

Подсекция 4.2.
ЭКОНОМИКА
И СОВРЕМЕННЫЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ,
НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ЖКХ.
СОЦИАЛЬНЫЕ И ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Агаханова К.А., магистр 1-го курса ИЭУИС

Научный руководитель -

Кириллова А.Н., д-р экон. наук, проф.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

МЕРЫ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА
СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

В настоящее время одним из актуальных остается вопрос: как сохранить финансовую устойчивость строительной компании в условиях нестабильной экономики?

Каждая строительная компания в большей или меньшей степени подвержена влиянию различных негативных внешних факторов - несовершенство законодательства, конкуренция, инфляция, снижение платежеспособного спроса и др. С другой стороны, на ее деятельность воздействуют внутренние проблемы - недостаток финансовых ресурсов, изношенное оборудование, задолженности и т.д.

Строительство - одна из тех отраслей, в которых риски наиболее «осязаемы». Можно утверждать, что практически для всех строительных компаний стоит задача обеспечения устойчивой деятельности и наращивания конкурентных преимуществ [1]. Однако, в последнее время основными вопросами, стоящими перед строительными компаниями, были: в каком направлении развиваться, как привлечь инвестиции и предотвратить банкротство?

Неплатежеспособность строительных компаний оказывает прямое негативное влияние на государственные финансы [2]. Очевидно, что существующая в стране арбитражная практика финансового оздоровления компаний не является эффективным рыночным механизмом. Поэтому строительные компании, находящиеся в неустойчивом финансовом состоянии, необходимо вооружить комплексной методологией и методикой восстановления платежеспособности и достижения долгосрочной финансовой устойчивости.

Одним из эффективных инструментов планирования финансово-экономических, технических и управленческих мероприятий по реформированию несостоятельной компании в соответствии с потребностями рынка, является план финансового оздоровления (ПФО), структурированный в разрезе этапов, основная цель которого состо-

ит в восстановлении платежеспособности и повышении конкурентных преимуществ компании-должника [3].

Первый этап включает следующие меры по предупреждению банкротства строительной компании.

1. Оформление правоустанавливающих документов на объекты недвижимости и оценка недвижимости.
2. Получение финансовой поддержки от инвесторов.
3. Привлечение инвестиций.
4. Поиск новых видов деятельности, новой продукции и рынков сбыта.
5. Сдача в аренду неиспользованных помещений и земельных участков.
6. Продажа излишних основных средств.
7. Снижение себестоимости строительной продукции и услуг.

На *втором этапе*, необходимо провести анализ финансовой компании и дать предложения по восстановлению платежеспособности несостоятельной компании. Данный план может включать следующие меры:

1. Реорганизация компании.
2. Акционирование компании.
3. Продажа неэффективных пакетов акций других строительных компаний.
4. Оптимизация численности персонала и др.

На *третьем этапе* орган управления должника должен разработать и реализовать план финансового оздоровления и график погашения кредиторской задолженности. План и график должны быть одобрены кредиторами и утверждены арбитражным судом. На данном этапе административный управляющий призван контролировать ход выполнения перечисленных документов и информировать об этом кредиторов и арбитражный суд [4].

На *четвертом этапе* утверждается план финансового оздоровления несостоятельной строительной компании. Если план утверждается собранием кредиторов, то внешний управляющий продолжает работать в своей должности и реализует этот план. В случае если план не утвержден, то появляется основание для снятия арбитражного управляющего с должности и его замены, а также стагнации кризисного состояния строительной компании на неопределенное время.

План финансового оздоровления девелоперской компании должен соответствовать следующим принципам [5]:

1. Целевой характер разработки и реализации плана финансового оздоровления. Этот принцип заключается в том, что все планируемые мероприятия по финансовому оздоровлению и деятельность по их реализации должны быть направлены на восстановление платежеспособности компании-должника.

2. Принцип адекватности. Для осуществления принципа адекватности необходимо провести детальный анализ финансового и технико-экономического состояния девелоперской компании, ее финансовых потоков и на основе полученных данных выбрать эффективные мероприятия по финансовому оздоровлению.

3. Системный подход к разработке плана. Этот принцип предусматривает рассмотрение компании-должника как сложную социально-экономическую систему, имеющую различные подсистемы деятельности: юридические, социальные, финансовые, технические, экономические и т.д.

4. Структурный принцип. Он предусматривает наличие в плане не менее трех обязательных разделов. Эти разделы, характеризуют текущее и будущее состояние девелоперской компании, и раздел, в котором формулируются мероприятия, необходимые для будущего финансового оздоровления.

5. Содержательный принцип. План финансового оздоровления девелоперской компании должен быть обоснованным и достоверным, а также логично и ясно изложенным.

6. Командный принцип разработки и реализации. Предусматривает, что разработка и реализация плана должны осуществляться командой профессиональных консультантов вместе с руководителями компании-должника.

Успешность реализации ПФО характеризуется следующими основными параметрами:

- Получение прибыли от деятельности девелоперской компании и превышение доходов над расходами по результатам реализации мероприятий, представленных ПФО.

- Ликвидация задолженности перед кредиторами и восстановление платежеспособности

- Эффективность хозяйственной деятельности – достаточная обеспеченность оборотными средствами, ускорение оборачиваемости средств, усиление договорной дисциплины, обеспеченность портфеля заказов, развитие инноваций и т. д. [6]

Для предотвращения банкротства строительным компаниям можно порекомендовать проведение следующих мероприятий:

1. Выполнение тщательного анализа внешней и внутренней среды с выделением тех элементов, которые действительно имеют преимущественное значение для строительной компании (запасы, оборудование, ключевой персонал), собрать информацию по каждому элементу, а также оценить реальное положение строительной компании на основе анализа, включающего в себя:

- анализ эффективности текущей стратегии и ее функциональных направлений;
- анализ конкурентных преимуществ компании, ее сильных и слабых сторон, а также возможностей и угроз (SWOT-анализ);
- анализ конкурентоспособности цен и издержек строительной компании с осуществлением маркетинговых исследований и оперативного мониторинга работы конкурентов [7].

2. Снижение издержек как один из наиболее действенных методов, которым строительная компания может воспользоваться для стабилизации финансового положения. С этой целью строительной компании в условиях кризиса необходимо: ужесточение процедур авторизации расходов, мотивирование персонала на снижение затрат и сокращение издержек, не связанных с основной деятельностью строительной компании.

3. Снижение уровня дебиторской задолженности.

4. Реструктуризация кредиторской задолженности - это получение различных уступок со стороны кредиторов, например, сокращение суммы задолженности или уменьшение процентной ставки по кредиту в обмен на различные активы, принадлежащие компании.

5. Управление персоналом в условиях кризиса. Для того чтобы преодолеть кризисную ситуацию, необходимо провести разъяснительную работу среди персонала

и довести до него план по выходу из кризиса, и возможно, создать некую систему вознаграждений, связанных с его выполнением [8].

6. Стимулирование продаж. Заключается в развитии отношений с существующими клиентами и привлечении новых, предложении рынку новой продукции, а также в пересмотре существующей системы скидок и льгот для клиентов.

7. Проведение мероприятий по повышению конкурентоспособности, т.е.:

- более полное использование производственных мощностей;

- сокращение простоев оборудования;

- ускорение оборачиваемости капитала за счет сокращения сверхнормативных запасов и периодов возвращения дебиторской задолженности [9];

8. Оптимизация денежных потоков - одна из важных задач финансового оздоровления компании. Для реализации данного мероприятия необходимо внедрить процедуру ежедневной сверки баланса наличных денежных средств. Это позволит исключить возможные злоупотребления, даст правдивую информацию о текущем остатке средств на счетах и в кассе компании, необходимую для принятия решений об осуществлении текущих платежей. Затем нужно создать реестр текущих платежей и расставить приоритеты перехода к построению максимально детального бюджета движения денежных средств на будущий отчетный период, что позволит оптимизировать денежные потоки компании и предвидеть кассовые разрывы.

9. Продажа части имущества

10. Создание службы маркетинга и формирование маркетинговой политики

11. Привлечение инвестиций.

Таким образом, кризис - это не только угроза существованию строительной компании, но и новые возможности для будущего ее развития. Любой кризис, тем более глобальный, чреват не только широким набором рисков, но часто и не менее широким набором возможностей. Очень важно не только нейтрализовать угрозы, но и выявлять и развивать основы будущего успеха. Если компания превратит кризис в управляемый процесс, она не только сократит риски, но и сможет использовать новые возможности, получив в будущем реальное конкурентное преимущество.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Семернин Д.А. О типологии организаций инвестиционно-строительной сферы / Российское предпринимательство. 2010. № 11-3. С. 61-65.

2. Силантьева Т.Н. Предпосылки рациональной организации управления строительными предприятиями / Научное обозрение. 2012. № 5. С. 511-517.

3. Экономика и управление недвижимости. Учебник под общ. ред. П.Г.Грабового.-2-ое изд. перераб. - Москва: Проспект.2012.-848с.

4. Федеральный Закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ

5. Фатхутдинов Р.А. Управленческие решения: Учебник.-6-е изд. .перераб.и доп.-М.: ИНФРА-М 2008.344с.

6. Солунский А.И., Орлов А.К., Куракова О.А. Учебное пособие «Девелопмент в коммерческой недвижимости» - МГСУ, 2010.

7. Гумба Х.М., Мишланова М.Ю., Гамисония А.Г. Антикризисное управление строительным предприятием: учебное пособие. – М.: МГСУ, 2008.

8. Романова Е.В. Управление строительством: готовность студентов к работе в проектной команде // Сборник докладов Всероссийской научной конференции с элементами научной школы для молодежи "Научные чтения памяти Ю.Б. Монфреда" 12 октября 2011 года . г. Москва/ Под научной редакцией Ю.Н.Кулакова. - М., МГСУ, 2011. – С. 236-239.

9. Бадалова А.Г. Стратегическое управление рисками предприятия инвестиционно-строительной сферы / Вестник МГСУ. 2011. № 6. С. 22-28.

Акимова Е.Н., магистрант 2-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Яськова Н.Ю., д-р экон. наук, проф.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

«ДОРОЖНАЯ КАРТА» КАК НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ

В контексте современного развития достаточно часто употребляется понятие «дорожная карта». Различные специалисты по-разному определяют «дорожную карту». Одни утверждают, что «дорожная карта» это обобщающий документ, отражающий многоуровневую систему развития предметной области в рамках единой временной шкалы, отображающий показатели экономической эффективности [1]. Другие называют «дорожные карты» отображением причинно-следственных связей и наглядным иллюстрированием пошаговых изменений определенной сферы, технологии, продукта или их состояния на достигнутом временном отрезке [2].

Проанализировав все точки зрения, и проведя исследование практических аспектов применения «дорожных карт», может быть предложено следующее понимание «дорожных карт» - это последовательный стратегический план, оценивающий новые возможности, расставляющий приоритеты и позволяющий увидеть возможные угрозы развитию.

«Дорожная карта» - один из самых простых, эффективных и недорогих методов форсайт – исследований. «Результатирующая карта» способствует выявлению «узких» мест (нехватка капитала, низкий технологический потенциал, разрывы в цепочке поставок), которые необходимо «расшить», и конкретизации приоритетов в области инвестиций, подбора кадров, исследований и разработок» [3].

Проведенный анализ показал, что общепринято закреплять за дорожными картами две основные функции:

- Прогнозирование – заключается в отражении состояния изучаемого объекта в определенный момент времени, характера, скорости и направлении потенциального развития объекта.

- Планирование – позволяет выбрать будущее направление и обоснование решения в пользу тех или иных вариантов, используя графические визуализации.

Относительно структуры «Дорожной карты» также пока не сформировалось единое мнение. Рассмотрим структуру «Дорожной карты» по отношению к обеспечению экономической устойчивости [4]. Экономическая устойчивость – это постоянное и равновесное состояние предприятия, позволяющее гибко реагировать на изменения внешних и внутренних факторов. Исходя из этого возможно структурирование «Дорожной карты» по следующим принципам:

- выделение временной оси;

- формирование уровневого подхода;
- учет взаимосвязей;
- структурирование участников;
- учет дополнительной информации (предпосылки изменений, описание участников этапа внедрения и т. п.);
- выделение «узлов» - процессов перемещения по карте, обозначающих этапы развития и пункты принятия управленческих решений.

«Дорожная карта должна обладать следующими свойствами:

1. Четко обозначенная цель, на достижение которой ориентирован весь процесс.
2. Возможность составления цели из нескольких подцелей.
3. Исходное состояние – стартовая позиция «Дорожной карты».
4. Промежуточные состояния – этапы при переходе из исходного состояния в конечное.
5. Существование параллельных (не альтернативных) путей перехода из исходного в конечное состояние.
6. Наличие взаимосвязей между параллельными путями перехода.

Реализация свойств на практике определяет состав и структуру участников, занимающихся подготовкой и реализацией «Дорожной карты»:

- организатор – непосредственный инициатор создания «Дорожной карты»;
- участники – лица, принимающие участие в реализации «Дорожной карты»;
- координатор;
- конфликтующие лица – представители разных точек зрения, которых в итоге «Дорожная карта» примиряет;
- заказчик.

Принимая во внимание структуру, свойства и основных участников «дорожной карты», выявим основные отличия ее от календарного плана и бизнес – плана [5].

Если календарный план - это документ, устанавливающий последовательность и сроки выполнения работ, необходимые ресурсы.

А бизнес-план – это программа осуществления бизнес - операций, действий, содержащая сведения о фирме, товаре, его производстве, рынках сбыта, маркетинге, организации операций и их эффективности. Планирование бизнеса — это определение целей, а затем и путей их достижения, с помощью каких-либо намеченных и разработанных действий, которые в ходе реализации могут корректироваться в соответствии с изменившимися обстоятельствами.

То «Дорожная карта» - это документ, все действия в котором ориентированы на конечную цель, а все шаги регулярно сопоставляются с этой конечной целью, чтобы «не сойти с маршрута». Календарный план же условно можно назвать «вписыванием» «необходимых (не обязательно целевых) мероприятий во временной интервал, календарь» [6].

Таким образом, ознакомившись с «дорожной картой», ее функциями, структурой, свойствами и участниками, можно систематизировать отличительные черты «дорожной карты» как инструмента современного управления в условиях неопределенности и инновационного развития, т.е. выделить ее особенности [7, 8].

Во-первых - главная задача построения «Дорожной карты» - «дать ясное и четкое представление о целях и стратегии развития, выявить перспективы и наиболее эффективные сферы применения, оценить возможности производства и выхода на рынок

новых продуктов и услуг, отобразить все этапы инновационного цикла в их взаимосвязи» [9].

Во-вторых – «Дорожные карты» ориентированы на кратко- и среднесрочный периоды, и тем самым служат руководством для принятия оперативных и приоритетных решений.

В-третьих - «Дорожные карты» отличаются постоянным мониторингом внешней среды, так как есть вероятность, что события начнут разворачиваться по незапланированному сценарию.

В - четвертых - «методология «Дорожных карт» позволяет выстраивать комплексные сценарии с учетом обратных взаимосвязей между макроэкономическим контекстом и вовлеченностью в экономический оборот тех или иных ресурсов.

И наконец, «исходной точкой для построения «Дорожной карты» служит заданная картина состояния объекта в будущем с конкретными целевыми показателями, а конечным пунктом - текущий момент времени» [2].

Таким образом, исходя из свойств и специфических особенностей «Дорожная карта», это тот инструмент управления, который необходим для решения задач обеспечения экономической устойчивости строительных предприятий, инновационного развития, а также для развития потенциала строительной отрасли [10, 11, 12].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Карасев О.И.* Методология построения корпоративных дорожных карт инновационного развития, Москва, Изд. «Газпром экспо», 2012.
2. *Белоусов Д.Р., Сухарева И. О., Фролов А.С.* Метод «картирования технологий» в поисковых прогнозах, Москва, Журнал НИУ ВШЭ Форсайт Т.6 №2 2012, с. 6-16.
3. *Клейтон Э.* Технологические дорожные карты, инструменты для развития, Москва, журнал НИУ ВШЭ Форсайт №3 (7) 2008 с. 68-74.
4. *Канхва В.С.* Обобщенная классификация и комплексная система факторов экономической устойчивости// Недвижимость: экономика, управление. - М., 2009. - № 3-4. - с.17-19.
5. *Яськова Н.Ю.* Трансформация подходов к пространственно-территориальному развитию городов // Недвижимость: экономика, управление. - М., 2014. - № 3-4. - с.56-59.
6. *Комков Н.И., Ерошкин С.Ю., Мамонтова Н.Г.* «Дорожная карта» - как инструмент технологического прогнозирования анализа инновационных проектов, Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН 2008 Т.6, с. 242-265.
7. *Яськова Н.Ю.* Циклическое "дежавю" парадигм развития сферы недвижимости // Вестник МГСУ. - М., 2015. - № 1. - с.112-119.
8. *Михайлов В.Ю., Гамулецкий В.В.* Принципы, этапы и задачи формирования инновационного развития строительных предприятий//Вестник МГСУ. - М., 2012. - № 2. - с.171-175
9. *Фурсов К.С., Вуколов Н.Н.* Форсайт, дорожные карты и индикаторы в области нанотехнологий и nanoиндустрии, Москва, журнал НИУ ВШЭ Форсайт, №1 (9) 2009, с. 69-77.
10. *Яськова Н.Ю.* Перспективы развития строительства в отраслевом формате // Вестник Иркутского государственного технического университета. - Иркутск, 2014. - № 2. - с.233-236.
11. *Лукманова И.Г.* Методические основы трансфера технологий в строительной отрасли //Вестник МГСУ. - М., 2012. - № 2. - с.193-198
12. *Яськова Н.Ю., Карасик Д.М.* Программно-целевые методы развития строительства, современный формат городских целевых программ// Вестник МГСУ. - М., 2014. - № 1. - с.182-186.

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ

Проблема определения величины физического износа является достаточно важной в практике государственного регулирования рынка недвижимости и оценочной деятельности жилищной недвижимости. Износ (обесценение) - потеря стоимости имущества по сравнению со стоимостью нового имущества. Такой процесс неизбежен, и задача состоит в недопущении ускоренного, преждевременного износа, в своевременной замене, усилении конструкций и оборудования с малыми сроками службы. Износ по признакам его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).

Физический износ - износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных технических и технологических качеств объекта оценки.

Функциональный износ - износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.

Физический и функциональный износ может быть таким, что технически устраняется, и таким, который не устраняется, или устранение его является экономически нецелесообразным.

Экономический (внешний) износ - износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки [2].

