений;

Z_{Δ} - приведенные затраты, осуществляемые в процессе эксплуатации зданий или сооружений за срок службы T_c .

Приведенные затраты (в рублях) рассчитываются на натуральную единицу измерения, характеризующую сравниваемые конструкции (шт., м³, м², м) или на объект в целом (здание, сооружение).

Для учета различий, вытекающих из разновременности рассматриваемых в формуле (5) затрат и приведения этих затрат к одному моменту времени (началу расчетного года), используется коэффициент приведения (αt), определяемый по формуле:

$$\alpha t = (1 + E)t, \quad (6)$$

где E - норматив приведения;

αt - время в годах между моментом осуществления затрат и моментом приведения.

Затраты, осуществляемые до начала эксплуатации зданий или сооружений, приводятся к началу расчетного года (базе приведения) умножением на коэффициенты αt .

Затраты, последовательно осуществляемые в процессе эксплуатации зданий или сооружений, приводятся к базе приведения делением на соответствующие коэффициенты α_t .

Приведенные затраты, осуществляемые до начала эксплуатации зданий или сооружений, определяются по формуле:

$$Z_{\text{н}} = \left[\sum_1^n Z_{\text{м(с)}} + Z_{\text{д}} \right] \alpha_t, \quad (7)$$

где $Z_{\text{м(с)}}$ - приведенные капитальные вложения в сопряженные отрасли, изготавливающие и поставляющие используемые в строительстве материалы и изделия;

n - количество материалов и изделий, отличающихся в сравниваемых конструкциях по виду или расходу;

$Z_{\text{д}}$ - приведенные затраты на возведение сравниваемых строительных конструкций.

При сравнении строительных конструкций, срок службы которых равен сроку службы зданий или сооружений, затраты и издержки, осуществляемые в процессе эксплуатации зданий и сооружений, учитываются за весь срок их службы и определяются по формуле:

$$Z_3 = \frac{K_3}{\alpha_t} + \sum_1^{T_{\text{кр}}-1} \frac{C_{\text{кр}}}{\alpha_t} + \sum_1^{T_{\text{ср}}} \frac{C_{\text{ср}}}{\alpha_t} + \sum_1^{T_{\text{ск}}-1} \frac{C_{\text{ск}}}{\alpha_t}, \quad (8)$$

где K_3 - удельные капитальные вложения в ремонтную базу или стоимость основных производственных фондов, используемых при производстве ремонтно-строительных работ (учитываются в случае их различия по сравниваемым вариантам);

$C_{\text{кр}}$ - затраты на один капитальный ремонт строительных конструкций;

$C_{\text{ср}}$ - затраты на один среднегодовой текущий ремонт конструкций;

$C_{\text{ск}}$ - затраты, связанные с восстановлением и поддержанием качества и долговечности конструкций, а также с проведением технического обслуживания (содержания) зданий или сооружений, не учтенного в составе капитальных и текущих ремонтов;

t - годы проведения капитальных ремонтов или затрат по восстановлению и поддержанию качества и долговечности строительных конструкций в процессе эксплуатации зданий и сооружений.

$T_{\text{кр}}-1$ - количество капитальных ремонтов строительных конструкций за срок службы (функционирования) зданий и сооружений

Мероприятия по повышению технических эксплуатационных свойств строительных конструкций проводятся с целью снижения эксплуатационных затрат и обеспечения нормального функционирования зданий или сооружений в течение установленного срока службы. Снижение эксплуатационных затрат достигается за счет применения более долговечных материалов и конструкций, позволяющих увеличить межремонтные сроки службы конструкций и сократить количество ремонтов за установленный срок эксплуатации (службы) зданий и сооружений. Если предлагаемое мероприятие позволяет сократить продолжительность строительства зданий и сооружений или трудоемкость производства строительно-монтажных работ, то определяется дополнительная экономия от снижения накладных расходов

Учёт фактора времени и использование технико-экономических нормативов, приведенные в формуле (5) затраты всегда осуществляются в различные периоды времени и с экономической точки зрения неравноценны. Поэтому рассчитываемые по формуле (7) затраты, осуществляемые до начала эксплуатации зданий или сооружений, и затраты, осуществляемые в процессе эксплуатации, рассчитываемые по формуле (8), должны

приводиться к единому моменту времени. Это обуславливается тем, что осуществление сравниваемых вариантов конструкций требует неодинаковых затрат, а ресурсы, выделяемые на капитальные вложения в данный момент, ограничены. Направленные на развитие капитальные вложения (К) должны приносить определенный экономический эффект, давая в конце года доход, равный (КЕн) в соответствии со среднегодовой нормой эффективности капиталовложений.

Библиографический список

1. Будунова, Н. И. Пути повышения экономической эффективности реконструкции промышленных предприятий: моногр. / Н.И. Будунова. - М.: Стройиздат, 2015. - 208 с.
2. Генкин, Б. М. Основания экономической теории и методы организации эффективной работы: моногр. / Б.М. Генкин. - М.: Норма, 2016. - 448 с.
3. Герасимов, Ю. К. Математическая теория сбалансированного эффективного экономического развития / Ю.К. Герасимов. - М.: Издательство МГУ, 2014. - 216 с.
4. Елена, Патрушева und Елена Большакова Оценка экономической эффективности инновационных кластерных проектов / Елена Патрушева und Елена Большакова. - М.: Palmarium Academic Publishing, 2014. - 164 с.
5. Климов, Владислав Обоснование экономической эффективности инновационных проектов / Владислав Климов. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 416 с.
6. Методы и модели системного анализа. Оценка эффективности и инвестиционных проектов. Системная диагностика социально-экономических процессов. Том 61. Выпуск 3. - М.: ЛКИ, 2016. - 122 с.
7. Оценка экономической эффективности энергосбережения. Теория и практика. - М.: Теплоэнергетик, 2015. - 400 с.

References

1. Budunova, N. And. Ways to improve the economic efficiency of the reconstruction of industrial enterprises: monograph. / N.I. Budunova. - M.: stroiizdat, 2015. - 208 с.
2. Genkin, B. M. Foundations of economic theory and methods of organizing effective work: monograph. / Bm Genkin. - M.: Norma, 2016. - 448 с.
3. Gerasimov, Yu. K. Mathematical theory of balanced effective economic development / Yu.K. Gerasimov. - M.: Publishing House of Moscow State University, 2014. - 216 с.
4. Elena, Patrusheva und Elena Bolshakova Assessment of the economic efficiency of innovative cluster projects / Elena Patrusheva und Elena Bolshakova. - M.: Palmarium Academic Publishing, 2014. - 164 с.
5. Klimov, Vladislav Justification of the economic efficiency of innovative projects / Vladislav Klimov. - M.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 416 с.
6. Methods and models of system analysis. Performance evaluation and investment projects. System diagnostics of socio-economic processes. Volume 61. Issue 3. - M.: LKI, 2016. - 122 с.
7. Assessment of the economic efficiency of energy saving. Theory and practice. - M.: Teploenergetik, 2015. - 400 с.

УДК 330.43

Воронежский государственный
университет
Преподаватель, аспирант кафедры
информационных технологий и
математических методов в экономике
экономического факультета
М.В. Добрина

VoronezhStateUniversity

Lecturer, postgraduate at the Department of
Informational technology and mathematical
methods in economics of economic faculty

M. V. Dobrina

М.В. Добрина

ПРОГНОЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОМА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛИНЕЙНОГО РЕГРЕССИОННОГО АНАЛИЗА

Аннотация: В данной работе был произведен линейный регрессионный анализ в среде Microsoft Excel двумя методами: расчетным и с применением Пакета анализа. Стоит отметить, что результаты анализа совпали, что говорит об его качественном выполнении. В завершении работы было реализовано прогнозирование рыночной стоимости дома при условии, что инвентаризационная комиссия оценит его в 90,5 тыс. у.е.

Ключевые слова: регрессионный анализ, прогноз, доверительные границы прогнозной оценки, остаточная дисперсия, предельные ошибки

M. V. Dobrina

FORECAST OF THE MARKET VALUE OF THE HOUSE WITH THE USE OF LINEAR REGRESSION ANALYSIS

The author performed the linear regression analysis in Microsoft Excel. The writer used two methods: calculated and analysis ToolPak in this work. It should be noted that the analysis results coincided, what indicates its qualitative performance. Likewise the author made the predict of the market value of the house provided that the inventory commission will evaluate it to 90.5 thousand dollars.

Keywords: regression analysis, prediction, confidence limits of the forecast estimates, the residual variance, limit errors

Актуальность данной темы обосновывается тем, что регрессионный анализ дает возможность выявить фактор, наиболее влияющий на результирующий показатель и оценить его влияние для дальнейшей корректировки, при необходимости. При этом прогнозирование дает возможность сгладить влияние неопределенности.

Цель работы – выполнить линейный регрессионный анализ и спрогнозировать рыночную стоимость дома при условии, что инвентаризационная комиссия оценит его в 90,5 тыс. у.е.

Отделу маркетинга строительной организации «O2 Group» было поручено задание: выявить зависимость между рыночной стоимостью дома и стоимостью, указанной в книге инвентаризации [1].

Соответственно, в качестве независимой переменной x берется оценка инвентаризации, тыс. у.е., а в качестве зависимой переменной y – рыночная стоимость, тыс. у.е. [3].