Проблемы оценки объектов недвижимости неизбежно сталкиваются с фактом физического и морального износа зданий, что, в свою очередь, определяет суммарную оценку или размер инвестиций на их реконструкцию и, следовательно, оказывает непосредственное влияние на эффективность мероприятий по обновлению жилых и нежилых зданий.

На рис. 1 в общем виде представлена структурная схема основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости и предопределяющие необходимость и проведение оценки физического состояния объекта недвижимости.

Как видно из рис. 1 на физическое обследование с целью оценки физического состояния здания влияет правовая и социально-экономическая среда. Важной составляющей является сложившаяся градостроительная ситуация, а именно перспектива развития территории, требования рынка недвижимости и нормативно-правовых документов, требования инвестора (заказчика).

Функционирование рынка недвижимости влечет за собой работу в направлении оценочной стоимости недвижимости, сравнение с рыночной стоимостью, налогообложение недвижимости и т.д.

В социальном направлении на развитие рынка недвижимости влияет функциональное устаревание объектов недвижимости, а именно изменения в познании и образе жизни, изменение функционального назначения здания, модернизация, реконструкция и ряд других факторов.

На рис. 2 указаны основные факторы, обеспечивающие проведение физического обследования зданий (сооружений) и их конструктивные элементы.

Проблема определения величины физического износа является достаточно важной в практике оценочной деятельности. Нет единой методики обследования технического состояния зданий и сооружений позволяющей точно провести оценку физического износа недвижимости.

Научная и учебная литература, а также нормативно-правовая база представляет широкий спектр вариантов проведения оценки физического износа зданий.

В научной и учебной литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:



Рис. 1. Структурная схема основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости и предопределяющие необходимость и проведение оценки физического состояния объекта недвижимости

- метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод;
- метод разбивки.

На практике чаще используют метод инструментального обследования или нормативно-экспертный метод.

Метод инструментального обследования дает точные значения физического износа, однако требует существенных материальных и временных затрат. Нормативно-экспертные методики позволяют с большей погрешностью определить степень износа, как отдельных элементов конструкций, так и здания в целом, при этом требуют значительно меньших стоимостных затрат и времени. К данным методикам можно отнести стандарт ЖКХ Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» [3], Ведомственные строительные нормы 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 07.01.1987 года [1] и др.

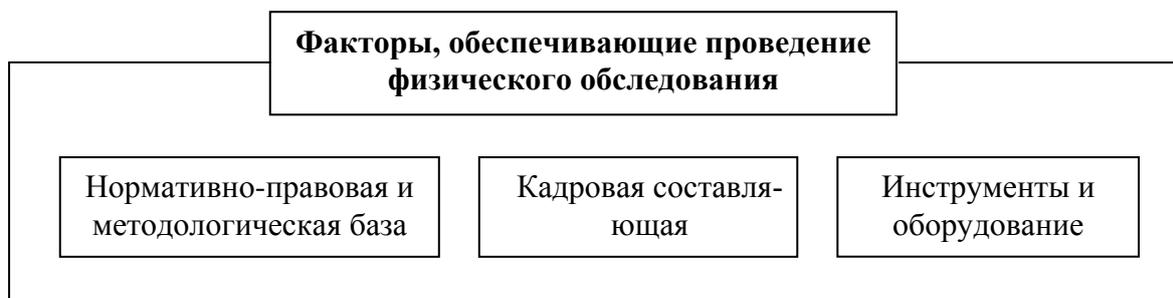


Рис. 2. Факторы, обеспечивающие проведение физического обследования зданий (сооружений) и их конструктивные элементы

В условиях недостатка информации, при невозможности проведения или неполного проведении визуального осмотра объекта или его элементов, в том числе скрытых элементов, или при проведении массовой оценки, использовать указанные методики затруднительно. В подобной ситуации наиболее целесообразно применение расчетных методик. Первую подобную методику еще в 19 веке разработал архитектор Росс. В дальнейшем данное направление развивалось многими советскими и российскими учеными: Д.Л. Бронером, Б.М. Колотилкиным, В.К. Соколовым, В. Сроковским, С.К. Балашовым, В.В. Анисимовым, В.Е. Николайцевым и др. Одно из последних исследований по разработке расчетной методики определения физического износа каменных зданий было проведено в 1970 г. В.И. Бабакиным. Возможным объяснением различий в результатах, полученных исследователями, является то, что разработанные методики были получены для зданий в соответствии с разделением их на группы капитальности, а также тот факт, что большинство методик было разработано для жилых зданий. Однако определение групп капитальности изменялось с течением времени [4].

Процесс накопления физического износа по разным методикам имеет свои особенности. Соответственно, каждая из методик имеет свои плюсы и минусы.

Сделав анализ существующих методик оценки зданий были получены выводы, что давность проводимых исследований, большие различия, очевидные при сопоставлении методик, а также тот факт, что все приведенные выше методики были получены на основе исследований относительно небольшого количества зданий, свидетельствуют о необходимости разработки новой методики, которая бы, в том числе не была привязана к группе капитальности и способствовала проведению точной оценки физического износа зданий, чему и будет посвящено дальнейшее исследование.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий / Госгражданстрой СССР. М., 1987 – 49 с.
2. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. N 1440 // Урядовий кур'єр. – 2004. - № 184.
3. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009. Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків
4. *Рогонский В.А., Костриц А.И., Шеряков В.Ф.* и др. Эксплуатационная надежность зданий и сооружений. Спб.: Стройиздат СПб, 2004.

Бобин А.А., студент 4-го курса ПГСф

Научный руководитель –

Сборщиков С.Б., д-р экон. наук, канд. техн. наук, проф.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СТОИМОСТНОЙ ИНЖИНИРИНГ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сложившиеся современные условия в строительной отрасли на территории Российской Федерации требуют большего внимания к определению стоимости строительства, ее оптимизации и просчету прибылей и рисков. Приводим некоторые факторы, определяющие эту необходимость:

- экономика (состояние экономики, уровень инфляции);
- расширение рынков (возрастание спроса на строительную продукцию, количества способов ее производства);
- диверсификация производства;
- научно-технический прогресс и инновации;
- условия строительства (уникальность возводимых объектов, их географическое положение);
- усредненность расценок по территориям;
- несовершенство законодательной базы;
- отсутствие баланса между рентабельными и «имиджевыми» проектами в портфеле строительной организации;
- неэффективный финансовый менеджмент строительных организаций.

Исходя из влияния этих факторов, с экономической точки зрения, возникает вопрос о возможных способах обеспечения инвестиционно-строительного проекта. Появляется необходимость оптимизировать стоимость, создавая ценностные механизмы ее регулирования на протяжении существования проекта, находить возможности получения прибыли без ухудшения качества производимой продукции, просчитывать возможные риски и способы их минимизации. Решением данных задач на западе занимаются инжиниринговые компании. Их профессиональная деятельность направлена на управление стоимостью строительного проекта, связана с ее оптимизацией во всех фазах жизненного цикла, нахождением способов получения прибыли, с использованием созданных ценностных механизмов, просчетом и упреждением возможных рисков.

Деятельность инжиниринговой компании включает в себя:

- оценку эффективности капитальных вложений;
- формирование стоимости;
- экспертизу сметы;
- анализ затрат и прибылей;
- стоимостный контроль процесса реализации, эксплуатации, модернизации, утилизации.

Нами была изучена деятельность инжиниринговой компании по стадиям инвестиционно-строительного проекта, и предложены новые способы решения возникающих задач:

1. Составление сметы, разработка концепции

На основе сметно-нормативной базы производится создание сметы, фактически определяющей затраты инвестора. Формируется стоимость проекта. При стоимостной оценке использовать 4D технологии моделирования проектов. Должно уделяться больше внимание решению вопросов логистики, точному подсчету накладных расходов, материальному и трудовому обеспечению строительного производства. Необходимо заканчивать основные стадии проектирования до начала работ, тем самым избегая запаралеливания его со строительством.

2. Выставление сметы на торги (Рыночные механизмы регулирования стоимости)

Инжиниринговая компания определяет «минимальную стоимость проекта», ниже которой может начаться снижение качества производимой строительной продукции. Производит оценку состояния рынка. Ей необходимо предвидеть иррациональное поведение участников торгов, и создать такую документационную базу, которая с одной стороны будет четко регулировать деятельность подрядных организаций в соответствии с законодательством, с другой обеспечивать самый дешевый способ реализации проекта.

3. Строительство(плановое бюджетирование, риски, экономия)

На этом этапе инжиниринговая компания планирует и обеспечивает бюджетирование сметы согласно календарному плану с учетом роста инфляции и других экономических факторов. Обеспечивает расходования средств в рамках утвержденного бюджета. Производит мониторинг выполнения стоимости и работ с целью обнаружения и анализа отклонений от одобренного базового плана. Здесь важно упреждать негативное экономическое влияние рисков, управляя средствами ИСП.

4. Ввод в эксплуатацию, эксплуатация(точка безубыточности, первая прибыль от проекта)

Здесь инжиниринговая компания регулирует стоимости работ, связанных с содержанием объекта. На данном этапе задача состоит в обеспечении экономически выгодного проведения эксплуатационного обслуживания, основываясь на вышеизложенных принципах. Так же на данном этапе могут приниматься решения о получении дополнительных прибылей от проекта путем рационализации его использования.

5. Вопросы капитального ремонта, модернизации объекта, утилизации

При достижении объектом состояния, когда расходы на эксплуатацию превышают доходы, принимается решение о дальнейшей судьбе проекта: капитальный ремонт(продление эксплуатационного срока здания), модернизация(улучшение объекта с целью оптимизации, повышения его качественных характеристик, получения дополнительных прибылей), утилизация снос объекта с использованием технологий переработки отходов строительного производства).

Стадии Инвестиционно-Строительного проекта



В заключение хочется отметить, что в современных условиях тенденций быстрого изменения экономической ситуации, экономическое сопровождение проекта очень важно и необходимо. Оно обеспечивает нормальную реализацию и существование объекта, позволяя избежать явления «недостроя» и нарушений плановой эксплуатации, открывает способы получения выгод как на макро так и на микро этапах существования проекта, позволяет избежать банкротства и появления непредвиденных затрат у всех участников инвестиционно-строительного процесса. Данное сопровождение могут обеспечить специалисты, знающие не только формирование общей начальной стоимости строительства, но и способные регулировать эту стоимость в условиях изменяющейся обстановки. Этими специалистами и являются сотрудники инженеринговых компаний.

*Работа выполнена при поддержке Министерства образования и науки РФ
(грант Президента РФ №14.Z57.14.6545-НШ)*

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сборщиков С.Б. Организация строительства // изд. АСВ Москва 2014 159с.
2. Сборщиков С. Б. Логистика регулирующих воздействий в инвестиционно-строительной сфере (теория, методология, практика) / Дисс. док. эконом. наук / Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова. Москва, 2012.
3. Сборщиков С.Б. Теоретические закономерности и особенности организации воздействий на инвестиционно-строительную деятельность // Вестник МГСУ. 2009. № 2. С. 183-187.
4. Малахов В.И. Информационно-ресурсное моделирование стоимости инвестиционно-строительных проектов // Москва 2014 83с.

Боярин С.В., магистрант

Научный руководитель –

Тойбаев К.Д., д-р техн. наук, проф.

Казахская головная архитектурно-строительная академия (Республика Казахстан)

РЕЙТИНГОВЫЕ СИСТЕМЫ ЗЕЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СРЕДСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ВОЙНЫ

В данной работе определена роль рейтинговых систем оценки зданий и сооружений для продвижения концепций устойчивого развития и зеленой экономики.

Ключевые слова: устойчивое развитие, зеленая экономика, зеленое строительство, рейтинговая система, методология, уровни анализа, ООН, всемирный совет по зеленому строительству

In this paper we define the role of green building rating systems for an advancement of sustainable development and green economy concepts.

Keywords: sustainable development, green economy, green building, rating system, methodology, levels of analysis, United Nations, World Green Building Council.

В конце января 2015 года на официальном сайте академика Глазьева С.Ю. было опубликовано интервью под названием «Рейтинговые агентства как инструмент финансовой войны» [1], в которой приводится обоснование как с помощью рейтинговых систем и оценок США оказывают реальное влияние на глобальное перераспределение потоков капиталов. Доказывается, что рейтинговые агентства и системы используются как политические средства манипулирования бизнесом и экономическим развитием государств. При таких обстоятельствах следует посмотреть, как происходят процессы формирования экономической политики и как выстраиваются ориентиры. При анализе тренда перехода стран мира к зеленой экономике мы видим, как на уровне глобального управления происходит переподчинение отдельных концепций природопользования, ресурсо- и энергосбережения под систему некоммерческой организации Всемирного совета по зеленому строительству (ВСПЗС), Устав опубликован только на английском языке [2]. В тексте Устава мы видим полный контроль США над развитием процессов управления зеленым строительством под действием законодательства Нью-Йорка о некоммерческих организациях. Сведений о фактическом месторасположении ВСПЗС и его филиалов и представительств на вэб-сайте ВСПЗС нет. В этой связи разнообразие рейтинговых систем оценки комфортности, экологичности и энергоэффективности является лишь видимостью конкуренции и разнообразия, под ширмой которой происходит процесс формирования новой жесткой структуры управления экономическим развитием под контролем США, а не ООН. Обострение ситуации на финансовых рынках вследствие политизированности действий платежных систем и рейтинговых агентств при переходе к зеленой экономике ведет к пониманию, что США умаляют значение международной равноправной консенсусной базы ООН, в которой пока еще происходит принятие ключевых решений для развития мировой экономики.

Поскольку рейтинговые системы оценки являются экспертными системами и, как правило, частными, они выражают мнение конкретных экспертов, выполняющих оценку по своей методологии. Но эта оценка далека от объективности не только по этой причине. В условиях капитализма экспертные системы выражают мнение их заказчиков. Эксперты создают системы под заказчиков и за их счет. Наиболее influential являются крупные корпорации и государственные структуры, а население

используется как ресурс для достижения средств и целей этих структур, не всегда совпадающих с целями, которые хочет достичь население, а в случаях с политически конкурентными структурами – целями, противоположными целям благоразумия и выживания.

Для лучшего понимания действия рейтинговых систем оценки зданий и сооружений определим уровни анализа внедрения устойчивого развития.

Уровни анализа внедрения стандартов устойчивого строительства

Функции	Уровни		
	Институциональный	Методологический	Практический
Планирование	Организации системы ООН	Стратегические цели	Технологические процессы
Средства реализации	Международные организации, не входящие в систему ООН	Рейтинговые системы	Оборудование и инструменты
Используемые ресурсы	Организации уровня государств	Нормативная база	Строительные материалы
Кванты	Специализированные организации	Технологии и инновации	Инженерно-технические кадры

Как видно из таблицы выше рейтинговые системы являются средством реализации политики на методологическом уровне, в то время как ВСПЗС является средством реализации политики на институциональном уровне. Во время власти И.В.Сталина под полным контролем государства находились оборудование и инструменты - средства реализации на практическом уровне. Исходя из этого понимания следует дать должную оценку роли рейтинговых систем и международным организациям, не входящим в систему ООН.

Как уже было обозначено нами ранее в статье [3] использование иностранных систем рейтинговых сертификации зданий и сооружений является неприемлемым с позиций сохранения контроля над отраслью строительства и производства строительных материалов, а учитывая объемы финансирования и смежные отрасли и технологии при производстве строительных материалов – над реальным сектором в целом, так как неохваченными влиянием этих оценок останутся разве что продукты питания, которые впрочем не выпали из под внимания США по другим программам

Получив полный контроль на институциональном уровне США будут диктовать как следует понимать устойчивое развитие и давать далеко не справедливые оценки соответствия или не соответствия, открывая рынки для своих корпораций. Именно по этой причине правительственная рейтинговая система США - LEED - является концепцией лидерства США в сфере экологии и энергетики, а не просто руководства для агентов, оплачивающих огромные счета за вхождение в эту систему в качестве агентов или кроликов.

В своем докладе Акиев Р.С. [4] называет шесть причин, на основании которых предлагает сформировать национальную систему, способную конкурировать на национальном рынке зеленого строительства и предложил объединиться профессиональным организациям строителей России и выступить единым фронтом:

1. высокий уровень энергоемкости зданий (энергоемкость систем отопления жилых зданий РФ на 61-76% выше уровня энергоемкости жилых зданий Северной Европы);

2. значительная климатическая дифференциация (16 климатических зон);

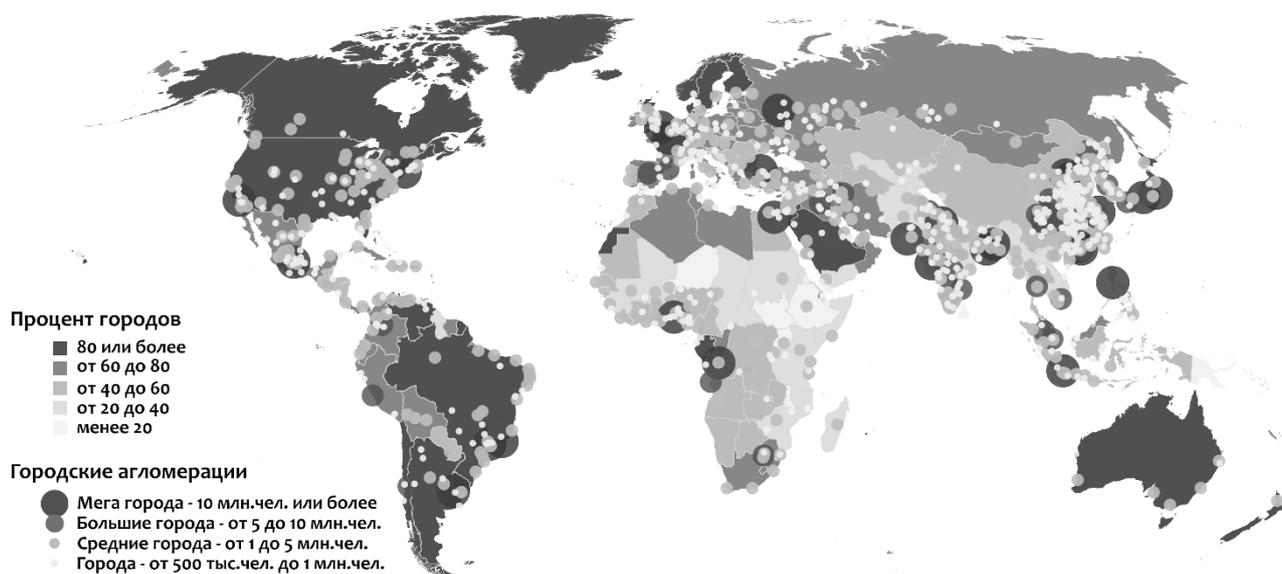
3. существенная дифференциация экологических проблем по регионам (РФ - одна из самых загрязненных в экологическом отношении стран на планете);

4. неравномерное распределение водных ресурсов по регионам страны. Так на Южные и Юго-западные районы страны, где сосредоточено 75% населения и 80% промышленности и сельскохозяйственного производства, приходится 16% ресурсов поверхностных вод;

5. высокая потребность в жилье и разный уровень обеспеченности по регионам. Так, если обеспеченность жильем в среднем по России 22,6 кв. м./ч, а по регионам РФ – от 12 до 29 кв.м/ч, то в США - 65 кв. м/ч.);

6. неудовлетворительное состояние нормативной базы.»