Теперь перейдем непосредственно к линейному регрессионному анализу. Произведем его в программе Microsoft Excel. Вспомогательные расчеты, необходимые для осуществления анализа, представлены на рис.1.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1										
2										
3	Дом	Оценка инвентаризации, тыс. у.е. (x)	Рыночная стоимость, тыс. у.е. (y)	x^2	y^2	xy	y расч	(y-y расч) ²	(x-х ср) ²	
4										
5										
6	1	68,20	87,40	4651,24	7638,76	5960,68	88,91	2,28	55,55	
7	2	74,60	88,00	5565,16	7744,00	6564,80	91,56	12,66	1,11	
8	3	64,60	87,20	4173,16	7603,84	5633,12	87,42	0,05	122,18	
9	4	80,20	94,00	6432,04	8836,00	7538,80	93,87	0,02	20,67	
10	5	76,00	94,20	5776,00	8873,64	7159,20	92,14	4,26	0,12	
11	6	78,00	93,60	6084,00	8760,96	7300,80	92,96	0,40	5,51	
12	7	76,00	88,40	5776,00	7814,56	6718,40	92,14	13,96	0,12	
13	8	77,00	92,20	5929,00	8500,84	7099,40	92,55	0,12	1,81	
14	9	75,20	90,40	5655,04	8172,16	6798,08	91,81	1,98	0,21	
15	10	72,40	90,40	5241,76	8172,16	6544,96	90,65	0,06	10,58	
16	11	80,00	93,60	6400,00	8760,96	7488,00	93,79	0,04	18,89	
17	12	76,40	91,40	5836,96	8353,96	6982,96	92,30	0,81	0,56	
18	13	70,20	89,60	4928,04	8028,16	6289,92	89,74	0,02	29,74	
19	14	75,80	91,80	5745,64	8427,24	6958,44	92,05	0,06	0,02	
20	15	79,20	94,80	6272,64	8987,04	7508,16	93,46	1,80	12,58	
21	16	74,00	88,40	5476,00	7814,56	6541,60	91,31	8,47	2,73	
22	17	72,80	93,60	5299,84	8760,96	6814,08	90,81	7,76	8,14	
23	18	80,40	92,80	6464,16	8611,84	7461,12	93,96	1,34	22,53	
24	19	74,20	90,60	5505,64	8208,36	6722,52	91,39	0,63	2,11	
25	20	80,00	91,60	6400,00	8390,56	7328,00	93,79	4,80	18,89	
26	21	81,60	92,80	6658,56	8611,84	7572,48	94,45	2,73	35,36	
27	22	75,60	89,00	5715,36	7921,00	6728,40	91,97	8,83	0,00	
28	23	79,40	91,80	6304,36	8427,24	7288,92	93,54	3,04	14,04	
29	24	82,20	98,40	6756,84	9682,56	8088,48	94,70	13,69	42,86	
30	25	67,00	89,80	4489,00	8064,04	6016,60	88,42	1,92	74,88	
31	26	72,00	97,20	5184,00	9447,84	6998,40	90,48	45,12	13,35	
32	27	73,60	95,20	5416,96	9063,04	7006,72	91,14	16,45	4,22	
33	28	71,40	88,80	5097,96	7885,44	6340,32	90,23	2,06	18,09	
34	29	81,00	97,40	6561,00	9486,76	7889,40	94,20	10,21	28,59	
35	30	80,60	95,40	6496,36	9101,16	7689,24	94,04	1,85	24,47	
36	Сумма			172292,72	254151,48			167,41	589,91	
37	Средние значения	75,65	91,99	5743,09	8471,72	6967,73				
38										
39										

Рис. 1. Вспомогательные расчеты для выполнения регрессионного анализа.

Все результаты расчетов основных показателей, выполненные в рамках регрессионного анализа, представлены на рис.2.

39										
40	b_1 расч	0,41								
41	b_0 расч	60,71								
42	$y=60,71+0,41*x$									
43	сигма x	4,43								
44	сигма y	2,99								
45	r	0,61	D		37,60					
46	F расч	16,87								
47	$F_{1;28}$ табл	4,20								
48	$S_{\text{ост}}$	2,45								
49	$S_{\text{ост}}$	7,63								
50	S_{b_1}	0,10								
51	$t_{\text{таб}}$	7,96								
52	t_{b_1}	4,11								
53	$t_{28;0,95}$ табл	2,05								
54	дельта b_0	15,63								
55	дельта b_1	0,21								
56	45,09	$<b_0<$		76,34						
57	0,21	$<b_1<$		0,62						
58										

Рис. 2. Регрессионный анализ в Excel.

Отметим, что \hat{b}_0 и \hat{b}_1 — оценки коэффициентов однофакторной регрессионной модели;

σ_x и σ_y - среднеквадратические ошибки;
 r – коэффициент корреляции;
 D – коэффициент детерминации;
 $F_{\text{расч}}$ – дисперсионное отношение Фишера (F-критерий);
 $F_{\text{табл}}$ – табличное значение дисперсионного отношения Фишера (F-критерия);
 $S_{\text{ост}}$ – остаточная дисперсия;
 S_{b_0} и S_{b_1} - стандартные ошибки параметров линейной регрессии;
 t_{b_0} и t_{b_1} - t-статистики Стьюдента;
 $t_{\text{табл}}$ – табличное значение распределения Стьюдента;
 Δ_{b_0} и Δ_{b_1} - предельные ошибки;
 $\hat{b}_0 - \Delta_{b_0} \leq b_0 \leq \hat{b}_0 + \Delta_{b_0}$ и $\hat{b}_1 - \Delta_{b_1} \leq b_1 \leq \hat{b}_1 + \Delta_{b_1}$ – доверительные интервалы для коэффициентов регрессии [2].

По результатам регрессионного анализа можно сделать следующие выводы:

Коэффициент корреляции принимает среднее значение, что свидетельствует о наличии зависимости среднего уровня между рыночной стоимостью дома и стоимостью, указанной в книге инвентаризации [4]. При этом коэффициент детерминации имеет невысокое значение. Он показывает, что рыночная стоимость объясняется оценкой инвентаризации на 38 %.

Сравнение расчетного значения F-критерия с табличным $F_{1;28}$ для 95%-го уровня значимости позволяет сделать вывод об адекватности построенной модели (так как $F_{\text{расч}} > F_{\text{табл}}$).

При этом сопоставление расчетных значений t-статистики Стьюдента с табличным $t_{28;0,95} = 2,05$ подтверждает значимость коэффициентов регрессии (аналогично, так как $F_{\text{расч}} > F_{\text{табл}}$) [6].

Также вышерассмотренный регрессионный анализ можно было осуществить с применением встроенной функции анализа данных в Надстройках.

Для ее подключения необходимо пройти следующие итерации: Файл → Параметры → Надстройки → Пакет анализа → Перейти → ОК.

А для непосредственного осуществления регрессионного анализа выбрать опции: Данные → Анализ данных → Регрессия → Внести входные данные, подтвердить уровень надежности и задать выходной интервал → ОК [5].

В итоге получилось следующее (рис.3):

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
60	Вывод итогов								
61									
62	Регрессионная статистика								
63	Множественный	0,613166947							
64	R-квадрат	0,375973705							
65	Нормированный	0,353687052							
66	Стандартная ош	2,44520626							
67	Наблюдения	30							
68									
69	Дисперсионный анализ								
70		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>значимость F</i>			
71	Регрессия	1	100,8657243	100,8657243	16,86990409	0,000315			
72	Остаток	28	167,4129423	5,979033655					
73	Итого	29	268,2786667						
74									
75		<i>коэффициенты</i>	<i>стандартная ошибки</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-значение</i>	<i>нижние 95%</i>	<i>верхние 95%</i>	<i>нижние 95,0%</i>	<i>верхние 95,0%</i>
76	Y-пересечение	60,71055791	7,62945891	7,957387101	1,14839E-08	45,08232	76,33879603	45,08231979	76,3387960
77	Переменная X 1	0,413501614	0,100674829	4,10729888	0,000314945	0,207279	0,619724653	0,207278574	0,61972465
78									
79									
80	упрогн	98,13245396							
81	92,19239954	≤ Доверительные интервалы прогноза ≤	104,0725084						
82									
83									

Рис. 3. Регрессионный анализ с применением Пакета анализа.

Заметим, что полученные результаты регрессионного анализа, осуществленного двумя методами, совпали [7].

Спрогнозируем рыночную стоимость дома при условии, что инвентаризационная комиссия оценит его в 90,5 тыс. у.е.

Для прогнозирования обратимся к построенной линейной модели $y=0,41 \cdot x+60,71$. В итоге получим следующее (рис.4):

	A	B	C	D	E	F
78						
79						
80	упрогн	98,13245396				

Рис. 4. Расчет прогнозного значения у в Excel.

Определим доверительные границы прогнозной оценки. Полученные результаты представлены на рисунках 5 и 6.

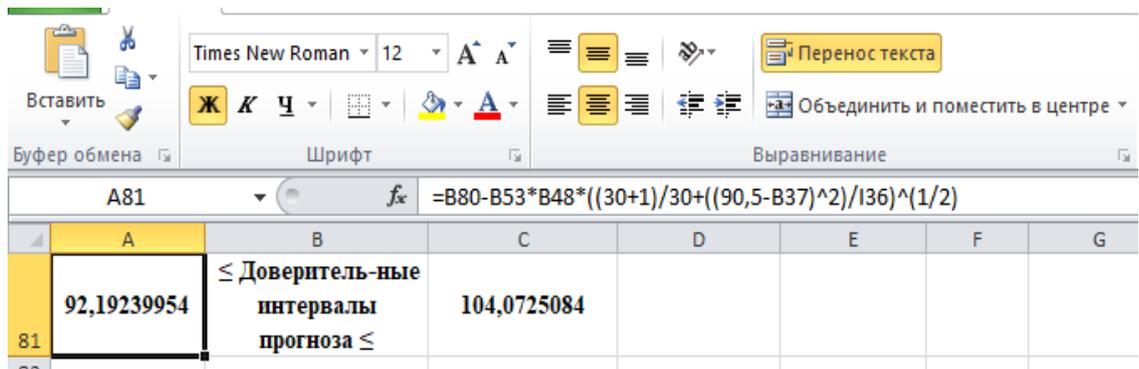


Рис. 5. Расчет левой границы доверительного интервала прогноза в Excel.

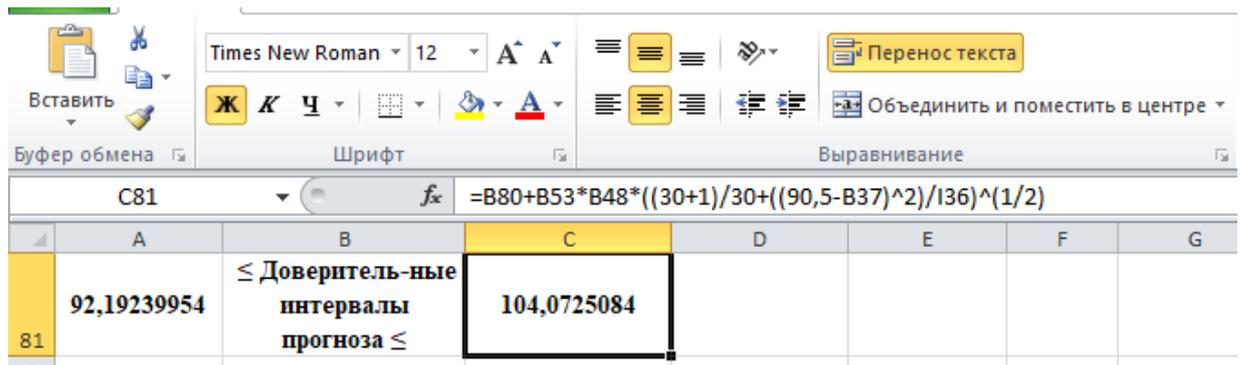


Рис. 6. Расчет правой границы доверительного интервала прогноза в Excel.

Вывод: в данной работе был произведен линейный регрессионный анализ в среде Microsoft Excel двумя методами: расчетным и с применением Пакета анализа. Стоит отметить, что результаты анализа совпали, что говорит об его качественном выполнении. В завершении работы было реализовано прогнозирование рыночной стоимости дома при условии, что инвентаризационная комиссия оценит его в 90,5 тыс. у.е.

Библиографический список

1. Тинякова В.И. Эконометрика: задачи и компьютерные решения. Учебное пособие. Воронеж, 2006.
2. Давнис В.В., Тинякова В.И. Основы эконометрического моделирования. Учебное пособие. Воронеж, 2003.
3. Гасилов В.В., Добрин М.В. Оценка рисков инвестиционных проектов. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. Сборник № 2(13), 2015. – с. 11-16.
4. Давнис В.В., Добрин М.В. Модели доходности финансовых активов и их применение в моделях портфельного инвестирования. Материалы XII международной научно-практической конференции «Экономическое прогнозирование: модели и методы». Воронежский государственный университет, 2016. – с. 197-200.
5. Добрин М.В. Управление рисками инвестиционных проектов. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Управление строительством. Сборник № 1(8), 2016. – с. 27-31.
6. Добрин М.В. Формирование оптимального инвестиционного портфеля Марковица. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного технического университета. Серия: Экономика и предпринимательство, 2016. – с. 21-30.
7. Добрин М.В. Оптимизация инвестиционного портфеля с применением Microsoft Excel. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного технического университета.

Серия: Информационные технологии в строительных, социальных и экономических системах, 2017. – с. 135-139.

References

1. Tinyakova V. I. Econometrics: problems and computer solutions. Textbook. Voronezh, 2006.
2. Davnis V. V., Tinyakova V. I. The basics of econometric modeling. Textbook. Voronezh, 2003.
3. Gasilov V. V., Dobrina, M. V. Risk assessment of investment projects. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State University of architecture and construction. Series: Economics and entrepreneurship. Collection № 2(13), 2015. – pp. 11-16.
4. Davnis V. V., Dobrina M. V. Returns models of financial assets and their application in models of portfolio investment. Proceedings of XII international scientific-practical conference «Economic forecasting: models and methods». Voronezh State University, 2016. – pp. 197-200.
5. Dobrina M. V. Risk management of investment projects. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State University of architecture and construction. Series: construction Management. Collection № 1(8), 2016. – pp. 27-31.
6. Dobrina M. V. Formation of Markowitz optimal investment portfolio. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State technical University. Series: Economics and entrepreneurship, 2016. – pp. 21-30.
7. Dobrina M. V. Optimization of the investment portfolio using Microsoft Excel. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State technical University. Series: Information technology in construction, social and economic systems, 2017. – pp. 135-139.

УДК 330.43
Воронежский государственный
университет
Преподаватель и аспирант кафедры
информационных технологий и
математических методов в экономике
экономического факультета
М.В. Добрина

VoronezhStateUniversity
Lecture and Postgraduate at the Department of
Information technology and mathematical
methods in Economics of economic faculty
M. V. Dobrina

М.В. Добрина

ЭФФЕКТЫ ПОРТФЕЛЬНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ

В работе рассмотрены основные эффекты портфельного инвестирования, возникающие в случаях наличия и отсутствия корреляции ценных бумаг, а также приводятся формулы нахождения ожидаемой доходности и риска портфеля ценных бумаг

Ключевые слова: эффекты портфельного инвестирования, ожидаемая доходность портфеля ценных бумаг, риск портфеля ценных бумаг, корреляция, диверсификация

M. V. Dobrina

EFFECTS OF THE INVESTMENT PORTFOLIO

The author considers the main effects of portfolio investment. These effects occur in the cases of presence and absence of securities correlation. As well as the author reviews the formulas for finding the expected return and risk of the securities portfolio

Keywords: effects of portfolio investment, the expected return of securities portfolio, risk securities portfolio, correlation, diversification

Актуальность данной темы обоснована тем, что портфельное инвестирование является одним из главных методов управления финансами современных предприятий. Портфельные инвестиции дают возможность решать некоторые экономические задачи, совершенствовать структуру активов и наращивать собственный капитал организаций путем эмиссии ценных бумаг с последующим их размещением среди российских и западных инвесторов [2].

Целью работы является рассмотрение основных эффектов портфельного инвестирования, возникающих в случаях наличия и отсутствия корреляции ценных бумаг.

Рассмотрим основные формулы определения доходности и риска портфеля ценных бумаг.

Предположим, что инвестор формирует *портфель ценных бумаг*, вкладывая свои активы в n видов ценных бумаг.

Тогда обозначим x_i – часть совокупного вклада, соответствующая i -му виду ценных бумаг, $i = \overline{1, n}$.

Отметим, что в этом случае $x_1 + x_2 + \dots + x_n = 1$, а вектор $x = (x_1, x_2, \dots, x_n)^T$ указывает структуру портфеля ценных бумаг. Значения x_i интерпретируются следующим образом:

- 1) если $x_i > 0$, то часть x_i активов инвестора внесена в ценные бумаги i -го вида;
- 2) если $x_i = 0$, то ценные бумаги i -го вида не были приобретены;
- 3) если $x_i < 0$, то к ценным бумагам i -го вида была применена операция x_i

короткая продажа (shortsale). При этом обретенные в результате этой операции ресурсы формируют часть от исходно внесенных активов и применяются для приобретения

других ценных бумаг.

Поясним, что операция «короткая продажа» заключается в сбыте взятых в долг ценных бумаг. Данную операцию осуществляет инвестор - перекупщик, который надеется на снижение курса этих ценных бумаг до окончания срока возвращения. При выполнении данного условия инвестор зарабатывает прибыль, которая рассчитывается как разность цен сбыва и приобретения.

Введем обозначение: R_i — случайная величина доходности ценных бумаг i -го вида при условии, что все активы инвестора были бы полностью израсходованы на их приобретение, $i = \overline{1, n}$. В этом случае случайная величина R_p доходности портфеля со структурой, представленной вектором $x = (x_1, x_2, \dots, x_n)^T$, определяется следующим образом:

$$R_p = \sum_{i=1}^n R_i x_i. \quad (1)$$

Тогда потенциальная доходность данного портфеля будет определяться по формуле:

$$m_p = M[R_p] = \sum_{i=1}^n x_i M[R_i] = \sum_{i=1}^n m_i x_i, \quad (2)$$

где $m_i = M[R_i]$ - потенциальная доходность ценных бумаг i -го вида при условии, что все активы инвестора были бы полностью израсходованы на их приобретение.

Отклонение случайной величины доходности портфеля от потенциальной доходности - случайная величина, рассчитываемая следующим образом:

$$R_p - m_p = \sum_{i=1}^n x_i (R_i - m_i). \quad (3)$$

Выразим дисперсию случайной величины R_p , т.е. математическое ожидание квадрата этого отклонения:

$$D_p = M[(R_p - m_p)^2] = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n x_i x_j M[(R_i - m_i)(R_j - m_j)] = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n V_{ij} x_i x_j, \quad (4)$$

где величины $V_{ij} = M[(R_i - m_i)(R_j - m_j)]$ - это ковариации случайных величин R_i и R_j . Тогда значения

$$V_{ii} = M[(R_i - m_i)^2] = \sigma_i^2 \quad (5)$$

соответствуют дисперсиям случайных величин R_i , а σ_i - соответствующим среднеквадратичным отклонениям, т.е. риску i -х ценных бумаг.