К указанным причинам необходимо добавить следующее. На странице 9 WUP2014 [5] приведена карта распределения населения в городах и городских агломерациях (см. рисунок).



Процент городов и городских агломераций с как минимум 500 000 жителей, 2014 год. Источник: WUP2014, стр. 9

На этой карте отчетливо видно, что каждая страна имеет свою специфику городской застройки, обусловленную географическими, климатическими, геологическими и прочими условиями, что в сопоставлении с данными о плотности населения предоставит нам более ясную картину того, какие цели должна преследовать рейтинговая система для реализации концепции устойчивого развития в каждой конкретной стране, на конкретной местности.

По указанным выше причинам вступление Казахстана в ВСПЗС 1) до разработки национальных стандартов зеленого строительства и рейтинговой системы оценки экологичности, комфортности и энергоэффективности зданий и сооружений 2) до перевода функций ВСПЗС в международную юрисдикцию (например, в рамках подразделения Хабитат ООН), считаем преждевременным.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Глазьев С.Ю.* Рейтинговые агентства как инструмент финансовой войны. 2015; Режим доступа: http://www.glazev.ru/econom_polit/398/
2. WorldGBC. *WorldGBC Bylaws*. 2012; Режим доступа: http://www.worldgbc.org/files/4413/6449/4946/WorldGBC_Bylaws_12-11-2012_-_Current.pdf
3. *Боярин С.В.* "Совершенствование механизмов управления строительством" // Вестник КазГАСА №4(54), 2014, стр. 92-97
4. *Акиев Р.С.* "Проблемы и пути решения строительства "зеленых зданий". Вклад Национального объединения строителей", Доклад от 23.10.2013г., НОСТРОЙ
5. Population Division United Nations. Department of Economic and Social Affairs "World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights (ST/ESA/SER.A/352)", 2014

Ефремян Б.Л., аспирант

Научный руководитель –

Канхва В.С., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Активную экономическую роль финансов наиболее ярко можно увидеть при организации инвестиционной деятельности, которая в данном случае является наиболее универсальным системообразующим условием развития национальных экономик.

Современное понимание инвестиций сводится к следующему: инвестициями являются все виды финансовых, материальных или любых других ценностей, которые инвесторы вкладывают в объекты предпринимательства и иные виды предпринимательской деятельности с целью извлечения прибыли. Одним из наиболее важных макроэкономических показателей, характеризующих благополучие и потенциал развития любой страны, является динамика инвестиционных показателей. Обновление и увеличение производственных мощностей – это важнейшее необходимое условие социально-экономического подъема и выхода из кризиса для стран, находящихся в состоянии экономического кризиса. Что касается России, которая на данный момент переживает структурный длительный экономический кризис, то крайне актуальными на данный момент являются проблемы привлечения инвестиций.

Закон Российской Федерации «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 года определяет инвестиции как денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и иные ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе на товарные знаки, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, которые вкладываются в объекты предпринимательской и других видов деятельности с целью получения дохода.

Инвестиции – это категория финансового рынка. Это означает, что они могут существовать или совершенствоваться лишь во время процесса перераспределения средств между теми или иными участниками экономических отношений.

Можно дать и более общее экономическое определение инвестиций. В данном случае под инвестициями понимается досрочное вложение денежных средств в различные отрасли экономики с целью получения дохода [1]. Очевидно, что отдельные виды инвестиций (такие как, например, капитальные вложения) являются долгосрочными инвестициями. Но при этом следует отметить, что инвестиции также могут носить и кратковременный характер. Примером в таком случае могут являться краткосрочные вложения в акции, сберегательные сертификаты и прочее. Часто отмечается, что инвестициями являются прежде всего денежное вложение средств [2], с чем достаточно трудно согласиться, так как капитал может инвестироваться не только денежным способом, но и другими формами (различными инструментами фондового рынка, нематериальных активов, движимого и недвижимого имущества, технологий и прочего).

Кейнс в «Современной теории анализа дохода» впервые положил краеугольный камень в «категоризации» инвестиционного рынка, который разделяет понятия сбережений и инвестиций. Мотивы, возможность получения доходов и субъекты, задействованные в процессе, отличают образование капитала или инвестиции от сбережений. Инвестиции являются сутью, производной по времени от сбережений. То есть то, что сегодня накоплено, в будущем принесет доход. Также вполне справедливо и обратное утверждение: то, что сегодня приносит доход, в будущем поможет в создании капитала. Так, можно видеть, что разделение этих двух понятий весьма условное, но оно позволяет в дальнейшем отождествлять капиталообразование (то, что на данный момент приносит доход на вложенный капитал) с понятием инвестиций. Факторы макросреды и микросреды определяют мотивы инвестирования и сбережений различных участников экономических отношений. К факторам макросреды относятся: экономические факторы (налоговая и денежно-кредитная политика, инфляция), политические (правовая база инвестирования, законодательные меры, стабильность государственного регулирования в целом), научно-технические (уровень развития техники, потенциал промышленности), социально-экономические и другие. К факторам микросреды относят следующие факторы: доступность инструментов инвестирования, уровень конкуренции инвестиций на рынке инвестиций, достаточность ресурсов и прочее [3].

Баланс всех этих факторов происходит благодаря понятию рискованности и доходности операций. Другими словами, извлечение максимально возможной прибыли при минимальном риске. Если происходит уменьшение прибыли или увеличение риска, то инвестор превращается в «сберегателя».

Инвестирование можно определять как долгосрочное вложение экономических ресурсов для получения прибыли или выгоды в будущем. Одним из основных аспектов такого вложения является преобразование собственных и заемных средств в производительные активы, которые в процессе использования создают новую ликвидность.

Процесс инвестиционной деятельности включает в себя вложение инвестиций или инвестирование, а также совокупность практических действий для реализации инвестиций.

Для определения понятия рынка инвестиций нами используется два рабочих, дополняющих друг друга определения. Дж. Стиглер под рынком понимает «институт совершения сделок» [4]. К.Р. Макконелл под рынком понимает «институт или механизм, сводящий вместе покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) отдельных товаров и услуг [5]. Таким образом, под рынком нами понимается институт, согласующий интересы инвесторов (или предъявителей «инвестиционного спроса») и продавцов «инвестиционных товаров» страны (производителей, иными словами) при совершении сделок по инвестированию капитала с целью получения прибыли при определенной степени риска. Одни из важнейших структурных соотношений экономики между накоплением и потреблением, накоплением и инвестированием, инвестированием и приростом капитального имущества, затратами и эффективностью инвестиций формируются как раз в сфере инвестиционного рынка.

Такие элементы как спрос, предложение, цена и конкуренция характеризуют и определяют состояние рынка инвестиций, как отдельных его сегментов, так и в целом. Соотношение таких элементов рынка находится в постоянном движении, изменении. Такое динамичное состояние инвестиционного рынка является достаточно сложным экономическим явлением, так как его формирование происходит под влиянием различных факторов как макро-, так и микросферы. При выборе направления инвестирования инвестору следует заранее определять на какую степень инвестиционного рынка ему стоит ориентироваться. Если неправильно определить характер инвестиционного рынка, где собирается выступать инвестор, то это неизбежно приведет к снижению величины инвестиционных доходов, а иногда даже и к потере всего инвестируемого капитала. Путем изучения рыночной конъюнктуры можно определить степень активности инвестиционного рынка, а также соотношения его отдельных элементов (спроса, предложения и уровня конкуренции). Рыночная конъюнктура в данном случае является формой проявления на инвестиционном рынке системы условий, которые определяют соотношение этих элементов инвестиционного рынка.

Инвестиционный климат той или иной страны определяет готовность инвестора вкладывать свой капитал в экономику этой страны. Под инвестиционным климатом понимается соотношением политических, экономических, юридических, социальных, бытовых и иных факторов, предопределяющих уровень риска капиталовложений и возможность их эффективного использования [6].

Одним из необходимых условий обеспечения притока денежных инвестиций в реальный сектор народного хозяйства можно считать наличие достаточного количества инвестиционных ресурсов в экономике, способных трансформироваться в инвестиции при наиболее благоприятном сочетании множества других факторов микро- и макросреды. На сегодняшний день, в современных условиях, когда механизм инвестирования, основанный на децентрализованной системе, разрушен, особое внимание нужно уделить оценке реальных возможностей использования каких-либо альтернативных источников инвестиционных ресурсов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Семенов К.А. Международные экономические отношения -М: Гардарик,1998г. С.336.
2. Идрисов А.: Методика разработки и экспертизы инвестиционных проектов //Финансовая газета 1993 №42; №44.
3. Белых Л.П., Федотова М.А. Реструктуризация предприятия. М.:Юнит, 2001.

4. Гумба Х.М., Канхва В.С., Мамаев М.И. Обоснование инновационного базиса взаимосвязи системной конкурентоспособности и экономической устойчивости строительных предприятий в условиях экономических трансформаций. Научное обозрение. 2013. № 9. С. 678-682.

5. Макконнелл К.Р., Брю С. Л. Экономике, М.: Прогресс, 1992.

Желтышева Е., студентка 1-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Лебедев И.М., ст. преподаватель СППК

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СТАНДАРТОВ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В современном мире существует определенное количество видов деятельности, которыми занимается организация или частный предприниматель только с предоставлением специального разрешения – лицензии. Таким образом, государство занимается регулированием качества деятельности юридического лица или частного предпринимателя на тот или иной вид деятельности.

Действующее законодательство определяет те виды деятельности, которые подлежат лицензированию. По сути, лицензирование – это своего рода гарантия качества предоставляемой вам услуги. Оно осуществляется в целях предотвращения ущерба правам, окружающей среде, объектам культурного наследия народов РФ, жизни и здоровью людей, их законным интересам, безопасности и обороне государства, возможность нанесения которого связана с осуществлением индивидуальными предпринимателями отдельных видов деятельности и юридическими лицами. Лицензированию подлежат все виды деятельности, которые тем или иным способом могут нанести вред государству и гражданину.

Как известно, лицензирование является важнейшим механизмом государственного регулирования строительства. Согласно ст.1079 Гражданского Кодекса РФ[1], строительство относится к деятельности, которая представляет повышенную опасность для окружающих людей. По этой причине законодатель принимает определенные меры воздействия на качество управления недвижимостью, путем принятия соответствующего закона.

Лицензирование, безусловно, относится к числу ключевых направлений государственного регулирования, и, прежде всего в области лицензионного контроля за деятельностью субъектов предпринимательства, согласно их видам экономической деятельности по ОКВЭД.

Основными принципами осуществления лицензирования являются:

1)обеспечение единства экономического пространства на территории Российской Федерации;

2)установление лицензируемых видов деятельности федеральным законом;

3)установление федеральными законами единого порядка лицензирования отдельных видов деятельности на территории Российской Федерации.

4)установление исчерпывающих перечней лицензионных требований в отношении лицензируемых видов деятельности положениями о лицензировании конкретных видов деятельности;

5) открытость и доступность информации о лицензировании, за исключением информации, распространение которой запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6) недопустимость взимания с соискателей лицензий и лицензиатов платы за осуществление лицензирования, за исключением уплаты государственной пошлины в размерах и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

7) соблюдение законности при осуществлении лицензирования.[2]

Перечисленные принципы условно можно поделить на конституционные, межотраслевые и принципы института лицензирования. Так, принципы законности и единства экономического пространства можно отнести к конституционным принципам, поскольку данные постулаты закреплены в Основном Законе нашего государства, принцип гласности и открытости – межотраслевой принцип, характерный для нескольких отраслей права. Однако если рассматривать указанные принципы через призму комментируемого Закона, то, по сути, все они являются основополагающими началами института лицензирования. Кроме того, следует отметить в рамках исследуемого института: все перечисленные в комментируемой статье принципы тесно взаимосвязаны друг с другом и взаимообусловлены, что порождает определенного рода систему принципов лицензирования. Принципы осуществления лицензирования отражают правовую природу института лицензирования, являющегося федеральной законодательной мерой ограничения прав и свобод человека и гражданина в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

«Следует отметить, что законодатель особенно выделяет лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами»[3]. Это обусловлено, прежде всего, тем, что массовость жилых строений, а также инженерных систем являются источниками повышенной опасности. Например: аварийная ситуация с затоплением подвала и попаданием воды на электрические кабели может привести к пожару, а сама вода негативно влияет на фундамент и цоколь здания в виду образования грибка. Такая специфика приводит к тому, что «заниматься устранением такой аварии могут только лишь те, кто имеет допуск по категориям работ с электричеством и, соответственно, лицензию в организации»[4].

Принцип установления единого порядка лицензирования предполагает установление одинаковых условий для всех соискателей лицензии на конкретный вид лицензируемой деятельности, в частности, в федеральном лицензионном законодательстве четко указано, какие органы уполномочены выдавать, переоформлять, приостанавливать, возобновлять или прекращать, аннулировать лицензии, прописан механизм совершения перечисленных действий, определены перечни документов, необходимых для получения лицензий, закреплены лицензионные требования, прописаны основания привлечения к ответственности.

Нормативное закрепление порядка лицензирования на федеральном уровне также позволяет обеспечить свободу предпринимательства и устранить произвол органов власти.

В правовой литературе высказано мнение, что существует множественность порядков лицензирования, поскольку существует определенный перечень лицензируемых видов деятельности, не входящий в предмет регулирования комментируемого Закона, который предполагает особый порядок лицензирования конкретных видов де-

тельности. Как представляется, данное утверждение обоснованно, однако не в рамках комментируемого Закона, поскольку рассматриваемым нормативным актом установлен единый порядок лицензирования отдельных видов деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный Закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 14.10.2014) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (31.12.2014г.)<http://base.consultant.ru/>
3. *Лебедев И.М., Майорова Н.А.* «Сочетание менеджмента и права в управлении недвижимостью». Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник материалов Международной научной конференции (12-13 ноября 2014г., Москва). М.: МГСУ, 2015. С. 390-394.
4. *Лебедев И.М., Сорокин В.В.* «Технико-экономические аспекты разрешения прецедентов юридической защиты прав в области строительства». Недвижимость: экономика, управление. 2014, №3-4. С. 99-103.

Зайченко К.В., Львова М.В., студентки 3-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Лебедев И.М., ст. преподаватель кафедры социальных, психологических и правовых коммуникаций

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ

Ни для кого не секрет, что около 70 % поверхности Земли покрыто водой. Это означает, что только малая часть суши может быть использована для потребностей человека. Следовательно, возникает необходимость максимально эффективно использовать остающуюся часть территории. В связи с этим, все больше объектов недвижимости возводится на берегах озер, рек и морей. Но данный вид строительства сопряжен с некими трудностями, основные из которых - правовые.

Чтобы понимать какие трудности будут возникать при застройке данных территорий нужно разобраться в том, что же такое водоохранная зона. Согласно Статье 65 Водного кодекса Российской Федерации (от 03.06.2006 N 74-ФЗ (вступил в силу с 01.01.2007)) «к водоохраным зонам относятся территории, граничащие с водными объектами, на которых устанавливается специальный режим для предотвращения экологических проблем, таких как: сохранение флоры и фауны, истощение вод и их загрязнение».[2]

Для такого вида строительства следует учесть ряд требований. Первое из них говорит о том, что ширина водоохранных зон должна находиться в пределах от пятидесяти метров до пятисот метров, в зависимости от размеров водного объекта, его протяженности и уклона берега. Стоит отметить, что до 2007 года действовал Водный кодекс, согласно которому размеры, границы и режим использования водоохранных зон устанавливались Правительством. Ширина зон регулировалась более жестко, нежели в настоящее время. Так, например, минимальная ширина водоохранных зон для озер принималась – триста метров, а в настоящее время - пятьдесят метров. Очевидно, что ширина зоны сократилась ровно в шесть раз. Также, для рек с большой протяженностью, ширина зоны уменьшилась в два с половиной раза. Подобные по-

слабления в будущем могут пагубно повлиять на экологию. Поэтому, второе требование заключается в том, что при строительстве застройщик должен организовать защиту водной среды от всевозможных загрязнений, путем устройства централизованных канализаций и водоотведения ливневых систем, сооружений для очистки сточных вод и для сбора отходов производства.

Наглядно продемонстрировать всю сложность строительства в водоохраных зонах можно на примере Имеретинского порта в городе Сочи. Этот грузовой порт построен в рамках Программы строительства объектов Олимпийского назначения, введен в эксплуатацию в 2012 году. Он предназначен для грузовых перевозок, в том числе был необходим для поставки строительных материалов для возведения Олимпийских объектов. После 2014 года порт планируется перепрофилировать в стоянку для яхт. Сложность проекта заключалась в том, что он должен был полностью соответствовать требованиям многих законов. Например, Федеральный закон № 310, который регламентирует организации и проведение Олимпийских игр,[4] Федеральный Закон №7 от 10 января 2002 «Об охране окружающей среды»,[5] также учесть все требования, связанные с водоохранной зоной, о которых мы уже говорили выше и многие другие законы. Трудность строительства данного объекта заключалась в том, что зона, в которой он расположен, помимо водоохранной является еще и курортной.[6] Любое неосторожное вмешательство могло неблагоприятно повлиять на экологию. Поэтому, необходимо было принять меры по защите окружающей среды.



Рис.1. Имеретинский порт в городе Сочи

При строительстве объекта производились следующие мероприятия по охране окружающей среды при проведении строительных работ:

- соблюдение природоохранного законодательства;
- выполнение предписаний органов государственного и муниципального экологического контроля;
- соблюдение соответствия технологических процессов, регламентов производства, оборудования и сооружений требованиям стандартов, правил и природоохранных норм;
- экологический мониторинг (отслеживание источников антропогенного воздействия на окружающую среду);

- мониторинг состояния объектов временного размещения (накопления) отходов производства и потребления;
- учет и анализ причин производственных инцидентов, аварий и чрезвычайных ситуаций с экологическими последствиями и выполнение мероприятий по их предупреждению, локализации и ликвидации;
- разработка, утверждение и переоформление (при необходимости) нормативов допустимого воздействия на окружающую среду, а также иных документов в области охраны окружающей среды;
- осуществление ежеквартальных платежей за негативное воздействие на окружающую среду. [1]

Благодаря, выполнению природоохранных мероприятий и соответствия объекта всем требованиям защиты водоохраных зон морской порт может служить эталоном возведения объектов на данных территориях.

Однако, большинство объектов в водоохраных зонах выполняются без учета определенного количества требований, неоднократно допускаются нарушения законодательства, такие как: ограничение хозяйственной и иной деятельности, нарушение условий застройки, несоблюдение экологических требований, «захват территории», под которым подразумевается ограничение доступа людей к территории общего пользования. Такая территория называется береговой полоса. Ее ширина составляет от пяти до двадцати метров. Соответственно, прибрежная полоса входит в водоохранную зону. Согласно п. 2 статьи 6 Водного Кодекса Российской Федерации, «каждый имеет право на свободный доступ к водным объектам и на их использование для своих нужд». [2] Нарушения законодательства выявляются путем проверок «Росреестра», «Росприроднадзора» и других инстанций. В случае выявления незаконных действий, выносится предписание суда об устранении нарушений, а также накладывается штраф. Применяемые меры не всегда достаточно эффективны. Исполнение судебных предписаний может затянуться на долгое время. В итоге, решение проблемы откладывается на неопределенный срок.

С целью улучшения ситуации, необходимо, прежде всего, начать с Себя. Всем бы хотелось иметь свой собственный дом с личным выходом к озеру или реке, но не стоит забывать о правах других людей, «так как участок может быть обременен решением суда и обязательный проход к водоему обязан обеспечить собственник жилья (сервитут)» [7].

Хотелось бы посоветовать, что делать, если вы столкнулись с фактом незаконного присвоения территории. Проявите свою сознательность и незамедлительно обратитесь в специальные органы местного самоуправления. Следует отправить письма в такие инстанции, как Природоохранная прокуратура, Прокуратура района, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Природоохранный Комитет Правительства, обратиться к местным депутатам муниципальных образований первого и второго уровня (поселение, район), либо написать открытое письмо к органам государственной власти (можно путем публикаций в газетах).

С другой стороны, для решения проблемы можно применить более жесткие меры, например, значительно увеличить штрафы. На сегодняшний день, штраф за невыполнение предписаний суда может составлять от пяти до тридцати тысяч рублей. Такая сумма не достаточно велика для того, чтобы побудить человека исправить нарушения.

Невыполнение элементарных норм и требований законодательства влечет за собой ухудшение состояния окружающей среды. Экология нашей планеты уже и так сильно страдает от деятельности человека, тем более от такой отрасли, как строительство. Нельзя усугублять и без того сложную ситуацию. Поддерживать экологию в исходном состоянии непросто. Тем не менее, если не идти вслед за большинством, а принимать конкретные меры и неукоснительно придерживаться законов - это возможно.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Журнал «Прораб». Выпуск № 6, 2014 год. Статья: «Курортная зона – зона особой ответственности». Автор: Корнева А.Ш. С.28
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (вступил в силу с 01.01.2007).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11. 1996 г. № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».
4. Федеральный закон № 310 01.12.2007г. «Об организации и проведение Олимпийский игр».
5. Федеральный Закон от 10.01. 2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
6. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2007 г. № 991 "О Программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта" (с изменениями и дополнениями).
7. *Лебедев И.М.* «Процедура третейского судопроизводства при разрешении споров хозяйствующих субъектов, как альтернатива федеральным (арбитражным) судам». № 3/2015. Арбитражный и гражданский процесс. С. 41-45.

Казакова Ю.В., студентка 2-го курса

НИУ «Высшая школа экономики»

Научный руководитель -

Канхва В.С., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КЛАСТЕРНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИИ

Тенденции инновационного развития в мире требуют новых организационных моделей ведения бизнеса и расположения производства. Региональная экономика разрабатывает новые подходы в организации производства. Инновационное развитие во многих странах на протяжении последнего столетия происходит посредством создания кластеров. Теория конкурентных преимуществ содержит в себе идею «локализации», которая решает проблему пространственного размещения производства и инфраструктурных объектов. Объединение рынка труда, специализация поставщиков и переливы знаний оказываются наиболее производительными в том случае, когда группы фирм определенной отрасли располагаются близко друг к другу.

Во-первых, кластеры могут специализироваться по типу товаров и услуг: автомобильная, туристическая, финансовая отрасль.

Во-вторых, рассматривается территориальная динамичность в возможности выбора местоположения производства. Фирма может быть привязана к рынку сбыта,

ориентируясь на определенного покупателя, поэтому рынок спроса будет локализованным либо в определенной части страны, либо в конкретном районе города.

В-третьих, кластеры могут быть ориентированы на специфическую бизнес-среду, где процент кластеров особенно велик.

Основной целью кластеров является взаимодействие на профессиональном уровне с целью максимизации полезности и снижения издержек производства благодаря синергетическому эффекту. Высокая степень концентрации и кооперации позволяет координировать деятельность участников кластера. Результативный обмен кадрами и информацией позволяет каждой фирме эффективно достигать экономической прибыли и удовлетворять спрос на рынке.

В международной практике система кластеров развивается на протяжении последних десятилетий. Страны разрабатывают политику «активации кластеров». Согласно экономической теории и принципам конкуренции рынка, кластеры должны не создаваться «сверху», а развиваться самостоятельно. Однако, в процессе создания кластера необходима государственная поддержка, а именно проведение политики устранения наиболее серьезных законодательных противоречий - «активация кластеров».

В России система кластеров развивается в рамках программы, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 декабря 2011 г. № 2227-р, Стратегии инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 года [3]. В рамках данной программы реализуется развитие регионов в системе кластеров. Поручением от 28 августа 2012 г. № ДМ-П8-5060 председателем Правительства Российской Федерации утвержден перечень 25 территориальных инновационных кластеров.

Отобранные 25 кластеров по всей территории России располагаются в зонах с высоким научно-исследовательским и промышленным потенциалом. Российская экономика ориентирована на сырьевой и промышленный секторы. Занимая одно из ведущих мест в мире по добычи полезных ископаемых среди остальных стран, ориентированных на добычу сырья, Россия специализируется на добычи нефти, газа, железной руды, апатитов и других полезных ископаемых. Объемы добычи растут с каждым годом, но объемы производства остаются на прежнем уровне или закрываются. В экономике существует термин «Ресурсное проклятье», которое характерно для стран с богатыми недрами и залежами сырья. «Ресурсное проклятье» ориентирует развитие экономики страны на экспорт сырья, что делает развитие других видов промышленности нерентабельным бизнесом. С каждым годом по данным ЦБ РФ увеличивалось количество экспорта нефти в страны дальнего зарубежья и в страны СНГ. Если в 2000 году Россия поставила на экспорт 34,6 млн. тонн, то в 3 квартале 2014 года экспорт сырой нефти составил 56,7 млн. тонн. Проблему сырьевой зависимости экономики России эксперты и финансисты обсуждают на протяжении большого периода времени. Особенно данная проблема стала актуальной в 2014 году, когда цены на нефть в 4 квартале 2014 года (\$49,05 за баррель) упали в два раза по сравнению с 1 кварталом 2014 года – тогда средняя цена за баррель составляла \$101. Особенности процесса добычи нефти вынуждают российские компании поставлять сырую нефть по мировым рыночным ценам, на которые влияют страны, не заинтересованные в перспективном росте экономики Российской Федерации.

В сложившейся ситуации особенно важным становится реструктурировать внутреннее производство так, чтобы экономика России смогла переориентироваться на

экспорт конечной продукции, а не сырьевой и не зависела от геополитической ситуации в мире. Развивать промышленные и перерабатывающие предприятия предлагается в рамках создания кластеров, ориентированных на отдельные отрасли.

Исходя из специфики формирования и развития кластеров, которая была рассмотрена ранее, промышленное производство в России должно быть ориентировано на территориальную динамичность и местоположение ресурсной базы.

В числе масштабных и перспективных кластеров необходимо отметить Камский инновационный территориально-производственный кластер республики Татарстан, специализирующийся на нефтехимическом производстве и основанный по Поручению Президента РФ и утвержденный Президентом Республики Татарстан в 2011 году [2]. На территории Камского инновационного территориально-производственного кластера зарегистрировано 30 участников, в числе которых находятся научно-исследовательские центры и государственные университеты, добывающие нефтяные компании и промышленные центры. В Паспорте Программы создания и развития кластера рассматриваются преимущества комплексного подхода региональной политики. [3] Согласно исследованиям экономистов в области региональной экономики было выявлено, что кластер имеет высокоразвитую инфраструктуру. В кластере взаимодействуют промышленные компании и образовательные учреждения, что дает перспективы выхода на международную арену на высоком уровне конкурентоспособности. Одним из путей развития кластерного метода организации производства и ведения бизнеса является создание и регулирование Особых Экономических Зон.

Стимулирование развития ОЭЗ требует вливания большого количества денежных средств, которые представляют собой централизованные государственные капиталовложения, целевые банковские кредиты, средства организаций и частных инвесторов, доля которых, к сожалению, пока чрезвычайно мала.

Налоговая политика в ОЭЗ предполагает введение «налоговых каникул» и наличие налоговых кредитов, а также наличие льготного налогообложения. Для резидентов ОЭЗ ставка налога, отчисляемого в федеральный бюджет, составляет 0 % с 1 января 2012 года до 1 января 2018 года согласно п.1.2 ст.284 НК РФ. Что касается ставки отчисления в местный бюджет, то для резидентов ОЭЗ может быть установлена пониженная ставка налога, но не более 13,5% после 10 лет работы предприятия, тогда как обычная ставка составляет 18%.

На территории Особой экономической зоны «Алабуга» налог на имущество землю и транспорт составляет 0% в течение первых 10 лет. Налог на прибыль в течение следующих пяти лет составляет 2%, вторых пяти лет 7%. Налог на прибыль после 10 лет работы предприятия устанавливается в размере 15,5%. На территории ОЭЗ «Алабуга» функционирует 42 промышленно-перерабатывающих предприятия, инвестиции в которые составили 78,7 млрд.рублей [4]. ОЭЗ «Алабуга» функционирует в системе Камского инновационного территориально-производственного кластера, что обуславливает специфику предприятий. Особая экономическая зона была создана на основе нефтехимической индустрии, что создает благоприятные условия для работы строительных компаний, использующих в процессе производства полимер. На основе этих полимеров изготавливаются лаки полиакриловые, битумные, пентафталевые, нитроцеллюлозные, эпоксидные и полиуретановые. Из нефтепродуктов делаются напольные покрытия: линолеумы и ПВХ-покрытия. При производстве пластиковых окон используются продукты переработки нефтехимической промышленности.

Таким образом, взаимодействие строительной отрасли и нефтехимического кластера становится особенно актуальным и перспективным. Близкое территориальное расположение сокращает издержки транспортировки, способствует обмену высококвалифицированными кадрами и устанавливает долгосрочные связи.

Рассматривая выгодное взаимодействие нефтехимической и строительной отраслей в рамках политики кластеров на конкретном примере, можно выделить нефтедобывающую компанию «Татнефть» и дочернюю компанию ООО «П-Д Татнефть-Алабуга Стекловолокно». Производство стекловолокна на территории ОЭЗ «Алабуга» является выгодным по нескольким причинам. Близкое территориальное расположение к источнику сырья и налоговые льготы для компании стимулируют развитие нефтеперерабатывающей промышленности на внутреннем рынке. Предполагается, что благодаря политике кластеров и созданию выгодных условий для сотрудничества нефтедобывающих и нефтеперерабатывающих компаний экспорт сырой нефти из России станет менее выгодным, чем переработка и экспортирование конечной продукции в близлежащие страны.

В числе приоритетных направлений развития находятся производство композитных и строительных материалов. В процессе производства используются полимеры и нефтехимическая продукция, которая добывается в Приволжском федеральном округе рядом крупных российских нефтяных компаний. Близкое расположение промышленных перерабатывающих комплексов к местам нефтедобычи позволяет минимизировать издержки, а наличие научно-исследовательских центров и государственных образовательных учреждений позволяет привлекать высокоспециализированные кадры.

Для того, чтобы стать резидентом ОЭЗ необходимо зарегистрироваться в муниципальном образовании, защитить инвестиционный проект (размер инвестиций должен составлять не менее 150 млн. руб.) в Наблюдательном и Экспертном Совете при Минэкономразвития России и заключить соглашение с ОАО «ОЭЗ» о ведении деятельности на территории СЭЗ. Основная задача Наблюдательного Совета в этом случае состоит в профессиональной оценке перспектив проекта. Известны случаи, когда, например, в Калининградской области в связи с отсутствием заинтересованности инвесторов была отменена туристическая СЭЗ через четыре года после ее создания. На официальном сайте представлена карта участков, на которые может претендовать инвестор. Из 78 участков свободных для размещения производства на начало 2015 года осталось 23 участка.

Политика создания и развития кластеров смогла привлечь дополнительные инвестиции в регионы с высокой нефтехимической специализацией с целью развития промышленности, а именно в перерабатывающие отрасли. Кластерная политика может дать преференции строительной отрасли, которая в этом случае показывает свою эффективность. Подобные действия могут помочь переориентировать экономику России, изменив ее с сырьевой на производственную, сократив объемы экспорта нефти. Это позволит России перестать зависеть от мировых котировок на нефть. Согласно данным журнала «Oil&Gas Journal», в случае, если бы Россия не поставляла нефть на экспорт, то ее торговый баланс был бы в профиците на \$46 млрд.[4] Исследования подобного рода предлагают задуматься о пересмотре структуры экономики России, что во многом станет возможным, если в том числе будет развиваться и кластерная политика регионов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Маршалл А.* Принципы политической экономии. – Directmedia, 2013.
2. *Канхва В.С.* Методические подходы к оценке стоимости и эффективности инновационных проектов в строительстве. Экономика и предпринимательство. 2014. № 5-2 (46-2). С. 902-905.
3. Программа развития Камского инновационного территориально-производственного кластера на период до 2020 года <http://innovation.gov.ru/>
4. <http://www.russez.ru/oez/industrial/tatarstan/alabuga/>

Кудрявцева В.А., канд. экон. наук

ФГБОУ ВПО «Иркутский государственный университет путей сообщения»

ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Не требует особых доказательств тот факт, что состояние строительного комплекса оказывает непосредственное влияние на полноценное функционирование всех сфер экономики, сфер жизнедеятельности населения и социально-экономическое развитие любого региона. Поэтому без создания, эффективного развития, регулярного планирования и совершенствования схем деятельности субъектов регионального строительного комплекса невозможно сбалансированного и эффективного развития регионов РФ.

Особое внимание ускоренному региональному развитию, преодолению технологического отставания, улучшению инвестиционного климата, повышению конкурентоспособности и качества продукции, привлечению капитала уделяется на самом высоком законодательном уровне: в Послании Президента Федеральному Собранию 2012-2014 гг., в Основных направлениях развития деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года, в Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года.

Следует отметить, что за последний год в экономике страны в целом и регионов в частности появились новые явления и понятия, например, такие как санкции и импортозамещение. При этом, санкции не оказали существенного влияния на региональные строительные комплексы. Это связано с тем, что рынок строительства и производства строительных материалов по своей природе локальный - в большинстве регионов РФ предприятиями строительной отрасли используется местная минерально-сырьевая база, а также осуществлена модернизация и техническое обновление производства, с целью обеспечения регионального строительного комплекса конкурентоспособной и современной продукцией.

Если рассматривать функционирование предприятий строительного комплекса в разрезе региональной экономики, то следует большое внимание уделить механизмам их развития и размещения, в том числе:

- выявлять региональные особенности промышленного потенциала;
- учитывать возможности полного и своевременного удовлетворения потребностей региональной экономики в строительной продукции;

- рассматривать возможность полноценного использования минерально-сырьевых ресурсов региона;
- планировать возможность использования отходов промышленных предприятий.
- выстраивать четкие схемы взаимоотношений между субъектами экономики.

Строительный комплекс – мощная, наиболее перспективная и передовая отрасль экономики Иркутской области, на развитие которой следует ориентироваться. По внедрению передовых технологий, современных проектных решений и по активности на строительном рынке область находится в числе лидеров среди субъектов Сибирского Федерального округа.

В настоящий момент строительный комплекс Иркутской области представлен не только государственными или частными организациями, но на рынке также присутствуют индивидуальные застройщики и совместные строительные предприятия различной организационно-правовой формой. При этом, согласно данным официальной статистики на организации частной формы собственности приходится наибольший объем строительных работ (рис. 1).

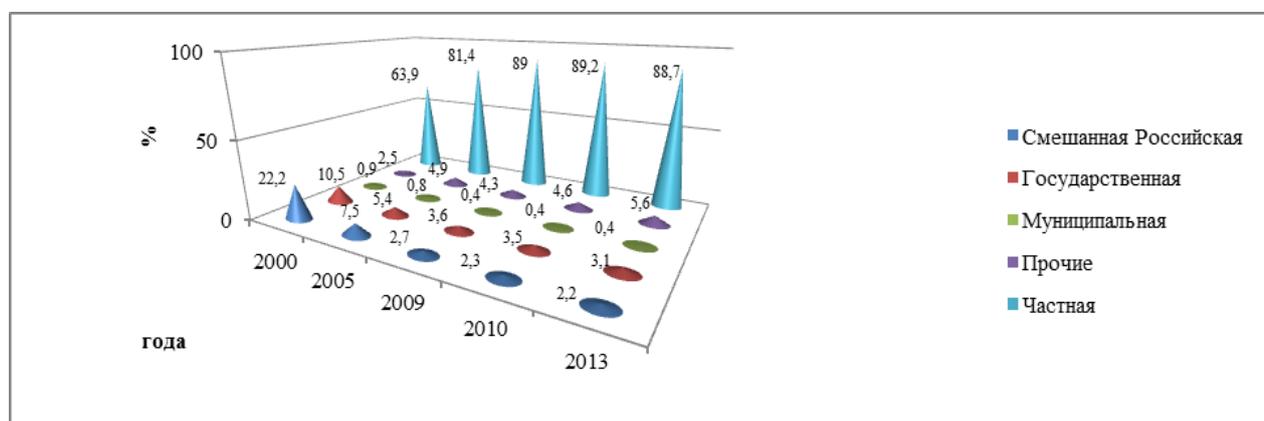


Рис. 1. Динамика выполнения строительных работ организациями различных форм собственности

Несмотря на тот факт, что строительство является всеохватывающей, фондообразующей отраслью, оно подвержено воздействию следующих факторов:

- наличию межфирменной конкуренции;
- влиянию изменения спроса на готовую продукцию по строительной отрасли;
- наличию поддержки со стороны государства;
- уровню загрузки производственных мощностей по строительной отрасли;
- уровню технического состояния действующих предприятий строительной индустрии, выпускающих строительные материалы, конструкции и изделия;
- уровню социально-экономического развития в целом региона и экономическая ситуация по строительной отрасли в частности.