Касаясь темы эффектов портфельного инвестирования, стоит выделить две главные ситуации, возможные в сфере портфельного инвестирования. Рассмотрим эти случаи и полученные в результате эффекты портфельного инвестирования более подробно.

Ситуация 1. Случай взаимно независимых ценных бумаг. Предположим, что случайные величины R_i ведут себя попарно независимо (некоррелированы), то есть $V_{ij} = 0$ при $i \neq j$, $i = \overline{1, n}$, $j = \overline{1, n}$. В этом случае, пользуясь вышерассмотренными формулами выведем:

$$D_p = \sum_{i=1}^n x_i^2 \sigma_i^2, \quad (6)$$

При этом среднеквадратичное отклонение случайной величины R_p от ее потенциального значения будем определяться следующим образом:

$$\sigma_p = \left(\sum_{i=1}^n x_i^2 \sigma_i^2 \right)^{1/2} \quad (7)$$

Заметим, что эта величина определяет *риск портфеля* ценных бумаг.

Предположим, что инвестор внес свои активы во все ценные бумаги равными частями. В этом случае $x_i = 1/n$ при $i = \overline{1, n}$. Тогда в соответствии с вышеперечисленными формулами потенциальная доходность данного портфеля будет равняться:

$$m_p = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n m_i, \quad (8)$$

При этом риск данного портфеля будет определяться следующим образом:

$$\sigma_p = \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \sigma_i^2 \right)^{1/2} \quad (9)$$

Введем обозначение $\bar{\sigma} = \max \bar{\sigma}_i$ при $i = \overline{1, n}$. В этом случае, применяя вышерассмотренные формулы получим:

$$\sigma_p \leq \frac{1}{n} \bar{\sigma}. \quad (10)$$

Вывод: при увеличении числа видов попарно независимых ценных бумаг, входящих в равных долях в портфель, риск портфеля сокращается и стремится к нулю при $n \rightarrow \infty$. Данное умозаключение носит название *эффекта диверсификации портфеля* в теории финансового риска.

Для наглядности рассмотрим **пример**.

Его условия (потенциальные значения доходности и их среднеквадратичные отклонения) представлены в таблице 1.

Таблица 1

Потенциальные значения доходности и их среднеквадратичные отклонения

i	1	2	3	4	5	6
m _i	12	11	10	9	8	7
σ _i	3	4	2	1,6	1,4	1,4

В случае, если инвестор внесет свои активы пополам только в ценные бумаги первых двух видов, то потенциальная доходность портфеля будет равняться:

$$m_p = \frac{1}{2}(12 + 11) = 11,5.$$

При этом риск портфеля получится ниже, чем наименее рисковый из них:

$$\sigma_p = m_p = \frac{1}{2}\sqrt{3^2 + 4^2} = 2,5.$$

Потенциальные доходности и риски портфелей, полученных пополам из первых двух, трех и т.д. ценных бумаг с m_i и σ_i из таблицы 1, представлены в таблице 2.

Таблица 2

Потенциальные значения доходности и их среднеквадратичные отклонения

n	2	3	4	5	6
m _p	11,5	11	10,5	10	9,5
σ _p	2,5	1,8	1,41	1,16	0,99

В результате диверсификация дала возможность уменьшить уровень риска еще почти втрое при уменьшении потенциальной эффективности лишь на 20%.

Ситуация 2. Влияние корреляции. Стоит отметить, что в реальности все обычно взаимосвязано. Экономическая сфера не является исключением. Например, при сокращении активности автомобилестроительных организаций сокращаются закупки металла у металлургов, которые, в свою очередь, сокращают закупки сырья и энергии и т.п. Попробуем определить, как сказывается корреляция доходностей ценных бумаг различного вида на характеристики всего портфеля.

Безусловно, она не оказывает влияния на потенциальную доходность m_p. Рассмотрим другие возможные связи. Для этого введем в анализ величины

$$p_{ij} = \frac{V_{ij}}{\sigma_i \sigma_j}, \quad (11)$$

которые называются *коэффициентами корреляции*. Тогда вышерассмотренную формулу для определения дисперсии можно записать следующим образом:

$$D_p = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n (\sigma_i x_i)(\sigma_j x_j) p_{ij}. \quad (12)$$

Чтобы определить, каким образом может проявляться влияние корреляции, рассмотрим следующие тривиальные случаи.

Пусть все p_{ij} = 1. Этот случай называется *прямой корреляцией*. В данной ситуации, применив вышерассмотренные формулы, получим:

$$D_p = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n (\sigma_i x_i)(\sigma_j x_j) = \left(\sum_{i=1}^n \sigma_i x_i\right) \left(\sum_{j=1}^n \sigma_j x_j\right) = \left(\sum_{i=1}^n \sigma_i x_i\right)^2 \quad (13)$$

Теперь попробуем произвести простую диверсификацию, внося в равных долях активы, то есть $x_i = 1/n$ при $i = \overline{1, n}$. Тогда выведем следующее:

$$D_p = \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \sigma_i\right)^2, \quad \sigma_p = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \sigma_i. \quad (14)$$

Введем следующие обозначения:

$$\overline{\sigma} = \max_{i=\overline{1, n}} \sigma_i, \quad \underline{\sigma} = \min_{i=\overline{1, n}} \sigma_i, \quad (15)$$

тогда независимо от n получим оценки

$$\underline{\sigma} \leq \sigma_p \leq \overline{\sigma}. \quad (16)$$

Таким образом, при полной корреляции диверсификация не дает положительного эффекта: риск портфеля не сокращается при повышении числа видов ценных бумаг, входящих в портфель.

Например, цены акций электроэнергетической и нефтяных компаний пропорционально модифицируются. Цены на нефть неопределенно изменяются, при этом доходности обоих видов акций изменяются в одном направлении. В этом случае диверсификация приобретения любого вида акций бессмысленна: доходность портфеля будет такой же случайной, как и цена нефти.

Перейдем к рассмотрению ситуации, когда доходности некоторых бумаг могут находиться в обратной корреляции. Для правильной интерпретации данного случая достаточно проанализировать портфель, сформированный всего из двух видов бумаг, то есть $n = 2$. Тогда из вышерассмотренных формул, если принять $\rho_{12} = \rho_{21} = -1$ и учесть, что $\rho_{11} = \rho_{22} = 1$, получим:

$$D_p = \sigma_1^2 x_1^2 + \sigma_2^2 x_2^2 - 2\sigma_1 \sigma_2 x_1 x_2 = (\sigma_1 x_1 - \sigma_2 x_2)^2. \quad (17)$$

Таким образом, если взять части в пропорциях $x_2 = \frac{\sigma_1}{\sigma_2} x_1$, то $D_p = 0$.

Итак, сделаем интересный вывод: при наличии в портфеле ценных бумаг, находящихся в обратной корреляции, возможно такое распределение инвестиций, что портфельный риск равен нулю.

Библиографический список

1. Гасилов В.В., Добрина М.В. Оценка рисков инвестиционных проектов. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. Сборник № 2(13), 2016. – с. 11-16.
2. Грэхем Б., Додд Д. Анализ ценных бумаг: переведено с англ. М.: Вильямс, 2012.
3. Давнис В.В., Добрина М.В. Модели доходности активов и их применение в моделях портфельного инвестирования. Материалы XII международной научно-практической конференции «Экономическое прогнозирование: модели и методы»: Воронежский государственный университет, 2016.

4. Добринина М.В. Оценка эффективности инновационного проекта. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Инновации в строительстве. Сборник № 2, 2016. – с. 17-21.
5. Добринина М.В. Оптимизация инвестиционного портфеля с применением MICROSOFT Excel. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного технического университета. Серия: Информационные технологии в строительных, социальных и экономических системах. Сборник № 1(15), 2017. – с. 65-72.
6. Добринина М.В. Формирование оптимального инвестиционного портфеля Марковица. Статья в Научном вестнике Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. Сборник № 1(14), 2017. – с. 158-163.
7. Дудов С.И. Оптимальное портфельное инвестирование. Саратовский государственный университет, 2008.
8. Ферри Р. Все о распределении активов: переведено с англ. М. : Манн, Иванов и Фербер, 2013.

Reference

1. Gasilov V. V., Dobrina M. V. Risk assessment of investment projects. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State University of architecture and construction. Series: Economics and entrepreneurship. Collection № 2(13), 2016. – pp. 11-16.
2. Graham B., Dodd D. Securities analysis: translated from English. M.: Williams, 2012.
3. Davnis V. V., Dobrina M. V. Models of asset returns and their application in models of portfolio investment. Proceedings of XII international scientific-practical conference «Economic forecasting: models and methods». Voronezh State University, 2016.
4. Dobrina M. V. Assessment of innovative project efficiency. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State University of architecture and construction. Series: Innovation in construction. Collection № 2, 2016. – pp. 17-21.
5. Dobrina M. V. Optimization of the investment portfolio using Microsoft Excel. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State Technical University. Series: Information technology in construction, social and economic systems. Collection № 1(15), 2017. – pp. 65-72.
6. Dobrina M. V. Formation of Markowitz optimal investment portfolio. An article in the Scientific newsletter of Voronezh State University of architecture and construction. Series: Economics and entrepreneurship. Collection № 1(14), 2017. – pp. 158-163.
7. Dudov S. I. Optimal portfolio investment. Saratov State University, 2008.
8. R. Ferri All about asset allocation: translated from English. Moscow: Mann, Ivanov and Ferber, 2013.