При этом не следует забывать, что у региональной строительной отрасли существуют и слабые стороны. Для анализа сильных сторон, возможностей, слабых сторон и угроз необходимо провести SWOT-анализ строительной отрасли Иркутской области (табл. 1).

SWOT-анализ строительного комплекса Иркутской области

S-сильные стороны	О-возможности
<ul style="list-style-type: none"> – выгодное экономико-географическое положение Иркутской области; – наличие в регионе крупных конкурентоспособных участников строительного рынка; – географическая концентрация и близость ключевых участников; – наличие конкурентных преимуществ в регионе: наличие ресурсного потенциала, наличие платежеспособного спроса, наличие необходимой инфраструктуры; – комплексная градостроительная планировка территорий; – наличие связей и взаимодействия между участниками. 	<ul style="list-style-type: none"> - мобилизация отечественных и привлечение иностранных инвестиций; – вовлечение в хозяйственный оборот новых месторождений строительных материалов на территории области; – повышение удовлетворенности граждан социальной жизнью за счет создания новых рабочих мест; – повышение рейтинга территории по основным социально-экономическим показателям строительной отрасли; – возможность использования продукции производства строительных материалов региона; – наличие образовательных учреждений для подготовки кадров; – возможности освоения внешних рынков; - поддержка и развитие механизмов государственно-частного партнерства в строительстве; - приток современных зарубежных технологий и материалов.
W-слабые стороны	Т-угрозы
<ul style="list-style-type: none"> – высокий уровень морального и физического износа основных фондов строительных предприятий; – ненадежность новых поставщиков, потребителей, партнеров; – дефицит квалифицированных рабочих, управленческих, инженерно-технических кадров; – неразвитость финансового рынка, недоступность кредитных ресурсов, высокий уровень налогов; – низкая обеспеченность собственными финансовыми ресурсами; – низкая конкурентоспособность строительных фирм по отношению к иностранным подрядчикам; - отсутствие современной технической или нормативно-правовой базы; – административные барьеры, препятствующие развитию строительства, связанные с длительными сроками согласования проектной документации, выделением земель, сложностью процедуры получения разрешения на строительство; – невысокая инновационная активность предприятий строительного комплекса; – слабая транспортируемость продукции предприятий строительного комплекса, снижающая уровень мобильность всего строительного комплекса; – не обеспечивающие потребности строительного комплекса объемы производимой строительной продукции; – недостаток строительных площадок. 	<ul style="list-style-type: none"> – отсутствие добросовестной конкуренции на строительном рынке; – высокая стоимость материалов, конструкций, изделий; – неплатежеспособность заказчиков; – недостаток заказов на работу; – высокий уровень коммерческих и финансовых рисков; – рост цен на основные энергоносители (бензин, газ, электроэнергия, вода и т.д.); – ужесточение конкуренции на внутреннем рынке за счет появления частных и малых строительных предприятий; - возможность ввоза на территорию некачественных строительных материалов и изделий.

К слабым сторонам в региональном строительном комплексе можно отнести недостаточный уровень взаимодействия строительных предприятий между собой и с органами государственной власти, что приводит к росту продолжительности строительства, увеличению себестоимости строительно-монтажных работ, а также усложняет производственную логистику. Кроме того, *неэффективные, энергозатратные и устаревшие технологии и оборудование снижают темпы развития регионального строительного комплекса.*

Вместе с тем, реализация государственных программ и формирование механизмов государственно-частного партнерства в области строительства, разработка минерально-сырьевой базы для производства местных строительных материалов, привлечение инвестиций на модернизацию материально-технической базы, управление строительными проектами разработка, внедрение инновационных разработок в производство и технологию строительных процессов – в совокупности приведет к снижению возможных угроз, а также позволит преодолеть существующие в отрасли проблемы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Березин А.О.* Основы планирования размещения объектов промышленно-гражданского строительства на территории региона // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство. Сб. научных трудов / редкол.: С.Н. Максимов (отв. ред.) и др. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009.

2. Стратегия развития промышленных предприятий. Все прекрасно или мы падаем? // Промышленно-строительное обозрение. 2014. №7-8 (161-162). С. 47-50.

Лебедев А.А., студент 4-го курса

Научный руководитель –

Львов И.В., канд. экон. наук, проф.

ФГБОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова»

СИНДРОМ БОЛЬНОГО ЗДАНИЯ: ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ

Термин «синдром больного здания» появился уже 80-е годы прошлого века в США. Этот медицинский диагноз обозначает ухудшение здоровья людей после долгого пребывания в так называемых «больных зданиях». Но среди ученых и практиков до сих пор нет единого мнения по поводу содержания понятия "больного здания", и не вполне ясно, как определенно диагностировать такое "больное здание". Да и сами термины «больное здание», «синдром больного здания» в самом строгом смысле слова являются не вполне удачными, так как объединяют много не всегда точных строительных и медицинских понятий. Например, куда отнести то большое количество физически и морально устаревших зданий и сооружений как промышленного, так и гражданского назначения которое, по имеющимся данным, в РФ составляет 50 тыс. потенциально опасных и 5 тыс. особо опасных объектов. При этом наиболее крупные промышленные предприятия созданы более 70 лет назад, износ их составляет 80%, в иных ситуациях достигает 100% [1]. Тут же может возникнуть вопрос: а есть ли вообще здоровые здания? Имеются разногласия и со стороны медицины.

Сейчас проблема синдрома «больного здания» выросла из единичных случаев до мирового масштаба. По мнению крупных специалистов в этой области, она наиболее

распространена в северных холодных странах. По-видимому, в наибольшей степени страдают от нее Швеция, Великобритания и северные штаты США: во всяком случае, именно в этих странах зафиксировано, прокомментировано, изучено и обсуждено больше всего случаев его проявления. В Российской Федерации эта проблема не нашла должного внимания как среди ученых, так и среди практиков, хотя она существует, и даже больше чем в названных странах. К сожалению, измерить экологическую безопасность здания сегодня практически невозможно. Большой резонанс во всем мире получил опыт датских экспертов, которые пытались «дегустировать» внутренний воздух в помещениях, однако нормативных документов для расчета воздухообмена так и не разработали. Проводить оценку «здоровья здания» в России сегодня практически некому: строителям это не с руки, контролирующим органам — лишняя морока, а самим жильцам — дополнительные расходы. Понятно, что легче сделать вид, что данного вопроса не существует.

Проблема «больных зданий» сложная. Считаем, что имеет смысл разделить ее на две составляющие: 1) образование «больного здания» в процессе проектирования и строительства, и 2) проблема качества внутреннего воздуха для создания условий проживания под названием «комфорт».

Известно, что любое здание, прежде чем построить, проектируется. Именно в процессе проектирования должно быть учтено центральное положение субъекта, то есть человека или человеческого общества, их здоровья, благосостояния, комфорта. Ответственность инженеров-проектировщиков и архитекторов в этом деле весьма высока. Будет ли способна созданная человеком среда отвечать заданным требованиям, целиком зависит от них. Проектировщик обязан понимать многомерность процесса, включающего побудительные мотивы, проистекающие из представлений проектировщика о будущем, различные ограничения, рациональные доводы, юридические и административные факторы и риски. Все вместе они образуют сложную проблему, решение которой и открывает путь к гармоничности проекта. В случае с решением проблемы «больного здания» можно выделить четыре составляющие, которым необходимо уделять особое внимание в процессе проектирования: комфорт, среда, здоровье, безопасность.

Инженер-проектировщик должен быть в состоянии наилучшим образом выявить воздействие на создаваемое здание влияния природно-географических условий и инженерной физики. Если с чем то, относящимся к технической физике, он, проектировщик, может так или иначе справиться, мы имеем в виду такие факторы, например, как ветровые нагрузки, шум и тому подобные, то условия, относящиеся к комфорту, уже пятьдесят лет или даже дольше все обсуждаются и обсуждаются среди инженеров – специалистов по комфорту. А когда дело доходит до санитарно-гигиенических факторов, трудности усугубляются еще больше.

Что же касается второго вопроса – создания условий проживания под названием «комфорт» – то эта проблема, как было сказано выше, обсуждается во всем мире. Но, к сожалению, у тех, кому приходится заниматься реальным делом – проектировать красивые, комфортабельные, энергосберегающие и удобные в управлении здания для проживания и работы – во мнениях по этому вопросу нет ни единства, ни последовательности. Это вполне понятно, если учесть, что важнейшим элементом внутренней среды дома или офиса является воздушная среда, микроклимат, который необходимо

поддерживать, состоящий из многих составляющих: температура, влажность, плотность воздуха и так далее

Здание до ремонта это всего лишь коробка из строительных материалов. Вдохнуть в нее жизнь, наполнить смыслом и содержанием может только настоящий хозяин. На капитальные ремонты своих квартир люди не жалеют ни сил, ни средств, вот только незадача — не всегда эти вложения приносят пользу и заканчиваются благополучно. Духота, плесень или грибок на стенах, неприятные запахи и химические примеси в воздухе — вот неполный перечень неприятностей, которые появляются в квартире после плохого «евроремонта». Жильцам тоже приходится несладко — они получают плохой сон, аллергию, хроническую усталость и непрекращающиеся простуды. Эксперты уверяют — болезни жилья и недомогания жильцов взаимосвязаны. Однако поставить диагноз нехорошей квартире не так-то и просто, если, конечно, сами хозяева не разберутся с причинами и следствиями тревожных симптомов.

Зимой, когда перепад температуры за окнами и в помещениях довольно ощутимый, образуется естественная тяга: воздушный поток поднимается к чердаку и увлекает за собой отработанный воздух с других этажей. По стандартам СанПиНа «продуваемость» квартиры должна быть не менее 30 кубов в час на человека — так примерно и получалось со старыми окошками советского производства. А вот в современных квартирах с герметичными окнами и дверями свежий воздух оказывается в дефиците. До середины прошлого века считалось, что воздух в помещениях загрязняют люди: они выделяют углекислый газ, влагу и массу других биологических элементов. Однако в последние 40 лет ученые обнаружили, что кроме человеческого фактора есть и другие источники загрязнения — мебель, ковры, электронное оборудование, да и сами строительные материалы «выделяют» в воздух тысячи химических частиц. Самые распространенные из них — формальдегид и радон. Доктор технических наук Юрий Табунщиков достоверно описал, как вредные испарения оказываются в наших квартирах: «Основными источниками формальдегида в жилых помещениях являются изделия из ДСП, пенопластовая теплоизоляция, ковры, занавески и обивка мебели. Обычно изделия выделяют формальдегид, пока они еще новые; со временем выделение уменьшается. Радиоактивный газ радон в небольших концентрациях присутствует в грунтах, в помещения он поступает через трещины в основании пола и стенах, щели вокруг труб и т.д.». Очистить квартиру от вредных выделений можно единственным способом — вентилированием. Если вентиляция не работает, то начинаются многочисленные проблемы со здоровьем — частые головные боли, плохая концентрация внимания, ухудшение памяти, снижение иммунитета. СБЗ проявляется у проживающих в нем людей в виде проблем с дыханием, болей в суставах, бессонницы. Симптомы могут напоминать вялотекущий «грипп», который продолжается неделями, месяцами, годами. Плохо вентилируемые квартиры разрушают организм так же тихо и незаметно, как курение.

Сущность «синдрома больного здания» заключается и в том, что «больные» здания значительно влияют на производительность труда людей, занятых в промышленных зданиях и офисах. Так, в конце 1970-х годов ученые отметили, что офисные работники часто болеют и жалуются на недомогание. С тех пор были проведены десятки исследований, которые подтвердили: наши офисы устроены так, что люди в них плохо себя чувствуют и болеют, а работодатель несет финансовые потери. Этот загадочный недуг, подточивший всемогущество самой благополучной части общества,

можно лечить несколькими способами. Один из них – совершенствование системы вентиляции.

В 2003 году исследователи Лофтнесс и Харткопф сравнили продуктивность труда в офисах до и после модернизации системы вентиляции и отметили рост до 11% [2]. В 2011 году корейский ученый Йоон Че зафиксировал рост производительности на 8%, усилив интенсивность вентиляции в офисе с 5 до 20 литров в секунду [3]. Исследование WGBC 2014 года подтвердило, что только с помощью правильной вентиляции можно сэкономить 0,8-1,3% на здравоохранении и повысить продуктивность труда на 3-18%.

Таким образом исследование СБЗ имеет большое значение в социально – экономической жизни общества и, завершая его краткий анализ, необходимо подчеркнуть значимость проведения дальнейших научных разработок его теоретических основ.

Во-первых, понимание синдрома больного здания дает возможность уточнить диапазон возможных критериев которые могут повлиять на проявление СБЗ. Он огромен и включает множество элементов, только часть из которых имеет прямое отношение к собственно строительству.

Во-вторых, выявление параметров, участвующих в синдроме «больного» здания, а также степени влияния каждого из них безусловно, активизирует дальнейшее проведение обширных исследований, замеров и оценок.

В-третьих, когда участвующие в СБЗ параметры будут положительно выявлены, потребуется достичь согласия на национальном и международном уровнях о том, как определить и представлять в количественной форме такие параметры перед тем, как их вообще можно будет включать в соответствующие технические условия (спецификации).

В-четвертых, научная активизация СБЗ может послужить методологическим базисом для обоснования программы технического обслуживания, включающий определенные мероприятия для создания благополучной среды обитания человека.

Перечень позиций, определяющих роль «синдрома больного здания» и практическую значимость разработки ее теоретических основ, можно продолжить. Однако их длинный перечень вновь и вновь подтверждал бы безусловную необходимость дальнейшего исследования теоретической конструкции СБЗ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Каменецкий М.И.* Строительный комплекс как фактор перспективного развития национальной экономики//Проблемы прогнозирования, № 3, С.76 -91.
2. *Loftness V., Hartkopf V. and Gurtekin B.* (2003) “Linking Energy to Health and Productivity in the Built Environment: Evaluating the Cost-Benefits of High Performance Building and Community Design for Sustainability, Health and Productivity,” USGBC Green Build Conference, 2003.
3. *Park JS. and Yoon CH.* (2011) The effects of outdoor air supply rate on work performance during 8-h work period. *Indoor Air* 21:4, pp 284–2905

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Способы управления проектными организациями, по своей правовой сути, определяются локальными правовыми актами, за исключением некоторых случаев, когда обязательно применение не только федерального законодательства, но и Постановлений Правительства РФ или субъектов федерации, а также приказы министерств и ведомств.

Метод императивных способов управления не исключают и диспозитивное волеизъявление в правовом поле работы проектной организации. Например: Согласно ст. 421 ГК РФ «Свобода договора» «Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством».[1] Соблюдая обязательный принцип о свободе договора, организация действует на свой страх и риск по возможным нарушениям контрагентом договорных условий. Такой риск нечасто приводит к нарушению договорных условий и проектной организацией, что приводит к неисполнению своих обязательств перед третьими лицами. Частым явлением, которое подрывает деятельность организации, нарушения договорных отношений при исполнении государственных заказов, особенно частое явление просматривается в цепочке Заказчик-Застройщик-Подрядчик (Подрядчики).

Специфичность управления проектными организациями заключается в:

- определенности видов деятельности;
- лицензируемость отдельных видов деятельности.

Целью любой проектной организации является исполнение задания Заказчика качественно и в срок.

Основным фактором качества выполнения работы в срок зависит от:

- точности проектных работ;
- профессионального уровня проектировщика;
- накопление и повышение базы знаний проектировщика.

Динамика изменения законодательства является одним из факторов управленческой деятельности в проектной организации, а также способы воздействия законодательства на определенные отношения в сфере проектирования. Так, ст. 759 ГК РФ дает эмпирические указания к работе проектной организации: «По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации. Задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком».[1] В работе над созданием проекта, также обязательно применение и такого нормативно-технического документа, как СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».[2]

В связи с тем, что (письмо от 23.01.2003 N 07/685-ЮД) отказано в государственной регистрации постановлению Минстроя России от 30.06.96 N 18-64 «О принятии строительных норм и правил «Инструкция о порядке разработки, согласования,

утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» (СНиП 11-01-95), [3] данный СНиП является рекомендательным.

Такой аспект предусматривает «жесткий вариант» дозволения в поведении при выборе варианта управления. С одной стороны федеральный закон, который определяет рамки его исполнения, с другой инструмент его исполнения - СНиП и Письмо Минстроя.

Однако, не применение СНиПа может повлечь наложение административного взыскания (предписания) компетентным органом исполнительной власти с указанием на применение документа в разработке проекта.

Следует сделать вывод, что свобода договора, свобода действия руководителя проектной организации всегда будет ограничена не только рамками того же договора, но и законом не только «О лицензировании отдельных видов деятельности». [4]

Требования, которые предусмотрены в управлении многоквартирными домами, но и при разработке новых проектов, улучшающих нынешнее состояние большинства многоквартирных домов, в которых фактически, ремонт не соответствует должному качеству, в соответствии с требованиями технических регламентов.

Применяя специфические приемы по управлению проектной организацией, разрабатывая новую методологию по применению федерального законодательства и технической документации по исполнению закона или определенных статей закона, опираясь на положения договоров, проектные организации выходят на более высокие уровни в управлении.

В таком случае возрастает степень доверенности к организации со стороны не только постоянных фирм Заказчиков, но и государственных структур для участия в управлении, проектировании объектов недвижимости, а также как специфический орган по рекомендациям к разработке новых нормативно-технических актов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 (с изм. и доп.) <http://www.gk-rf.ru>
2. СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».
3. Письмо от 23.01.2003 N 07/685-ЮД Министерство юстиции Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп.) <http://www.rg.ru>

Лындина Ю.К., студентка 2-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Магера Т.Н., доц. кафедры СППК

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СУБЪЕКТИВНЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О СЧАСТЬЕ СОВРЕМЕННЫХ СТУДЕНТОВ МГСУ

Многочисленные попытки измерения счастья в психодиагностике привели к необходимости подходить к этой теме разносторонне, учитывая многоплановость самого вопроса, крайнюю субъективность человеческой психики, своеобразные особенности эмоциональной сферы [4, 5, 6]. Начиная с 20 века, проведено множество психо-

логических исследований, которые сходны по траектории развития с предшествующими философскими взглядами (Аристипп из Кирены, Аристотель, Варрон, Цицерон и др.). Изначально психологи интересовались патологической стороной вопроса, путем изучения психических расстройств, как, например, у З. Фрейда: «нормальное несчастье повседневности» [11]. Зарождение и развитие позитивистской концепции в психологии оказало серьезное влияние на дальнейшие воззрения и изыскания на тему счастья, но труды исследователей оставались скорее разрозненными, нежели системными.

Дж. Б. Уотсон выделил источники счастья, Э.Л. Торндайк составил перечень факторов удовлетворенности жизнью, К. Рифф и К. Кейс обосновали связь счастья, как уровня психологического и социального благополучия, со степенью реализации человеческого потенциала (объективистский подход), Э. Динер, Д. Майерс, М. Селигман отождествляли счастье с субъективным ощущением (объективистский подход). Категория счастья впервые появляется в предметном указателе основных справочных изданий по психологическим публикациям только в 1973 году, а категория субъективного благополучия – в 1974 г.

В 80-х годах М. Аргайл систематизирует материалы исследований счастья и формулирует определение термина, как «состояние переживания удовлетворенности жизнью в целом», причем здесь присутствуют оценочные компоненты, частота и интенсивность положительных эмоций [1].

В рамках позитивной психологии понятие «субъективное благополучие» (subjective well-being) используется в качестве синонима понятия «счастье». На сегодняшний день применяются ряд объясняющих эти термины подходов, предложены «формулы счастья», например, субъективное благополучие тем выше, чем больше у человека положительных эмоций (Эндрюс, Уайтти (1976)). М.Селигман ввел свою формулу счастья (С): $C = i + O + V$, где i – индивидуальный диапазон, генетически предопределенный уровень счастья, который остается относительно стабильным на протяжении жизни и, к которому мы возвращаемся вскоре после большинства значительных событий в нашей жизни, O – внешние жизненные обстоятельства (семья, дети, религия, повседневная деятельность), V – факторы, поддающиеся волевому контролю, т.е. сознательные, намеренные и требующие усилий действия, которые человек может выбрать для себя [8]. Эд Динер констатировал, что счастье можно рассматривать как черту и как состояние: существует определенная личностная предрасположенность испытывать некоторый уровень эмоций, и она может измеряться независимо от оценки текущего состояния [9].

Источники, причины счастья систематизированы отчасти: наличие близких социальных связей, удовлетворенность работой, здоровье, наличие свободного времени для досугового времяпрепровождения, личностные качества (самооценка, экстраверсия, осмысленность жизни), положительные эмоции (хорошее настроение). Менее значимым является материальное обеспечение и не влияющими являются возраст, пол, религиозная удовлетворенность [9]. На благополучие влияет устремление к эвдемоническим (счастливым) ценностям, т.е. оправдано стремление к счастью [10]. Учитывая субъективность функционирования человеческой психики, уместно предположить, что удовлетворенность, состояние счастья, может быть вызвано любыми причинами, резонирующими с психическим содержанием: мама счастлива, когда ребенок радостный, здоровый, успешный; художник счастлив, когда процесс и результат творческой деятельности доставляет эмоциональные переживания (обязательно

ли положительные?), спортсмен счастлив, когда соперник сходит с дистанции [2]. Счастливы ли студенты МГСУ и как сказывается успешность в учебе или отсутствие таковой на субъективную удовлетворенность?

Наше исследование направлено на изучение взаимовлияния успеваемости в учебе и субъективного ощущения счастья у студентов 2 курса. Ранее проводились исследования на тему успеваемости и различных индивидуально-психологических показателей [7]. На этот раз мы предположили, что студенты, успешные в учебе, испытывают субъективное чувство счастья в связи с позитивной оценкой окружающими достижений в учебе или по причине душевного комфорта.

Выборку данного исследования составили 25 человек – студентов 2 курса ИЭУИС МГСУ, в возрасте 18-20 лет. Из них – 11 юношей и 14 девушек.

В качестве исследовательского инструментария применялись авторская анкета и методика диагностики уровня социальной фрустрированности Л. И. Вассермана (в модификации В. В. Бойко). Анкета ориентирована на возможность выяснить, считают ли на данный момент студенты себя счастливыми, насколько этот показатель зависит от успеваемости, что является критерием состояния счастья сегодня и в будущем.

Результаты анкетирования показали, что из 25 опрошиваемых 13 учатся на «3»-«4» (8 юношей и 5 девушек), 10 - на «4»-«5» (7 юношей и 3 девушек) и 2 (девушки) - на «5».

Большинство (85%) обучающихся на «3» и «4», утверждают, что счастливы на данный момент. Занятость – только образовательная деятельность. Критерии счастья: 46% указывают наличие семьи, 23% - здоровье, 15% - успешная карьера, 15% (юноши (!)) – наличие детей. Через 10 лет все опрошиваемые видят себя успешными людьми со сложившейся карьерой, в том числе как владельцев собственного бизнеса (15%), причем 39% отмечают успешность не только в профессиональном, карьерном росте, но и обязательно в семейной жизни, как состоявшиеся супруги. Материальный достаток для представителей данной группы важен вне зависимости от половой принадлежности [3]. Для юношей, помимо указанных особенностей, характерно желание сохранять при успешной карьере и высоких заработках достаточный временной резерв для реализации собственных интересов, хобби.

Среди «хорошистов», тех, кто обучается на «4» и «5», счастливыми себя считают 60%. Занятость – образовательная и подработка (50%), в том числе на предприятиях, где в дальнейшем планируется профессиональная самореализация, карьерный рост. Критерии счастья: 100% указывают наличие семьи, 30% - здоровье, 20% - успешная карьера, 20% - «точно знать чего хочешь» и 10% - заниматься любимым делом. Через 10 лет 70% видят себя успешными с точки зрения сложившейся карьеры, причем 1 из них – как видный политик, 20% при успешной карьере указывают обязательно полную семью с детьми.

Обучающиеся на «5» (отличницы) чувствуют себя счастливыми на данный момент. Занятость – и образовательная, и профессиональная. Главный критерий счастья для обеих отличниц – наличие семьи. Кроме того, обращает на себя внимание присутствие карьерных амбиций. Через 10 лет планируют состояться как успешные, высокооплачиваемые профессионалы и счастливые жены и мамы.

Методика диагностики уровня социальной фрустрированности Л. И. Вассермана (в модификация В. В. Бойко) применена как измерительный способ, работающий «от обратного». Фрустрация – это неприятное психологическое состояние разочарования, возникающее у человека при неудовлетворении значимых для него потребностей или неудача в достижении значимых для него целях. Степень фрустрированности полярно противоположен состоянию счастья, комфорта, удовлетворенности. Мы предположили, что выявив уровень социальной фрустрации, мы сможем понять, насколько сту-

денты-второкурсники удовлетворены своими успехами в учебе, соответствует ли текущее состояние состоянию счастья.

Показатели по данной методике расположились в диапазоне от самого низкого («отсутствует») до «неопределенного». Показатели «умеренный», «повышенный» и «очень высокий», среди опрошенной группы не выявлены. Самые счастливые и удовлетворенные отличники и «троечники». Наиболее многочисленная группа испытуемых (60% - «троечники» и «хорошисты» - примерно в равном количестве) - с показателем «очень низкий уровень». В гораздо меньшей по количеству группа (16%, в равном количестве «хорошисты» и «троечники») выявлена степень фрустрации на «пониженном уровне». «Очень высокий уровень фрустрации» по применяемой методике определен у 1 человека, обучающегося на «4» и «5» («хорошист»). При этом в анкете на вопрос «чувствуете ли Вы себя счастливым» выбран ответ «отчасти».

По результатам проведенного исследования, можно сделать вывод, что субъективное ощущение счастья среди студентов 2 курса ИЭУИС МГСУ напрямую и полностью не зависит от успеваемости. Наиболее «счастливые» группы испытуемых – «троечники» и «отличники». «Хорошисты» - крайне «пестрая» по показателям состояний счастья и удовлетворенности группа.

На следующем этапе нашего исследования планируется использование следующих психологических методик: личностный дифференциал, методика «тип поведенческой активности», мотивация учебной деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Аргайл Майкл.* Психология счастья. [Электронный ресурс] <http://scorcher.ru/art/happiness/Argyle.php>. Дата обращения: 20.02.2015
2. *Иванова З.И.* Архитектура и Биосфера: социальные требования к экоустойчивому проектированию // Казанская наука, 2014, № 8. – с. 163-165. Цит со стр.163
3. *Ишков А.Д., Милорадова Н.Г.* Мотивационные предпочтения: студенты и руководители // Вестник МГСУ. 2007. №2. С. 58-61.
4. *Магера Т. Н.* Актуальные компетенции студентов и преподавателей научно-исследовательских институтов // Интернет-вестник ВолгГАСУ. Сер.: Политематическая. 2013. Вып. 3(28). URL: [http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3\(28\).pdf](http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3(28).pdf)
5. *Магера Т.Н.* Компетенции экономиста на этапе обучения в вузе: диагностика, формирование, развитие // Экономика и предпринимательство.- 2014. № 8 (49). (С. 367-372)
6. *Магера Т.Н.* Психологические технологии в высшем строительном образовании. Монография; М-во образования и науки Росс. Федерации, ГОУ ВПО Моск. гос. строит. ун-т. М.: МГСУ, 2011.-128 с. (Б-ка научн. разработок и проектов МГСУ)
7. *Магера Т.Н.* . Успешность учебной деятельности студентов МГСУ в контексте социально-психологической компетентности. Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник материалов Международной научной конференции (12–13 ноября 2014 г., Москва) / М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — Электрон. дан. и прогр. (29 Мб). — Москва: МГСУ, 2015. — Научное электронное издание комбинированного распространения: 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). — Систем. требования: Intel; Microsoft Windows (XP, Vista, Windows 7); дисковод CD-ROM, 512 Мб ОЗУ; разрешение экрана не ниже 1024×768; Adobe Air, мышь. – С. 407-410 [Электронный ресурс] http://msuce.ru/science/Nauchniye_meropr/02-02-Integratsia-sbornik.pdf. Дата обращения: 21.02.2015
8. *Прядко И.П., Румянцев С.Н.* Использование некоторых средств языковой выразительности в рекламе и в сфере маркетинговых коммуникаций // Экономика и предпринимательство. - № 3 (ч. 2) (56-2), 2015. - С.982-989.
9. Психологическая библиотека. [Электронный ресурс] <http://litpsy.ru/obshhaya-psixologiya/psixologiya-schastyia/ponyatie-schastyia-v-psixologii/>. Дата обращения: 21.02.2015

10. *Романова Е.В.* Источник оптимизма современного человека. // Материалы 2-й международной (7 традиционной) научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и докторантов «Строительство – формирование среды жизнедеятельности». – М.: МГСУ, 2004 С.516-518

11. *Флем Лидия.* Повседневная жизнь Фрейда и его пациентов. [Электронный ресурс] http://www.nnre.ru/istorija/povsednevnaia_zhizn_freida_i_ego_pacientov/index.php. . Дата обращения: 20.02.2015

Любушина Е.А., студентка 2-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Романова Е.В., канд. психол. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ЦЕЛЕУСТРЕМЛЕННОСТЬ БУДУЩИХ ИННОВАЦИОННЫХ МЕНЕДЖЕРОВ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Сегодня все чаще можно услышать, что успешное предприятие должно быть инновационным. Это предполагает, что его деятельность должна осуществляться с использованием новейших технологий, методов, и, как следствие, продукция такого предприятия тоже будет иметь инновационный характер. В строительной индустрии с помощью инновационных решений и технологий можно решить целый ряд проблем, начиная от экономии на материальных, финансовых и трудовых ресурсах, заканчивая решением проблем перенаселения городов, отсутствия актуальных информационных баз и, безусловно, проблем экологического характера.

Для рационального использования ресурсов и успешной реализации инновационной продукции предприятию необходим высококвалифицированный менеджер с высоким уровнем инновационного потенциала.[4] Но если инновационному предприятию достаточно легко можно дать определение, то инновационный потенциал определить значительно сложнее. Изучение психологической основы инноваций началось еще в прошлом веке и продолжается до сих пор. Как правило, к предпосылкам инновационного потенциала относят такие личностные характеристики, как развитое творческое мышление, аналитические способности, высокую самооценку и способность смотреть в будущее [6]. Особое место занимают волевые качества [1].

Волевые качества включают в себя несколько личностных свойств, которые определяют способность человека стремиться к достижению поставленных целей. Воля, в целом, это способность человека сознательно управлять своими поступками и психикой [7]. К волевым качествам относят инициативность, настойчивость, упорство, решительность, смелость и целеустремленность, которая является, пожалуй, определяющим качеством.

Целеустремленность - это способность человека подчинять свои действия целям, которых необходимо достигнуть, способность мобилизовать силы на то, чтобы правильно определить пути, средства, способы и приемы своей деятельности, и, наконец, это целевая направленность принимаемых решений и их исполнения. Эти определения наиболее точно характеризует принципы, которым должен следовать любой менеджер в своей деятельности. А менеджеру-инноватору следует особенно тщательно следить за процессом принятия решений и их реализации. В противном случае он рискует в погоне за новшеством и оригинальностью сбиться с намеченной цели.

Возникновение побуждения и постановка цели являются первым этапом любого волевого действия. Далее учитываются условия, в которых была поставлена цель, и, как следствие, выбираются средства и способы ее достижения. Учитывать их необхо-

димо, иначе цель будет недостижимой и «нежизненной», а значит, скорее, может считаться «смутным влечением», нежели осознанным намерением. На следующем этапе принимается решение, каким образом эта цель будет реализована, то есть происходит выбор фактических действий. И заключительным этапом будет являться воплощение этого решения в жизнь, то есть исполнение. Исполнить решение – значит практически достигнуть цели.[7] Еще одной характеристикой целеустремленности можно считать долговременность достижения цели. Ряд авторов делает особый акцент на том, что целеустремленный человек может ставить перед собой цели как на краткосрочную, так и на долгосрочную перспективу. Именно это отличает целеустремленность от простой устремленности.[3] И именно эта способность определяет важность данной характеристики для менеджеров инновационной сферы.

Нововведения всегда встречают с толикой недоверия, особенно в производстве, и особенно в России. Чтобы продвинуть у нас какую-либо инновацию, которая еще не нашла воплощения в других странах, необходимо потратить невероятно много сил, денег и энергии. Отчасти это связано с большими затратами на внедрение в производство и строительство новых технологий, отчасти со страхом того, что инновации не окупятся, и предприятие понесет неоправданные убытки, но в большинстве случаев эта проблема возникает ввиду того, что в нашей стране принято решать проблемы экстенсивным путем: увеличением объемов или увеличением цен. Даже политика государства не способствует развитию инноваций. Несмотря на регулярные лозунги о том, как важно развивать науку и собственные технологии, в последние несколько лет, до того, как инвестиционный климат государства перестал быть стабильным, в НИОКР ежегодно вкладывалось чуть больше 1% ВВП, в то время как в ведущих странах этот показатель варьируется от 3% до 5%. Для справки, в СССР на развитие науки и инноваций выделялось 5 % от ВВП [12]. Таким образом, для реализации нововведений менеджеру необходимо уметь ставить перед собой долгосрочную цель, выбирать средства ее достижения и целенаправленно двигаться в направлении ее развития, дабы обойти годами сложившиеся привычки игнорировать новое и хранить приверженность старым методам. Эти качества называют руководители строительных организаций 11 регионов России и работодатели Новосибирска, Самары, Пензы, Тюмени. [2] Кроме того, для успешного внедрения инноваций, необходимо четко осознавать свои цели, а не действовать исключительно на уровне интуиции.

Исследование целеустремленности у студентов, обучающихся по направлению «менеджмент», обладающих инновационным потенциалом, было проведено в МГСУ в 2014 году. В исследовании приняли участие 62 студента 2 курса. Для определения уровня целеустремленности была использована методика А.А. Карманова «Цель-Средство-Результат». Данная методика направлена на изучение трех параметров, присущих любой деятельности человека: постановка цели, выбор средств для ее достижения и оценка полученных результатов [4]. Инновационный потенциал определялся с помощью шкалы самооценки инновативных качеств личности Н. М. Лебедева и А. Н. Татарко, которая рассматривает инновационный потенциал, как совокупность креативности, стремления к риску ради успеха и степени ориентации на будущее [9, 10]. Кроме того, была использована методика С.А. Будасси, направленная на определение уровня самооценки респондентов. Результаты, полученные с помощью этой методики, были использованы в качестве критерия объективности для названных выше тестов [11].

Согласно полученным результатам, из 62 студентов 46 имеют оптимальную самооценку. Из них 59% демонстрируют средний уровень инновационного потенциала, 35% - уровень выше среднего и 6% высокий. Опрошенные с высоким инновационным потенциалом в большинстве своем переоценивают результаты своей деятельности

(67%) и каждый из них ставит перед собой зачастую необоснованные цели. Респонденты с уровнем инновационного потенциала выше среднего, напротив, оценивают свои результаты трезво (89%), но цели также у большинства неустойчивы (94%). Что касается выбора средств для достижения поставленной цели, то 63% испытывают некие трудности, связанные с психологическими барьерами, 31 % имеют оптимальный результат, а 6 % испытывают хронический недостаток средств достижения поставленных целей. И, наконец, из студентов со средним уровнем инновационного потенциала по шкале «Результат» 22% имеют привычку переоценивать итоги своей деятельности, 4% - недооценивать, и 74% объективно оценивают результаты. Большинство студентов также недостаточно четко определяют свои цели, но процент студентов с реальными целями вырос до 15%. В выборе средств 34% имеют оптимальный результат, недостаточную спонтанность проявляют 47%, но количество респондентов, испытывающих хронический недостаток в выборе средств, выросло больше, чем в 3 раза (19%).

Таким образом, сопоставив полученные результаты, мы выявили следующую закономерность: чем выше инновационный потенциал студента, тем хуже он представляет цели, которые стоят перед ним, тем больше ему необходимо времени и сил, чтобы «собраться» и начать целенаправленно действовать. И хотя студенты с уровнем инновационного потенциала выше среднего реже проявляют конформность и сильную зависимость от внешних обстоятельств в выборе средств, все же у респондентов со средним уровнем инновационного потенциала результат по этой шкале самый оптимальный. Стоит отметить, что лишь по параметру «Результат» студенты с более высоким инновационным потенциалом превзошли студентов со средним уровнем.