УДК 692.23

*Воронежский государственный
технический университет*

аспирант кафедры ЭиОП

Л.В. Березняков

Россия, г. Воронеж, тел. +7-950-773-35-01

e-mail: bereznyakov.leonid@yandex.ru

*Магистрант кафедры систем управления и
информационных технологий в*

строительстве А.Э. Березнякова

The Voronezh state technical university

Voronezh State Technical University

*PhD student of Economy and basics of
entrepreneurship*

L.V. Bereznyakov

Russia, Voronezh, tel. +7-950-773-35-01

e-mail: bereznyakov.leonid@yandex.ru

*Master of Dept. of management systems and
information technologies in construction*

A.E. Bereznyakova

Л.В. Березняков, А.Э. Березнякова

ИННОВАЦИОННОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО В РОССИИ. ПУТИ ЕГО СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ

Аннотация: В данной статье рассматриваются пути становления и развития инновационного предпринимательства в России. Рассматриваются основные исторические этапы становления инновационных предприятий. Определена роль малых инновационных предприятий. Выделены главные проблемы инновационного развития в России.

Ключевые слова: предпринимательство, инновации, инновационное предпринимательство, инновационное развитие, регион

L.V. Bereznyakov, A.E. Bereznyakova

INNOVATIVE ENTREPRENEURSHIP IN RUSSIA. THE WAY OF ITS FORMATION AND DEVELOPMENT

Annotation: This article discusses the ways of formation and development of innovative entrepreneurship in Russia. The main historical stages of formation of innovative enterprises are considered. The role of small innovative enterprises is defined. The main problems of innovative development in Russia are highlighted.

Keywords: entrepreneurship, innovation, innovative entrepreneurship, innovative development, region.

Инновационное предпринимательство - это особый новаторский процесс создания чего-то нового, процесс хозяйствования, в основе которого лежит постоянный поиск возможностей, ориентир направлен в сторону инноваций.

Инновационное предпринимательство представляет собой процесс создания и коммерческого использования технико-технологических нововведений. Обычно в основе предпринимательской деятельности находится разработка в сфере продукции или услуг, которые в свою очередь помогают создать новый рынок и удовлетворить его потребности [8].

В настоящее время выделяется два исторических этапа становления инновационных предприятий в России.

Первым этапом можно назвать период 80-90х годов. Этот этап охарактеризован использованием предприятиями уже готовых разработок, рассчитывая на их коммерциализацию, к сожалению в подобных условиях это стало невозможным продолжение эффективного развития инновационной деятельности предприятий, из-за этого интерес стал больше проявляться к новым технологиям, инновационным разработкам.

Следующим этапом, продолжающимся до сих пор, можно назвать период, который

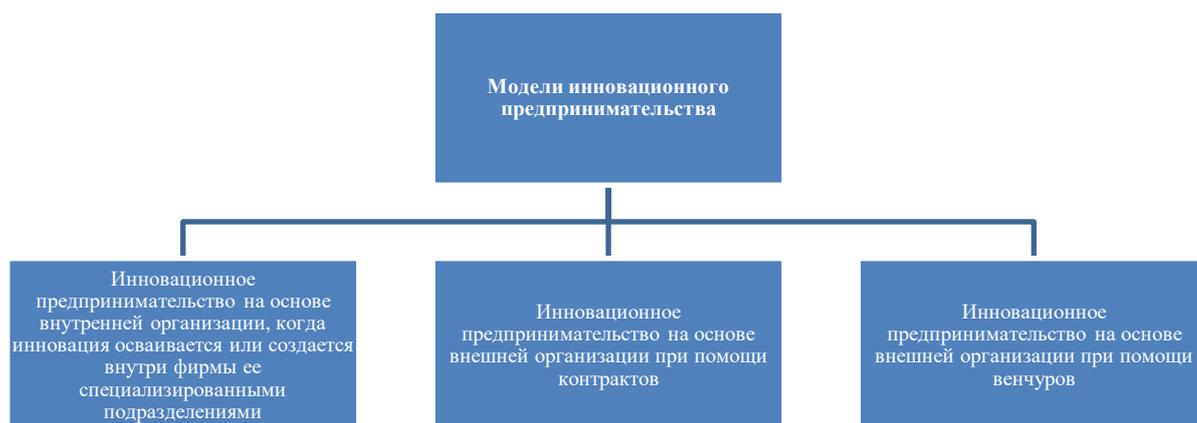
характерен производением собственных инновационных разработок, их освоение, организацией предприятий, занимающихся этими инновациями, а также переход от традиционных отраслей применения инноваций, к более новым (биотехнологии, информационные технологии, телекоммуникации и т.д.).

В настоящее время из-за введенных ограничений со стороны Запада мы можем наблюдать существенные сдвиги в плане инновационной политики в лучшую сторону (работа предприятий в данном направлении, а также активно задействованы малые инновационные предприятия).

Существует восемь классификационных групп малого инновационного предприятия:

- наукоемкие;
- базисные;
- технологические;
- улучшающие;
- продуктовые;
- производственные;
- управленческие;
- процессные.

На данный момент в России малые инновационные предприятия являются основой для становления среднего и крупного предприятия. В фирме можно выделить три модели инновационного предпринимательства (рис.).



Три вида модели инновационного предпринимательства

Основной задачей инновационного развития России является создание условий для формирования у граждан компетенций "инновационного человека". Это в свою очередь означает, что люди проживающие в нашей стране должны быть готовы к постоянным изменениям во всех сферах, которые их окружают. При этом каждый человек будет играть свою роль в инновационном развитии страны.

Выводы

В заключении хотелось бы сказать, что нашей стране просто необходима грамотная инновационная политика во всех сферах жизни, которая в свою очередь, будет направлена на помощь в успешной работе инновационных предприятий на территории нашей страны, а также создаст благоприятные условия для венчурного инвестирования.

Библиографический список

1. Батукова, Л. Р. К вопросу об инновационной модернизации социально-экономической системы региона / Л. Р. Батукова // Региональная экономика: теория и практика : научно-практический и аналитический журнал . – 2013. – № 11. – С. 37–47.
2. Дубинина, А. В. Особенности развития инновационной экономики в регионах России / А. В. Дубинина // Региональная экономика: теория и практика . – 2013. – № 15. – С. 31–38.
3. Трайнин А.А. Значение исследований Йозефа Алоиза Шумпетера для современного этапа развития теории инноватики - М.: ИНФРА-М, 2007. – 212 с.
4. Полянин А.В. Методы инвестирования инновационной деятельности за рубежом // Инновации. - 2008. - №3. - С. 97-100.
5. Анисимов Ю.П., Журавлев Ю.В. Теория и практика инновационной деятельности: учебное пособие. - Воронеж 2010. - 539 С.
6. Якиманская Т.С. Национальные стратегии государств–лидеров в сфере науки, технологий и инноваций.
7. Реймер, В. Инновационная система России: проблемы управления и перспективы / В. Реймер, А. Бреусов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2013. – № 2. – С. 3-6
8. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков /Грабовый П. Г., Трухина Н. И., Околелова Э. Ю./Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. 2017. №1 (367). С. 52-56.
9. Филобокова, Л. Ю. Инновационные подходы к управлению конкурентоспособностью малого предпринимательства / Л. Ю. Филобокова, О. В. Григорьева // Менеджмент в России и за рубежом. – 2013. – № 4. – С. 52-57.
10. Федеральный портал по научной и инновационной деятельности. – (http://www.sci-innov.ru/gov_programs/fcp/)
11. Герасимов А.В. Инновационное развитие экономики: теория и методология / А.В. Герасимов. – [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.oad.rags.ru/>
12. Околелова Э.Ю. Модель оценки эффективности инвестиций в объекты коммерческой недвижимости с учетом рисков / Э.Ю. Околелова, Н.И. Трухина, М.А. Шибаева // Экономика строительства, 2017- № 4 (46). - С. 15-29.

References

1. Batukova, L. R. To a question of innovative modernization of social and economic system of the region/L. R. Batukova//Regional economy: theory and practice: scientific and practical and analytical magazine. - 2013. - No. 11. - Page 37-47.
2. Dubinina, A. V. Features of development of innovative economy in regions of Russia / A. V. Dubinina//Regional economy: theory and practice. - 2013. - No. 15. - Page 31-38.
3. Traynin A. A. Value of researches of Josef Alois Schumpeter for the present stage of development of the theory of innovatics - M.: INFRA-M, 2007. - 212 pages.
4. Polyanin A. V. Methods of investment of innovative activity abroad//Innovations. - 2008. - No. 3. - Page 97-100.
5. Anisimov YU. P., Zhuravlev Yu. V. Theory and practice of innovative activity: manual. - Voronezh 2010. - 539 C.
6. Yakimanskaya T. S. The national strategy of the leading states in the sphere of science, technologies and innovations.

7. Reymer, Century. Innovative system of Russia: problems of management and prospect / V. Reymer, A. Breusov//International agricultural magazine. - 2013. - No. 2. - Page 3-6
8. Management of the investment project of reproduction of the real estate taking into account risks/Grabovy P. G., Trukhina N. I., Okolelova E. Yu. / News of higher educational institutions. Technology of the textile industry. 2017. No. 1 (367). Page 52-56.
9. Filobokova, L. Yu. Innovative approaches to management of competitiveness of small business/L. Yu. Filobokova, O. V. Grigoriev//Management in Russia and abroad. - 2013. - No. 4. - Page 52-57.
10. The federal portal on scientific and innovative activity. - (http://www.sci-innov.ru/gov_programs/fcp/)
11. Gerasimov A. V. Innovative development of economy: theory and methodology / A.V. Gerasimov. - [Electronic resource].-Access mode: <http://www.oad.rags.ru/>
12. Anisimova N.A., Shibaeva M.A., Okolelova E.Y. Methodical approach to assessment of quality of utilities//Housing and municipal infrastructure. - 2017. - No. 1-2. - c. 48-53.

УДК 692.23

*Воронежский государственный
технический университет*

аспирант кафедры ЭиОП

Л.В. Березняков

Россия, г. Воронеж, тел. +7-950-773-35-01

e-mail: bereznyakov.leonid@yandex.ru

*Магистрант кафедры систем управления и
информационных технологий в*

строительстве А.Э. Березнякова

The Voronezh state technical university

Voronezh State Technical University

*PhD student of Economy and basics of
entrepreneurship*

L.V. Bereznyakov

Russia, Voronezh, tel. +7-950-773-35-01

e-mail: bereznyakov.leonid@yandex.ru

*Master of Dept. of management systems and
information technologies in construction*

A.E. Bereznyakova

Л.В. Березняков, А.Э. Березнякова

ИННОВАЦИОННОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

Аннотация: В данной статье рассматриваются проблемы инновационного предпринимательства Воронежской области, а также определяется роль инноваций в развитии региональной экономики. Рассматриваются основные принципы развития современной эффективной экономики регионов. Определены проблемы инновационной деятельности в Воронежской области.

Ключевые слова: предпринимательство, инновации, инновационное предпринимательство, инновационное развитие, регион

L.V. Bereznyakov, A.E. Bereznyakova

INNOVATIVE ENTREPRENEURSHIP IN THE VORONEZH REGION AND ITS REGIONAL FEATURES

This article deals with the problems of innovative entrepreneurship in the Voronezh region, as well as the role of innovation in the development of the regional economy. The basic principles of development of modern effective economy of regions are considered. The problems of innovative activity in the Voronezh region are defined.

Keywords: entrepreneurship, innovation, innovative entrepreneurship, innovative development, region.

Инновации являются видом человеческой активности и экономической деятельности, независимо от законодательного регулирования и уровня государственного управления. В свою же очередь скоростью разработок и внедрения инноваций определяется устойчивость и эффективность региона.

Поскольку применение инноваций на большинстве предприятий в нашем регионе не используется, то конкурентоспособность нашей продукции существенно мала. При всем при этом предприятия, деятельность которых направлена исключительно на инновационно-инвестиционное развитие находятся в тупике из-за постоянной потребности в инвестициях. Все это необходимо учитывать при разработке инновационных проектов [5].

Инновации представляют собой усовершенствование старого оборудования, модернизацию уже существующих систем, а также изобретательстве, все это более чем удачно может вписаться в политику развития инновационного предпринимательства Воронежской области.

В нашем регионе имеются подходящие предприятия для внедрения инноваций, такие как молокозаводы, сахарный завод, машиностроительный, пивоваренный и многие другие заводы. Применяя инновационные технологии в процессах того или иного

производства продукции можно добиться снижения себестоимости продукции, уменьшение затрат на оборудование, возможность разработки большего количества конкурентоспособных материалов на экспорт, тем самым улучшая экономическое положение региона и страны в целом.

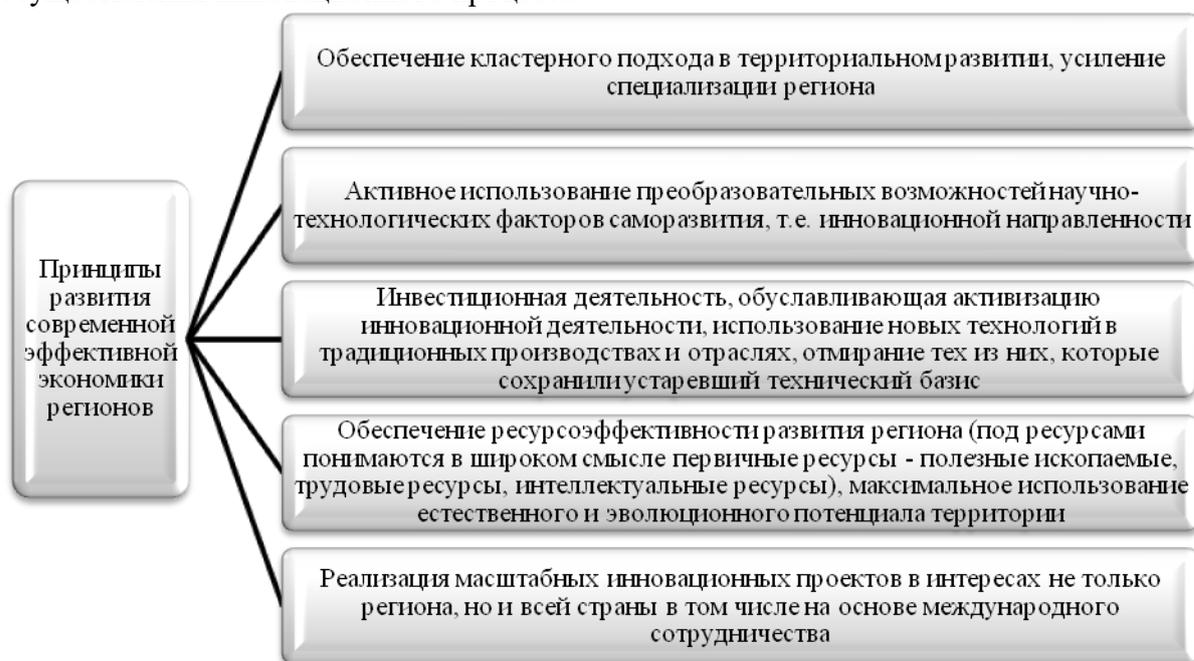
Исходя из вышесказанного можно заметить, что в регионе:

1. Инновационные процессы находятся исключительно в руках частных предпринимателей и следовательно носят случайный характер
2. Отсутствие законченной модели развития инноваций
3. Происходит инвестирование несвязанных между собой проектов, которые в свою очередь не используют потенциал региона и приоритетные проблемы развития.

Отсюда можно сделать вывод, что для того чтобы регион реализовал стратегию ускоренного инновационного роста, требуется новая экономическая идеология.

В обеспечении экономического развития региона инновации играют существенную роль и она заключается в том, чтобы увеличить:

- прямые и косвенные финансовые результаты получаемые предприятиями;
- социальные и экономические результаты, которые получаются из расчетов воздействия инноваций на население, экологическую и социальную обстановку;
- конечные производственные результаты, которые создаются в ходе осуществления инновационного процесса.



Основные принципы развития современной эффективной экономики регионов

Экономическое развитие региона подразумевает под собой расширенное производство, улучшения в структуре экономики, а также в социальной и других сферах жизни. В развитие региональной экономики находятся принципы, которые изображены на рис.

Подводя итоги хочется выделить следующие принципы совершенствования инновационной инфраструктуры:

- инновационная инфраструктура должна быть комплексной, и оказывать услуги на всех своих этапах;
- инновационная инфраструктура должна быстро адаптироваться к изменениям спроса;

- организации имеющие инновационную инфраструктуру должны работать как единый механизм, а также взаимодействовать с организациями других регионов;
- при создании инновационной инфраструктуры необходимо руководствоваться отечественным и зарубежным опытом.

Выводы

В заключении хотелось бы сказать, что в Воронежской области требуется создание качественной инновационной инфраструктуры. Базовым элементом такой структуры необходимо создать фонд инновационного развития на базе администрации, для интеграции предложений проектных институтов, вузов, предпринимателей целях разработки и внедрения инноваций, а также привлечения инвестиций для их реализации.

Библиографический список

1. Батукова, Л. Р. К вопросу об инновационной модернизации социально-экономической системы региона / Л. Р. Батукова // Региональная экономика: теория и практика : научно-практический и аналитический журнал . – 2013. – № 11. – С. 37–47.
2. Дубинина, А. В. Особенности развития инновационной экономики в регионах России / А. В. Дубинина // Региональная экономика: теория и практика . – 2013. – № 15. – С. 31–38.
3. Трайнин А.А. Значение исследований Йозефа Алоиза Шумпетера для современного этапа развития теории инноватики - М.: ИНФРА-М, 2007. – 212 с.
4. Полянин А.В. Методы инвестирования инновационной деятельности за рубежом // Инновации. - 2008. - №3. - С. 97-100.
5. Управление инвестиционным проектом воспроизводства недвижимости с учетом рисков /Грабовый П. Г., Трухина Н. И., Околелова Э. Ю./Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. 2017. №1 (367). С. 52-56.
6. Анисимов Ю.П., Журавлев Ю.В. Теория и практика инновационной деятельности: учебное пособие. - Воронеж 2010. - 539 С.
7. Якиманская Т.С. Национальные стратегии государств–лидеров в сфере науки, технологий и инноваций.
8. Реймер, В. Инновационная система России: проблемы управления и перспективы / В. Реймер, А. Бреусов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2013. – № 2. – С. 3-6
9. Филобокова, Л. Ю. Инновационные подходы к управлению конкурентоспособностью малого предпринимательства / Л. Ю. Филобокова, О. В. Григорьева // Менеджмент в России и за рубежом. – 2013. – № 4. – С. 52-57.
10. Федеральный портал по научной и инновационной деятельности. – (http://www.sci-innov.ru/gov_programs/fcp/)
11. Герасимов А.В. Инновационное развитие экономики: теория и методология / А.В. Герасимов. – [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.oad.rags.ru/>

References

1. Batukova, L. R. To a question of innovative modernization of social and economic system of the region/L. R. Batukova//Regional economy: theory and practice: scientific and practical and analytical magazine. - 2013. - No. 11. - Page 37-47.
2. Dubinina, A. V. Features of development of innovative economy in regions of Russia / A. V. Dubinina//Regional economy: theory and practice. - 2013. - No. 15. - Page 31-38.
3. Traynin A. A. Value of researches of Josef Alois Schumpeter for the present stage of development of the theory of innovatics - M.: INFRA-M, 2007. - 212 pages.