Возможно, эта обратная зависимость обусловлена неоднозначным характером инновационного потенциала. Человеку с ярким проявлением инновативных качеств сложнее сосредоточиться на конкретной цели и следовать ей в течение всего процесса. Но в то же время, никакая инновационная деятельность не может быть доведена до своего логического завершения без определенных волевых усилий со стороны менеджера. Поэтому при обучении будущих специалистов необходимо уделять особое внимание воспитанию в них целеустремленности. [8] Особенно это актуально для тех сфер, в которых инновации играют определяющую роль, в частности для сферы строительства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Горгола Е.В., Курганова В.С., Громова Н.О., Колтакова М.А. Современный менеджер-инноватор. М., 2007. 71 с.
2. Иванова З.И., Крыгина Н.М. Человеческий капитал в строительном производстве // Известия Юго-Западного государственного университета, 2013, № 1 (46). - с. 122-128
3. Ильин Е.П. Психология воли. 2-е изд. СПб.: Питер, 2009. 368 с.
4. Ишков А.Д., Ильина Н.В., Андреев М.И. Подготовка субъектов инновационной деятельности // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. Научное издание. – М.: МГСУ, 2012. С. 675-678.
5. Карманов А.А. Цель-средство-результат. - http://azps.ru/tests/tests_csr.html
6. Михайлова О.Б. Структура инновационного потенциала личности // Вестник НГУ 2012. 26-31 с.
7. Морозов А.В. Деловая психология. Курс лекций; Учебник для высших и средних специальных учебных заведений. СПб.: Издательство Союз, 2000. 576 с.
8. Прядко И.П., Иванова М.А. Реформа российской высшей школы: взгляд из строительного вуза // Казанская наука. 2014. № 6. С. 185-187

9. Романова Е.В. Оценка предпринимательского и инновационного потенциала будущих менеджеров в области строительства // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. Научное издание. 2012. С. 695-701.

10. Романова Е.В. Психологическая оценка инновационного потенциала работников и соискателей // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. Сборник тезисов Международной научной конференции. ФГБОУ ВПО "Московский государственный строительный университет". 2013. С. 245-247.

11. Романова Е.В., Любушина Е.А. Инновационный потенциал будущих руководителей инвестиционно-строительной сферы. // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. Сборник материалов Международной научной конференции. Ответственные редакторы: Т.И. Квитка, И.П. Молчанова. 2015. С. 347-350.

12. Тормышева Т.А. Возможно ли в России построить национальную инновационную систему // Обеспечение инновационных процессов и механизмы продвижения инноваций. Материалы секционного заседания Международного форума «Интеллектуальная собственность – XXI век» 19-22 апреля 2011 г. /Под ред. Е.В.Королевой. М.: Российская государственная академия интеллектуальной собственности (РГАИС), 2011. С. 47-51.

Малова Н.Ю., ассистент кафедры экономики предприятий,

Крахина В.А., канд. экон. наук, доц. кафедры экономики предприятий

Научный руководитель –

Гракова М.А., канд. экон. наук, доц. кафедры экономики предприятий

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры (Украина)

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

Под влиянием механизмов трансформационного процесса в Украине состоялись кардинальные изменения в отношениях собственности, разгосударствления и приватизации, институциональной организации рынка жилья, появления новых систем финансирования жилищного строительства. До сих пор не существует комплексных научных исследований закономерностей возникновения и функционирования рынка недвижимости. Анализ публикаций по исследуемой проблеме показал, что в научной литературе есть работы, посвященные оценке жилья, ипотечному кредитованию, ценообразованию на рынке жилья, правовым аспектам, таких ученых как: А. Асаул, А. Бычков, О. Гриценко, А. Дронь, О. Евтух, П. Єщенко, В. Кравченко, С. Кручок, Р. Манн, Ю. Манцевич, К. Паливода, Н. Погорельцева, А. Сердюк, С. Ушацкий, Л. Чубук и др.

Цель данной работы – раскрыть сущность рынка жилой недвижимости, определить механизм, особенности и основные проблемы его функционирования, а также предложить пути их решения.

Рынок недвижимости - это особый вид рынка, на котором объектом купли-продажи или залога для получения кредита выступает недвижимость.

Оценивая механизм функционирования рынка недвижимости, следует проводить некоторую аналогию с рынком финансовых инвестиций, ведь рынок недвижимости функционирует параллельно с ним. Это связано с тем, что в наше время недвижимость является чрезвычайно привлекательным объектом для капиталовложений, так как позволяет не только сохранять стоимость вложенного в нее капитала, но и наращивать ее во времени, а, следовательно, получать значительный доход. Причиной этого является то, что объекты недвижимости являются одними из немногих товаров на рынках, которые со временем увеличивают свою стоимость.

Рынок недвижимости можно разделить на:

- рынок земли;
- рынок коммерческой и промышленной недвижимости;
- рынок жилья. [1]

Спрос и предложение на рынке недвижимости формируется под влиянием экономических, социальных, демографических, природно-климатических и других факторов. Рыночная стоимость объекта недвижимости в свою очередь определяется не только существующей конъюнктурой рынка, то есть соотношением спроса и предложения, но и особенностями его функционирования, а именно: уровнем риска инвестирования капитала, возможным уровнем доходности, возможной ценой продажи объекта недвижимости на конкретную дату и др.

Объективно предпосылки становления отечественного рынка жилья сложились в начале 90-х годов XX ст. с провозглашением независимости Украины. До этого времени, в условиях планово-централизованной экономической системы, обеспечение населения жильем происходило путем государственного распределения, а не на рыночных принципах.

Государство выполняло в жилом секторе одновременно несколько функций. Во-первых, оно было основным инвестором в сфере жилищного строительства. Во-вторых, государство выступало в роли подрядчика, застройщика в сфере жилищного строительства, а также владельца основной части жилого фонда. Кроме государства, владельцами жилья в этот период были жилищно-строительные кооперативы, а также отдельные граждане. Но как субъекты права собственности на жилье они играли второстепенную роль. [2]

Ситуация в жилищном строительстве изменилась после 1990 года в процессе демонтажа планово-централизованной экономики в Украине, внедрения рыночных механизмов хозяйствования. Государство в условиях переходного периода не имело возможности выступить в роли монопольного инвестора, подрядчика и владельца жилья. В жилом секторе возник глубокий кризис, по своим масштабам значительно превышающий кризис в экономике в целом. Перед Украиной, как и перед другими странами с переходной экономикой, появилась широкомасштабная проблема внедрения принципиально иной модели функционирования жилищного сектора и жилищного строительства, чем та, что существовала в советские времена.

Можно выделить следующие основные этапы развития рынка жилой недвижимости Украины:

1 этап (1991-1996 гг.) - создание и формирование рынка. Цены на жилье в Украине были ниже по сравнению с ценами других европейских стран. При этом количество и качество предложений жилья были очень низкими.

2 этап (1997 г. - первая половина 1998 г.) - период ценовой стабилизации. Более активно развивался вторичный рынок недвижимости. В целом количество сделок купли-продажи на рынке уменьшилось. При этом цены все еще росли, хотя и значительно меньшими темпами, чем в течение предыдущего периода.

3 этап (вторая половина 1998 - 2000 гг.) - период стремительного снижения цен. В 1999-2000 годах уровень инфляции был вдвое выше, чем рост цен на жилье. Поэтому деньги, не вложенные в недвижимость, обесценивались инфляцией в два раза быстрее. Это обусловило в последующие годы значительный рост активности населения на рынке жилья, прежде всего, с целью защиты от инфляции имеющихся доходов.

4 этап (январь - август 2001 г.) - начало постепенного роста цен.

5 этап (сентябрь 2001 – 2007 гг.) - резкий и длительный рост цен. Наблюдался значительный приток капитала на рынок недвижимости.

6 этап (2007 - 2008 гг.) - период ценового шока и противостояния тенденций на рынке жилья. Произошло столкновение и жесткая борьба противоположных трендов (роста и снижения цен на жилье). Противоположность ожиданий привела к появлению огромного количества информации и аналитических прогнозов с противоположными результатами.

7 этап (2009 г.) - спад активности на рынке, наблюдался отложенный спрос в связи с снижением доходов населения, недоступностью кредитных ресурсов, падением инвестиционной привлекательности недвижимости, в том числе со спекулятивным мотивом.

8 этап (2010 - 2011 гг.) - стабилизация курса гривны к долл. США и евро, а также уменьшение учетной ставки Национального банка Украины в 2010, положительно повлияли на восстановление кредитной политики. «Ценовое дно» рынка жилья пройдено, происходит финансирование работ по завершению строительства объектов с высокой (более 60%) степенью готовности и новых объектов с высоким уровнем надежности.

9 этап (2012 - август 2013 гг.) - увеличивается объем принятых в эксплуатацию объектов, растет уровень покупательской активности.

10 этап (сентябрь 2013 - февраль 2014 гг.) - стагнация рынка жилья. На данном этапе отмечаются новые изменения в законодательстве, которые существенно повлияли на рынок жилья. Среди них - введение Национальным банком Украины с 1 сентября 2013 ограничения на наличные операции (до 150 тыс. грн.), а также вступление в силу порядка проведения оценки для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, взимаемых в соответствии с законодательством. [2]

В условиях современной экономики рынок недвижимости можно охарактеризовать с трех позиций:

1) как сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, которые возникают во время операций с недвижимостью. Такие отношения появляются между инвесторами в процессе купли-продажи объектов недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.;

2) как сферу, где объекты недвижимости выступают как товары особого рода;

3) как рынок услуг, который создает условия для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений. [3]

Таким образом, рынок недвижимости - интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

Сейчас рынку недвижимости как специфическому сектору экономики свойственны следующие признаки:

1. несбалансированность спроса и предложения;
2. циклический характер развития;
3. рост стоимости объекта недвижимости во времени;
4. низкая ликвидность;
5. ограниченное количество покупателей и продавцов;
6. слабый уровень исследований. [1]

Оценивая механизм функционирования рынка жилой недвижимости, можно выделить ряд проблем, которые сейчас характерны для него. В первую очередь это неравномерность развития отдельных сегментов рынка и несовершенство нормативно-правовой базы, регулирующей экономические отношения, возникающие на рынке. Весомым недостатком остается низкая платежеспособность населения и низкий инвестиционный потенциал юридических лиц, являющихся результатом кризисных явлений в экономике, что в настоящее время характерно для большинства регионов страны.

Кроме того, сейчас отсутствуют профессиональные подходы к управлению недвижимостью и отсутствие единого терминологического аппарата; отсутствует анализ специфики экономических законов, определяющих состояние рынка и критериев оценки процессов развития рынка; неопределенность системы рисков в сфере недвижимости и возможности управления ими. [1]

К существенным недостаткам функционирования рынка жилой недвижимости относятся и недостаточная информированность участников рынка, отсутствие единых стандартов на услуги в сфере управления недвижимостью, отсутствие опытных и подготовленных кадров по управлению и работы на рынке недвижимости и тому подобное.

Таким образом, в силу существующих проблем, основной задачей выступает совершенствование существующей законодательной базы, что позволит сформировать легитимный характер взаимоотношений между участниками рынка, и создание единого полноценного и достоверного информационного пространства на межрегиональном рынке недвижимости. Важным аспектом в налаживании функционирования рынка недвижимости должно стать формирование единого реестра объектов недвижимости, создание благоприятных и привлекательных инвестиционных и налоговых условий, принятия ряда организационных, экономических, политических и социальных факторов, способствующих в конечном развитии инфраструктуры межрегионального рынка недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Гарбар Ж.В., Богацька Ю.А.* Особливості функціонування ринку нерухомості на регіональному рівні // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://intkonf.org/garbar-zhv-bogatska-yua-osoblivosti-funktsionuvannya-rinku-neruhomosti-na-regionalnomu-rivni/>
2. *Ковтун М.В.* Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень // Науковий вісник Ужгородського університету. - 2014. №1. – с. 282-286.
3. *Свистун Л.А., Даниленко Т.І.* Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості полтавського регіону // Економіка і регіон. – 2011. - № 3 (30). с. 34-38.

Нечаева И.М., аспирант

Аспирантская школа по менеджменту, кафедра управления проектами

Научный руководитель –

Царьков И.Н., канд. экон. наук доц.,

зам. заведующего кафедрой управления проектами

ФГАОУ ВПО «Национальный исследовательский университет

«Высшая школа экономики»

АЛГОРИТМ ИНТЕГРАЦИИ ИНСТРУМЕНТОВ БЕРЕЖЛИВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КОРПОРАТИВНУЮ СИСТЕМУ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ

ALGORITHM OF LEAN CONSTRUCTION TOOLS INTEGRATION IN ORGANIZATION PROJECT MANAGEMENT SYSTEM

В статье приведен алгоритм внедрения основных инструментов бережливого строительства в корпоративную систему управления проектами.

Ключевые слова: бережливое строительство, управление проектами, управление строительными проектами.

The article describes the algorithm of lean construction tools integration in organization project management system.

Key words: lean construction, project management, construction project management.

Введение

Бережливое строительство (БС) – новый подход к проектированию и строительству капитальных зданий и сооружений.

Концепция бережливого строительства получила развитие в 1990х годах. В ее основе лежат работы Коскела Л.[1,3], Балланда Г., Ховелла Г.[1], Форбса Л., Ахмеда С.[2]. Салема О., Соломона Дж., Дженайди А., Минкаряна И.[5], предложивших адаптировать к применению в строительной отрасли принципы концепции бережливого производства, разработанной Крафчиком Д. [4], Вумэком Д. и Джонсом Д. [6] в результате обобщения производственной системы Тойота.

Сегодня концепция бережливого строительства получила широкое распространение. Многочисленные примеры успешного применения философии бережливости, инструменты и методы, направленные на снижение потерь и максимизацию ценности, заставляют задуматься о целесообразности адаптации элементов бережливого строительства к особенностям российской строительной отрасли.

Цель работы

Разработка алгоритма интеграции инструментов бережливого строительства в корпоративную систему управления проектами (КСУП).

Алгоритм внедрения инструментов бережливого строительства в корпоративную систему управления проектами

Автором предлагается рассмотреть интеграцию концепции БС в систему управления проектами компании. Внедрение методологии БС в систему управления проектами является актуальной задачей для строительных организаций, так как может учесть основные особенности строительного производства.

Одним из основных принципов БС является Кайдзен - непрерывное совершенствование всего потока создания ценности или отдельных процессов с целью максимизации ценности и минимизации потерь. Процесс совершенствования включает в себя различного рода небольшие улучшения, которые в совокупности дают значимый эффект.

Инструменты и методы БС автором условно предлагается разделить на оперативные (*5С, стандартизация, картирование потока создания ценности, last planner® system-«последний планировщик»*), применяемые непосредственно на строительной площадке к отдельным процессам инженерно-техническим персоналом (прорабами, мастерами, инженерами строительного контроля, бригадирами и т.д.), и стратегические (*ВМ-информационное моделирование строительства, ТQM-всеобщий контроль качества, JIT-«Точно в срок»*), применяемые командой управления проектом, ориентированные на поток создания ценности в целом по проекту. В связи с разным уровнем внедрения различных инструментов данные процессы могут происходить параллельно - на оперативном и стратегическом уровнях управления строительным проектом.

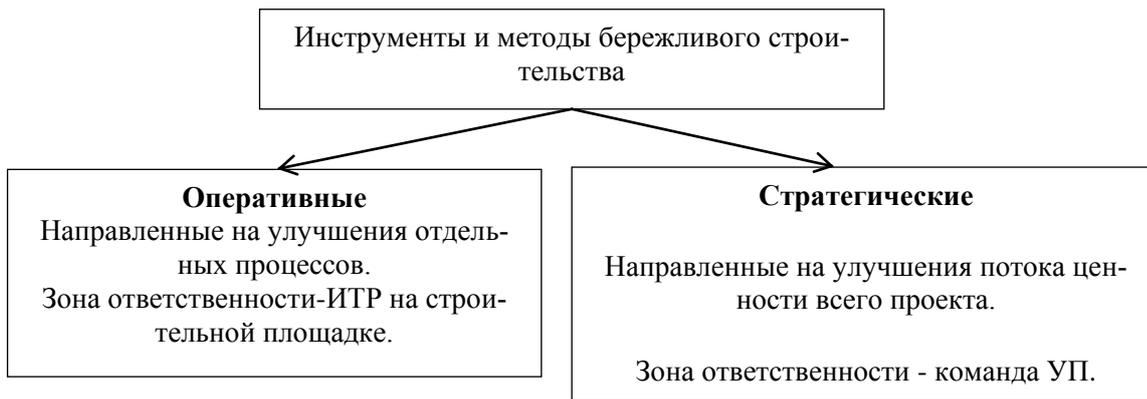


Рис. 1. Виды инструментов бережливого строительства

Для успешности внедрения элементов БС необходимы:

- Понимание топ-менеджментом необходимости изменений в процессах управления проектами с целью достижения конкурентного преимущества, поддержка изменений топ-менеджментом;
- Вовлечение всех заинтересованных сторон;
- Понимание философии БС сотрудниками компании;
- Понимание, что внедрение улучшений в систему управления проектами является долгосрочным и дает ощутимый результат с течением времени;
- Коммуникации между участниками для наилучшей командной работы.

Возможными препятствиями к успешному внедрению могут быть:

- Вовлечение большого числа субподрядчиков;
- Культурные особенности (сложившиеся в стране традиционные подходы к организации строительства);
- Ожидание результатов в краткосрочной перспективе.

Для внедрения бережливого строительства в систему управления проектами компании необходимо выполнение следующих действий:

1. Определение топ-менеджментом целей внедрения, соответствующих стратегии компании
2. Формирование команды по внедрению (в составе проектного офиса)
3. Обучение внутренних лин-тренеров
4. Оценка текущего состояния системы управления проектами в компании
5. Выявление инструментов и методов, подлежащих внедрению
6. Установление связи новых инструментов с действующими элементами системы
7. Определение показателя оценки результатов внедрения

Алгоритм внедрения инструментов бережливого строительства в корпоративную систему управления строительными проектами, предлагаемый автором, представлен на Рисунке 2.