4. Polyenin A. V. Methods of investment of innovative activity abroad//Innovations. - 2008. - No. 3. - Page 97-100.
5. Management of the investment project of reproduction of the real estate taking into account risks/Grabovy P. G., Trukhina N. I., Okolelova E. Yu. / News of higher educational institutions. Technology of the textile industry. 2017. No. 1 (367). Page 52-56.
6. Anisimov YU. P., Zhuravlev Yu. V. Theory and practice of innovative activity: manual. - Voronezh 2010. - 539 C.
7. Yakimanskaya T. S. The national strategy of the leading states in the sphere of science, technologies and innovations.
8. Reymer, Century. Innovative system of Russia: problems of management and prospect / V. Reymer, A. Breusov//International agricultural magazine. - 2013. - No. 2. - Page 3-6
9. Filobokova, L. Yu. Innovative approaches to management of competitiveness of small business/L. Yu. Filobokova, O. V. Grigoriev//Management in Russia and abroad. - 2013. - No. 4. - Page 52-57.
10. The federal portal on scientific and innovative activity. - (http://www.sci-innov.ru/gov_programs/fcp/) Gerasimov A. V. Innovative development of economy: theory and methodology / A.V. Gerasimov. - [Electronic resource
11. Gerasimov A. V. Innovative development of economy: theory and methodology / A.V. Gerasimov. - [Electronic resource].-Access mode: <http://www.oad.rags.ru/>

УДК:332.8:628К

*Воронежский государственный
технический университет
Старший преподаватель кафедры ЭиОП
И.А. Серебрякова
Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
А.В. Чугунов
Канд. экон. наук, доцент кафедры ЭиОП
Т.И. Макеева*

*The Voronezh state technical university
Senior lecturer of Economy and basics of
entrepreneurship I.A. Serebryakova
PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship A.V. Chugunov
PhD of economic Sc., assoc. prof. of Economy
and basics of entrepreneurship
T. I. Makeeva*

И.А. Серебрякова, А.В. Чугунов, Т.И. Макеева

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПОВЫШЕНИЕ ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТИ

Аннотация: Рассмотрены основные вопросы и особенности управления общим имуществом многоквартирного дома. Для повышения эффективности управления предложены оптимальная система взаимоотношений между заказчиком и исполнителем оказания жилищно-коммунальных услуг и механизм защиты общих интересов собственников.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, многоквартирный дом, управляющая организация, товарищество собственников жилья.

I.A. Serebryakova, A.V. Chugunov, T.I. Makeeva

MANAGEMENT OF GENERAL PROPERTY OF APARTMENT BUILDING AND INCREASING ITS EFFICIENCY

Abstract: The main issues and features of the management of the common property of an apartment building are considered. To improve management efficiency, an optimal system of relations between the customer and the contractor for the provision of housing and communal services and a mechanism to protect the common interests of the owners have been proposed.

Keywords: housing and communal services, apartment building, management organization, homeowners association.

Жилищное законодательство страны, регулирующее вопросы управления многоквартирными домами, постоянно совершенствуется. Однако очень много проблем пока не решено. Многочисленные поправки в Жилищный Кодекс и подзаконные нормативные акты противоречивы[1]. С одной стороны, были внесены положения о специальном счёте для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, расширены способы проведения общего собрания собственников помещений, что в свою очередь повышает их самостоятельность. Но одновременно усиливается государственное воздействие на деятельность управляющих организаций и собственники фактически отстраняются от управления своим домом.

Качество жилищно-коммунальных услуг непосредственно влияет на здоровье, социальное благополучие и культуру быта населения и в значительной мере определяет качество жизни.

Напомним впервые в России создан единый федеральный интернет-портал о всей информации в сфере ЖКХ – ГИС ЖКХ. На сегодняшний день в системе зарегистрировано свыше 83 тыс. органов власти и организаций в сфере ЖКХ, из них более 17 тысяч – управляющие компании, размещена информация о 19 млн. многоквартирных и жилых домах. В ежедневном режиме осуществляется передача данных об оплате жилищно-коммунальных услуг всеми кредитными организациями страны. В ГИС ЖКХ размещена информация о 938 млн. фактах оплаты за ЖКХ. Но, к сожалению, не все организации

передают информацию в данную систему о начислениях за жилищно-коммунальные услуги.

Как свидетельствуют опросы граждан, проведенные в федеральных округах специалистами ФСО, результаты деятельности региональных органов власти по улучшению качества оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг, занимают по важности второе место среди семи факторов, формирующих агрегированную оценку населения деятельности органов исполнительной власти.

Доля респондентов, которые в ходе репрезентативных опросов различных категорий населения, проведенных в Воронежской области специалистами ЦССиИ ФСО РФ, положительно ответили на вопрос "Удовлетворены ли Вы в целом качеством оказываемых жилищно-коммунальных услуг (учитывая время ожидания специалистов, наличие необходимых средств, материалов и т.п.), за последние 3 года возросла на 6,9 п.п. – с 32,8 % в 2014 году до 39,7 % в 2016 году. По уровню удовлетворенности услугами ЖКХ населения Воронежской области наш показатель на 6,4 п.п. превышает среднероссийский, который в 2016 году составил 33,3 %.

Для достижения значения показателя к 2035 году на территории Воронежской области реализуются ряд проектов.

В частности, во исполнение Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Сегодняшнее законодательство не учитывает всю сложность и многогранность управления общим имуществом в МКД, которое включает:

- процесс управления общим имуществом самими собственниками помещений;
- организацию процесса содержания общего имущества;
- организацию управления технологическими процессами;
- вопросы управления организацией, управляющей МКД (ТСЖ, ЖСК, УК).

На сегодня в Жилищном Кодексе все разновидности этого управления смешаны. Ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД переложена с собственников на товарищества собственников жилья и управляющие организации. Даже ТСЖ, согласно ЖК РФ, является не представителем собственников общего имущества в МКД, а организацией, им управляющая от своего имени. По сути ТСЖ отличается от УК только своим статусом некоммерческой организации. Собственники не имеют эффективных механизмов совместного управления общим имуществом, представления и защиты их общих интересов в отношениях с третьими лицами [2].

Все решения в отношении общего имущества в МКД согласно законодательству должны приниматься собственниками помещений на их общем собрании, которое, как механизм, принятия решений не всегда эффективный инструмент управления. При этом голоса собственников, которые воздержались или не участвовали в голосовании, фактически рассматриваются как голоса «против». Очно-заочное голосование на общих собраниях или через информационные системы не устраняют всех проблем проведения общего собрания. Всё это приводит к тому, что в большей части МКД годовое общее собрание вообще не проводится или на него не выносятся ряд вопросов. Такие проблемы общего собрания приводят к тому, управление общим имуществом в большинстве МКД замещено «внешним управлением».

Для того, чтобы повысить эффективность механизма принятия собственниками решений по управлению принадлежащим им общим имуществом предлагается:

- определить наиболее важные вопросы, принятие решений по которым относится к исключительной компетенции общего собрания собственников;
- упростить принятие решений общим собранием: для этого нужно снизить кворум повторного общего собрания собственников, если при предыдущем созыве общего собрания по тем же вопросам не было кворума, а также сократить перечень вопросов, для принятия решений по которым требуется квалифицированное большинство голосов

собственников помещений в МКД. Как вариант, можно предложить установить возможность проведения общего собрания в виде конференции;

- определить, что при созыве общего собрания по каждому вопросу повестки дня должны быть указаны проекты решений, которые будут поставлены на голосование;

- установить дополнительные требования к оповещению собственников и расширить варианты способов такого оповещения.

В настоящее время нет эффективного механизма представления общих интересов собственников общего имущества в МКД. Нет и возможности делегировать кому-то полномочия общего собрания.

К сожалению, собственники имущества в МКД не воспринимаются как единый заказчик услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества потому, что собственники не имеют возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов, обособленные от средств управляющей организации, ТСЖ, средств как каждого отдельного собственника [3].

Если в МКД создано ТСЖ, средства, уплачиваемые собственниками помещений на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, становятся средствами ТСЖ.

При способах управления МКД непосредственно собственниками помещений или управляющей организацией оплата услуг и работ привлечённых организацией, осуществляется путём внесения собственниками помещений индивидуальных платежей подрядной или управляющей организации. Такие платежи, как правило, прямо не связаны с фактическим выполнением услуг и работ, их объёмом и качеством.

Более того, ТСЖ может объединять собственников помещений в нескольких МКД при отсутствии разделения доходов и расходов товарищества по объектам управления, а управляющие компании зачастую используют единые ставки оплаты на содержание общего имущества, устанавливаемые муниципалитетами. В результате уплачиваемая собственниками помещений плата на содержание и ремонт общего имущества в большинстве случаев не отвечает реальным потребностям. Отсюда в домах старого жилищного фонда наблюдается – недофинансирование содержания общего имущества собственниками, а в новостройках – завышенные платежи[6].

В таких условиях собственники общего имущества не могут сообща контролировать расходование средств, не могут быть уверены, что эти средства не используются на содержание другого МКД. Ведь они не имеют возможности оплачивать только фактически оказанные услуги и выполненные работы.

На сегодняшний день собственники не заинтересованы вкладывать больше средств на содержание своего МКД, поскольку увеличение размера платы не приводит к улучшению состояния дома.

Для исправления ситуации следует разрешить формировать фонд содержания общего имущества в каждом МКД на отдельном банковском счёте.

Необходимо законодательно дать собственникам вне зависимости от реализуемого способа управления МКД право формировать фонд содержания общего имущества специальном банковском счёте (по аналогии формирования фонда капитального ремонта). Причём, сделать это нужно при соблюдении, на наш взгляд, следующих условий:

- специальный счёт фонда содержания общего имущества открывается в банке представителем сообщества собственников общего имущества;

- средства, находящиеся на таком специальном счёте, являются общими денежными средствами сообщества собственников общего имущества, которые формируются за счёт регулярных (ежемесячных) взносов собственников помещений общего имущества и иных источников и используются для оплаты общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Собственники общего имущества в МКД не несут ответственности за принимаемые ими решения, связанные с управлением и содержанием общего имущества.

Ответственность за надлежащее содержание общего имущества законодательно возложена на управляющие организации и ТСЖ вне зависимости от решений собственников. Всё это в свою очередь препятствует привлечению кредитных средств для проведения капитального ремонта и мероприятий по повышению энергоэффективности МКД, так как сообщество собственников не рассматривается в качестве заёмщика, а ТСЖ и управляющие организации считаются ненадёжными заёмщиками.

Для повышения ответственности собственников общего имущества в МКД за надлежащее содержание общего имущества и исполнение обязанности по участию в общих расходах предлагается:

- установить, что сообщество собственников общего имущества МКД несёт ответственность за надлежащее состояние общего имущества, а ответственность управляющей и подрядной организации определяется договором с ним;

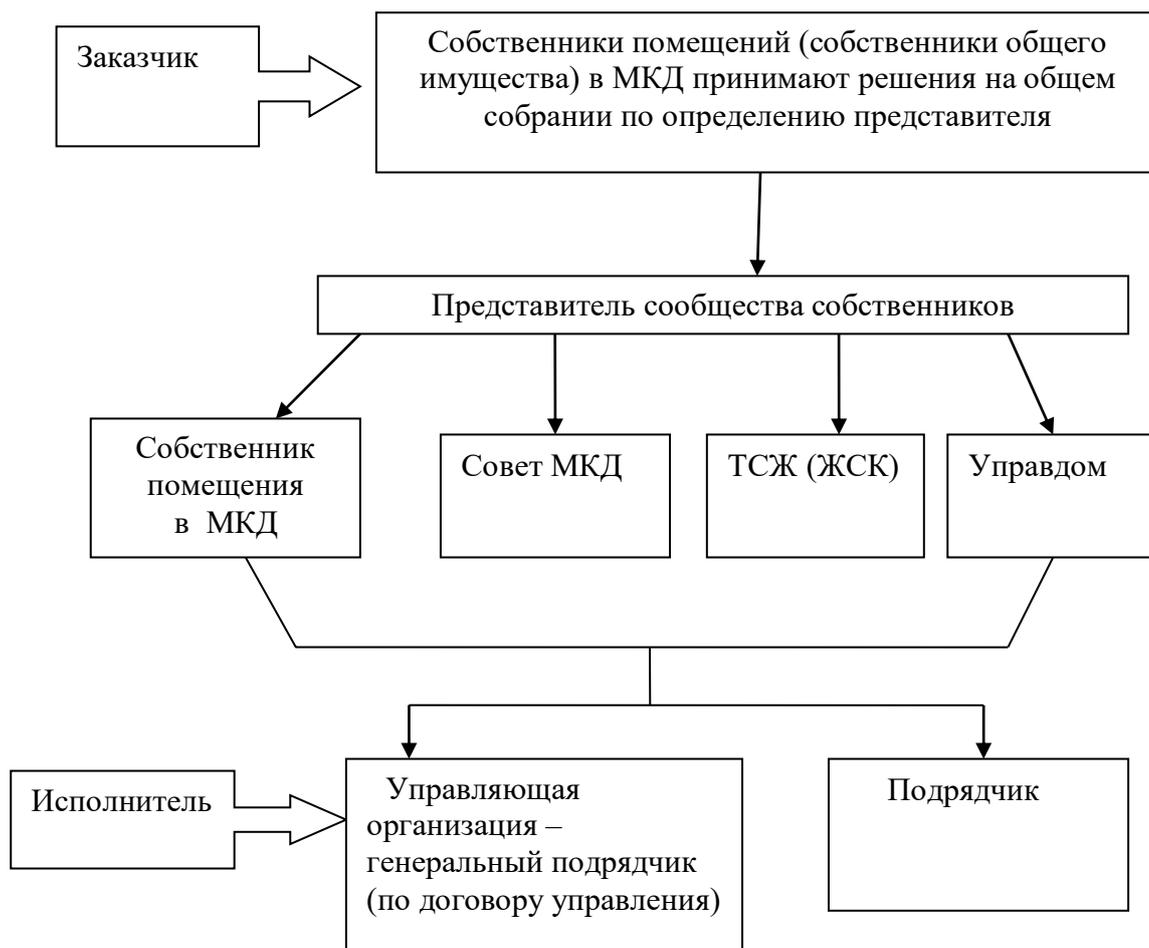
- при возникновении дефицита средств в фонде содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг или выполненных работ, собственники общего имущества в МКД обязаны покрыть образующуюся задолженность путём внесения дополнительных взносов.

В настоящее время отсутствует механизм защиты интересов большинства добросовестных собственников. При любом способе управления МКД, неплатежи собственников помещений рассматриваются как убытки управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, подрядчиков, ресурсоснабжающих организаций, а не как нанесение ущерба интересам добросовестных собственников [4].

Для создания механизмов защиты общих интересов собственников общего имущества предлагается определить меры в отношении собственника помещения, не исполняющего своевременно и полностью обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества.

Важным является то, что сегодня существующие способы управления МКД ограничивают собственников в выборе исполнителей и работ. Поскольку, согласно законодательству, основное отличие между способами управления МКД не в том, кто осуществляет управление, а в том, на кого законодатель возложил ответственность за надлежащее содержание – на ТСЖ или управляющую организацию[5]. В результате, собственники не могут реализовать своё право на выбор исполнителей услуг и работ, выступая в качестве их заказчика.

Таким образом, возникает необходимость создания двусторонней системы отношений «заказчик-исполнитель» услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Предлагаемая нами система по управлению и содержанию общего имущества в МКД представлена на рис.



Предлагаемая система «заказчик-исполнитель» услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Предлагаемая система управления общим имуществом в многоквартирном доме позволит создать оптимальную двустороннюю взаимосвязь между заказчиком и исполнителем услуг и работ, в которой первый выступает в качестве сообщества собственников общего имущества путём заключения либо одного договора с профессиональной управляющей организацией, которая может в том числе выступать генеральным подрядчиком, заключающий от своего имени договоры с субподрядчиками, либо нескольких договоров с различными специализированными подрядными организациями.

Библиографический список

1. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».
2. Мащенко Е. Стратегия развития ЖКХ до 2020 года»/ Е. Мащенко//ЖКХ.-2015.-№11-12.-С.15-17.
3. Генцлер И. Как управлять общим имуществом многоквартирного дома: практика и перспективы/ И. Генцлер//ЖКХ Управленческие решения. – 2018. С.56-64.

4. Серебрякова И.А., Романова Н.Ю. Методика формирования затрат по обслуживанию и управлению жилищного фонда // Научный журнал ВГТУ. Серия: Экономика в инвестиционно строительном комплексе и ЖКХ. Выпуск №1(15). Воронеж: ВГТУ, 2018. – С. 138 -142.
5. Макеева Т.И, Серебрякова И.А. Показатели оценки эффективности инвестиционной программы коммунального предприятия// Реферативный сборник статей по материалам VII международной научно-практической конференции. Воронеж, 27-29 апреля 2018 г., - С. 127-132.
6. Кириллова А.Н., Трухина Н.И. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса // ФЭС: Финансы. Экономика. 2015. №7. С. 31-35

References

1. Decree of the Government of the Russian Federation of 03.04.2013 No. 290. “The minimum list of services and works necessary to ensure the proper maintenance of common property in an apartment building”.
2. Mashchenko E. Development strategy for housing and public utilities until 2020 ”/ E. Mashchenko // Housing and public utilities.-2015.-№11-12.-P.15-17.
3. Genzler I. How to manage the common property of an apartment building: practice and prospects / I.Genzler // Housing and public utilities Management decisions. - 2018. P.56-64.
4. Serebryakova I.A., RomanovaN.Yu. Methods of formation of costs for maintenance and management of the housing stock // Scientific journal of the VSTU. Series: Economics in the investment building complex and utilities. Issue number 1 (15). Voronezh: VSTU, 2018. - p. 138 -142.
5. Makeeva T.I., Serebryakova I.A. Indicators for evaluating the effectiveness of the utility’s investment program // Abstract collection of articles based on the materials of the VII International Scientific and Practical Conference. Voronezh, April 27-29, 2018, p. 127-132.
6. Kirillova A. / Strategy of development and functioning of the housing and communal complex / Kirillova A., Trukhina N. // FES: Finance. Economy. - 2015. - № 7. - P. 31-35.

Научное издание

**ЭКОНОМИКА В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ
КОМПЛЕКСЕ И ЖКХ**

Научный журнал

Выпуск № 1 (16), 2019

В авторской редакции

Дата выхода в свет: 29.04.2019.
Формат 60x84 1/8. Бумага писчая.
Уч.-изд. л. 22,3. Усл. печ. л. 25,3. Тираж 500 экз. Заказ № 81
Цена свободная

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394026 Воронеж, Московский просп., 14

Отпечатано: отдел оперативной полиграфии издательства ВГТУ
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84