Заключение

Внедрение инструментов и методов бережливого строительства в корпоративную систему управления проектами компаний способно в долгосрочной перспективе улучшить результативные показатели строительных проектов, повысить конкурентоспособность отечественных строительных компаний. Предложенный автором алгоритм внедрения может быть использован компаниями для проведения изменений в бизнес-процессах управления строительными проектами.

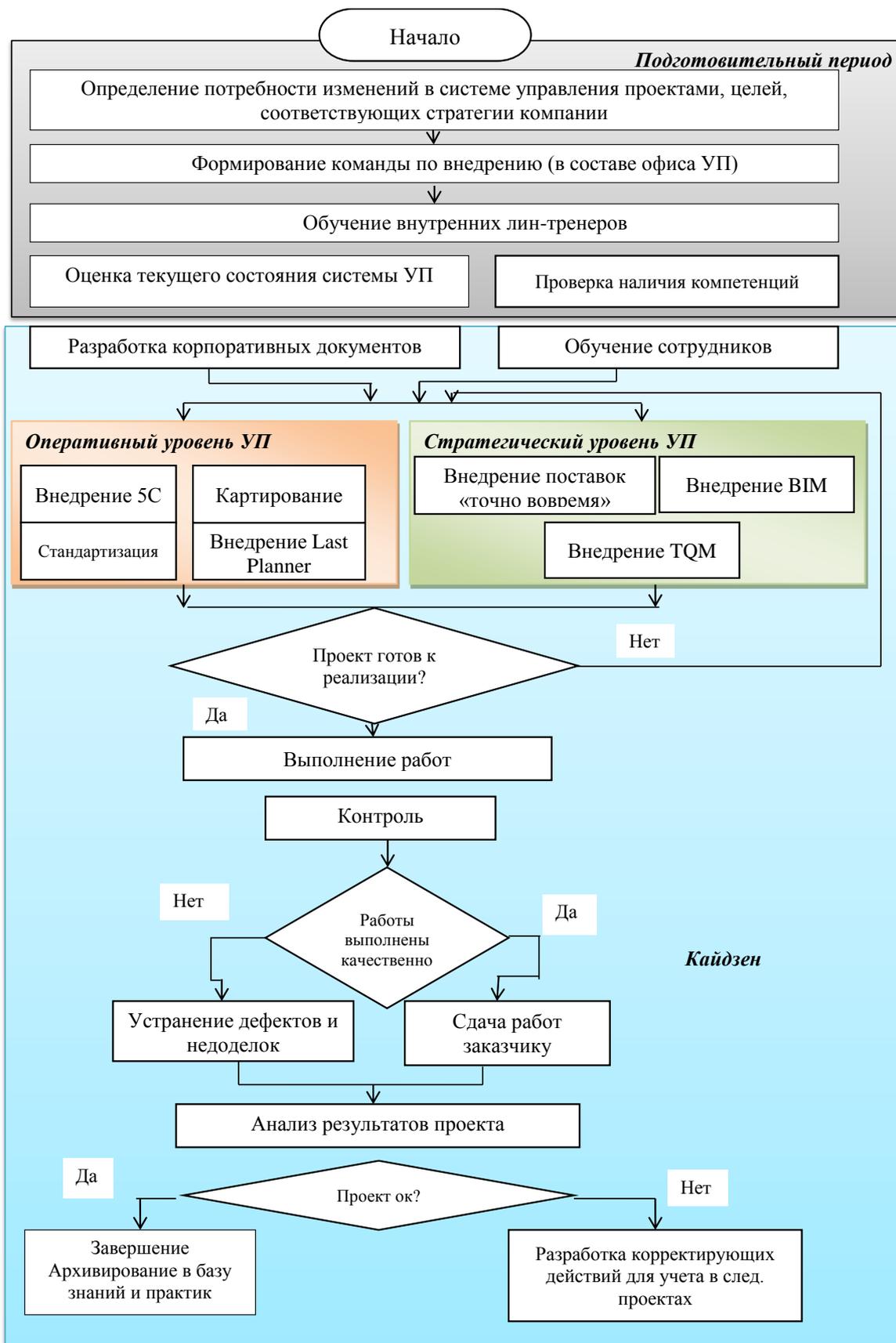


Рис. 2. Алгоритм внедрения инструментов бережливого строительства в корпоративную систему управления проектами

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Ballard G., Koskela L., Howell G., Zabelle T.* (August 2001). The proceedings of the 9th annual conference of the International Group for Lean Construction. Production System Design in Construction. Singapore.
2. *Forbes L., Ahmed S.M.*(2011) Modern Construction: Lean Project Delivery and Integrated Practices
3. *Koskela L.*, (1992). Application of the new production philosophy to construction . Technical Rep.No.72. Stanford University.
4. *Krafcik J.* "Triumph of the Lean Production System" (1988) SLOAN Management Review. Massachusetts Institute of Technology Salem S.S. (2005) Site implementation and assessment of lean construction techniques. Lean Construction Journal, 2(2), 1-21.
5. *Salem O., Solomon J., Genaidy A., Minkaran I.* (October 2006). Lean Construction: From Theory to Implementation. Journal of Management in Engineering.
6. *Womack James P., Jones Daniel T.* (2003). Lean Thinking: Banish Waste and Create Wealth in Your Corporation, Revised and Updated.

Новорольская О.В., аспирант

Научный руководитель -

Кармокова К.И., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СУЩНОСТЬ И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Каждое предприятие для осуществления хозяйственной деятельности должно иметь определенное имущество, принадлежащее ему на правах владения или собственности. Все имущество, которое есть у предприятия и которое в его балансе отражено, называется его активами.

Активами являются экономические ресурсы в форме имущественных совокупных ценностей, которые используются с целью получения в хозяйственной деятельности предприятия прибыли. Активы подразделяются по различным классификационным признакам, из которых основные с позиции финансового менеджмента:

1) Скорость оборота и характер участия активов в хозяйственном процессе. Активы предприятия по этому признаку подразделяются на такие виды:

а) Внеоборотные средства, характеризующие совокупность многократно переносимых использованную стоимость на продукцию частями и участвующих в процессе хозяйственной деятельности имущественных ценностей предприятия.

б) Оборотные средства. Ими характеризуется совокупность полностью потребляемых за один производственно-коммерческий цикл и обслуживающих производственно-коммерческую текущую (операционную) деятельность предприятия имущественных ценностей [1].

2) Форма функционирования активов. Выделяют по этому признаку следующие их виды:

а) Нематериальные активы, характеризующие активы предприятия, которые не имеют вещной формы, но в хозяйственной деятельности принимают участие и приносят прибыль. К данному виду активов относятся [2]:

– патентные права на применение изобретений;

– права пользования природными отдельными ресурсами, приобретенные предприятием;

– «ноу-хау» — совокупность технологических, технических, коммерческих, управленческих и других знаний, которые оформлены в виде описания, технической документации, производственного накопленного опыта, не запатентованных, но являющихся предметом инновационной деятельности;

– товарный знак - рисунок, эмблема или символ, служащий для отличия от других аналогичных товаров данного изготовителя, которые зарегистрированы в установленном порядке;

– права на промышленные модели и образцы;

– торговая марка - право на использование исключительного фирменного наименования юридического лица;

– «гудвилл» - различие рыночной стоимости организации как имущественного целостного комплекса с балансовой его стоимостью, которая сформирована в связи с возможностью получить более высокий уровень прибыли (по сравнению с ее среднеотраслевым уровнем) с помощью применения новых технологий, использования доминирующей на товарном рынке позиции, наиболее эффективной системы управления и прочее [5]

– права на использование программных компьютерных продуктов;

– другие аналогичные имущественные ценности предприятия.

б) Материальные активы, характеризующие имеющие вещную форму активы предприятия. Состав материальных активов предприятия включает в себя:

– предназначенное к монтажу оборудование;

– основные средства;

– производственные запасы полуфабрикатов и сырья;

– объем незавершенного производства;

– запасы быстроизнашивающихся и малоценных предметов;

– запасы предназначенной к реализации готовой продукции;

другие виды материальных активов.

в) Финансовые активы, характеризующие разные принадлежащие предприятию финансовые инструменты либо находящиеся у него во владении. Финансовые активы предприятия включают в себя:

– денежные активы в иностранной валюте;

– денежные активы в национальной валюте;

– финансовые краткосрочные вложения;

– дебиторская задолженность во всех формах;

– финансовые долгосрочные вложения.

3) Характер обслуживания определенных видов деятельности. Выделяют по этому признаку такие виды активов:

а) Инвестиционные активы, которые характеризуют совокупность имущественных связанных с проведением инвестиционной деятельности предприятия его ценностей.

Инвестиционные активы предприятия включают в себя:

– предназначенное к монтажу оборудование;

– капитальные незавершенные вложения;

– финансовые краткосрочные вложения;

– финансовые долгосрочные вложения.

б) Операционные активы, представляющие собой совокупность непосредственно используемых с целью получения операционной прибыли в производственно-коммерческой деятельности предприятия имущественных ценностей.

К операционным активам предприятия относятся:

- обслуживающие операционный процесс нематериальные активы;
- основные производственные средства [3];
- операционные оборотные средства (их совокупность за вычетом финансовых краткосрочных вложений)

4) Характер владения активами. Активы предприятия по этому признаку делятся на такие два вида:

а) Арендуемые активы, включающие активы предприятия, находящиеся в соответствии с подписанными договорами аренды в его временном владении.

б) Собственные активы, включающие активы, которые отражаются в составе баланса предприятия и находятся в его постоянном владении.

5) Характер финансовых источников создания активов. Различают в соответствии с этим признаком такие виды активов:

а) Чистые активы, характеризующие стоимостную совокупность сформированных исключительно с помощью собственного капитала предприятия имущественных активов.

б) Валовые активы, представляющие собой совокупность сформированных за счет как заемного, так и собственного капитала предприятия имущественных активов.

б) Степень ликвидности активов. Активы предприятия в соответствии с данным признаком подразделять принято на такие виды:

а) Высоколиквидные активы предприятия, характеризующие группу активов, которая без ощутимых потерь текущей своей рыночной стоимости может быть конверсирована в денежную форму с целью своевременного обеспечения по финансовым текущим обязательствам платежей.

Высоколиквидные активы предприятия включают в себя:

- дебиторская краткосрочная задолженность;
- финансовые краткосрочные вложения.

б) Активы в ликвидной форме, включающие в себя активы, являющиеся готовыми средствами платежа и не требующие реализации.

В состав активов этого вида входят:

- денежные активы в национальной валюте;
- денежные активы в иностранной валюте

в) Среднеликвидные активы, включающие в себя активы, которые без ощутимых потерь конверсированы могут быть в денежную форму своей рыночной текущей стоимости в течение одного - шести месяцев.

В состав среднеликвидных активов предприятия входят обычно:

- запасы предназначенной к реализации готовой продукции;
- все формы дебиторской задолженности, за исключением безнадежной и краткосрочной.

г) Неликвидные активы, включающие в себя такие виды активов, которые реализованы самостоятельно не могут быть (проданы они могут быть лишь в составе имущественного целостного комплекса).

К данным активам предприятия относят [4]:

- расходы будущих периодов;
- дебиторская безнадежная задолженность;

– убытки прошлых лет и текущие (отражаются в активе баланса).

д) Слаболиквидные активы, включающие в себя активы предприятия, которые без потерь текущей своей рыночной стоимости конверсированы могут быть в денежную форму только по истечении большого периода времени (более полугода).

Эта группа активов в современной практике включает в себя:

- запасы быстроизнашивающихся и малоценных предметов;
- запасы полуфабрикатов и сырья;
- активы в виде незавершенного производства;
- капитальные незавершенные вложения;
- основные средства;
- предназначенное к монтажу оборудование;
- финансовые долгосрочные вложения;
- нематериальные активы.

На основании рассмотренной классификации осуществляется процесс финансового управления на предприятии активами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Исаева Н.С.* Ключевые показатели финансового состояния предприятия. // Управленческий учет и финансы. 2008. № 4. –С.15-16.
2. *Басовский Л.Е.* Экономический анализ. – М. ПРИОР, 2008. – 260 с.
3. *Алексеев А., Герцог И.* Национальные особенности формирования оборотного капитала / ЭКО. - 2009. - №10. - С.53-58.
4. *Канхва В.С.* Формирование механизма обеспечения и повышения экономической устойчивости. Вестник МГСУ. 2011 г. №6 с. 161
5. *Канхва В.С.* Методические подходы к оценке стоимости и эффективности инновационных проектов в строительстве. Экономика и предпринимательство. № 5-2, 2014 г.

Осокина Я.А., Дубровина Н.С., студентки 3 курса ПГС

Научный руководитель –

Колобова С.В., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПРАВОСОЗНАНИЕ И ПРАВОВАЯ КУЛЬТУРА СПЕЦИАЛИСТА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Введение

Специалист в строительной области, как и в любой другой, обладает свойственным ему правосознанием и-го правовой культурой в той или иной степени. Правосознание это сегмент человеческого сознания.

Социальная необходимость давно требовала от науки изучения возможности управления этим сложным процессом. Однако сознание является составной частью психики, которая представлена еще и областью бессознательного, поэтому недостаточность определенных познаний о явлениях сознания нередко искажала реальную действительность формирования правового сознания.

Исторически в российском обществе существовали и до сих пор существуют этапы, на которых приходится преодолевать новые по качеству и содержанию проблемы,

для решения и изучения которых требуется иной уровень бытия общественного сознания. Заявленный в конституции путь на формирование правового государства и гражданского общества, который признает права и свободы человека наивысшей базовой ценностью, потребовал новые условия формирования интеллектуального, физического, психического и социального состояний человека, в том числе гражданина – специалиста в строительной области как субъекта гражданского общества, вступающего в гражданско-правовые отношения с другими субъектами в сфере строительства. А это, в свою очередь неизбежно потребовало изучения внутреннего мира личности, его потенциалов, способов воздействия на сознание людей в необходимом для развития и формирования правового государства направлении. Указ президента РФ от 29 ноября 1994 г № 2131 «Об изучении конституции РФ в общеобразовательных учреждениях» в целях формирования правовой культуры воспитания постановил необходимым изучение права и основного закона страны. Государство потребовало от специалистов-строителей, на каком бы они посту не стояли (министр строительства или простой разнорабочий) знать, уметь и постоянно осуществлять идейно-воспитательную работу и проявлять профессионализм в процессе производственной деятельности.

Глава 1. Правосознание специалиста строительной отрасли

Правосознание специалиста строительной отрасли заключается в совокупности взглядов, идей, мнений, оценок, а кроме этого чувств, эмоций и переживаний, выражающих его отношение к праву, правовому регулированию строительной деятельности, действующему законодательству, касающемуся правоотношений в сфере строительной деятельности и строительного производства, а также сложившейся юридической практики регулирования строительной деятельности.

Внутренняя структура правосознания подразделяют на два направления: **правовую психологию и правовую идеологию.**

Правовая психология – это один из элементов правосознания, представляющий собой совокупность личных переживаний, настроений, возникающих в личной жизни и в процессе производственной деятельности, связанных с восприятием права и всех производных от него явлений [3]. Правовой психологии свойственна стихийность, связь с личными интересами и ценностями [7], поэтому трудно быть объективным в этой области.

Правовая идеология – совокупность идей, взглядов, теорий, оценок, которая находит отражение в отношении специалиста-строителя к праву. Этот элемент правосознания называют главным, т.к. он связан с рациональным мышлением, на его основе производится понимание правовых явлений. В развитии законной идеологии и распространении ее в обществе содействуют все субъекты, вовлеченные в строительный процесс: юристы, специализирующиеся в строительной сфере, политологи, изучающие строительную проблематику, государственные деятели, курирующие строительную отрасль, представители СМИ, отражающие насущные проблемы строительства объектов: жилых, производственных комплексов, предприятий бытового обслуживания, торгово-развлекательных комплексов и т.д. Чтобы иметь строителю представления о праве, ему необходимы правовые знания, которые он получает непосредственно в средних и высших учебных заведениях. Эти знания необходимы для цивилизованного решения различных производственных вопросов в строительстве.

Глава 2. Правовая культура инженера-строителя

Изучение и освоение на практике права способствовало появлению еще одного юридического понятия как *правовая культура*. Это понятие емкое, т.к. включает в себя не только представления о праве, но и правомерное поведение. Применительно к специалисту-строителю важно не только знать право, уважать его, но и уметь пользоваться им при совершении поступков. Некоторый свод правил и норм поведения инженера-строителя выражен в Кодексе инженеров-строителей, который включают нормы профессионального поведения или профессиональной этики.

Кодекс инженеров-строителей не входит в систему кодифицированных нормативных документов в строительстве. Положения Кодекса считаются добровольным обязательством любого специалиста-строителя перед строительным сообществом, собственной специальностью и коллегами.

Кодекс принимается добровольно и сознательно членами социальных профессиональных объединений и организаций, специалистами предприятий и организаций строительного комплекса независимо от организационно-правовой формы, ведомственной подчиненности и формы собственности. Кодекс принимается каждым специалистом-строителем в индивидуальном порядке.

В Кодексе зафиксирована ответственность специалиста строительной отрасли перед законом. Он обязан соблюдать требования действующего законодательства, государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий, других нормативных документов, регламентирующих инвестиционно-строительную, производственно-строительную, эксплуатационно-строительную и т.д. деятельность. Специалист-строитель обязан отказаться от вступления в гражданско-правовые отношения с другим субъектом, в случае обнаружения нарушения требований действующего законодательства и нормативных правовых актов.

Образованный и культурный инженер-строитель, во-первых, убежден в полезности своего труда не только для себя, но и для других субъектов, для общества, для государства; во-вторых, уверен, что его коллеги хотят и умеют работать, стремятся реализовать себя вместе с ним[4]; в-третьих верит в перспективу своей профессиональной деятельности, расценивает ее как привлекательное творчество и относится к ней как к искусству; в-четвертых, уважает себя как личность, а любую личность, как себя; в-пятых, уважает любую собственность, государственную власть, общественные движения, социальный порядок, законы; в-шестых, строит свои отношения на доверии к другим субъектам, ценит профессионализм и компетентность; в-седьмых, ценит образование, культуру и уважает экологию.

И, напротив, неуважительное отношение к праву формирует правовой нигилизм, который проявляется в равнодушии или активном непринятии правовых установок. Многие студенты технических вузов считают изучение гуманитарных дисциплин, в частности истории, социологии, права, философии, экономики и т.д., ненужным и зачастую игнорируют посещения этих занятий. (я ведь будущий инженер, зачем мне эта история???) А позже, в процессе строительной деятельности, из-за отсутствия правовых знаний совершают нелепые, зачастую непоправимые ошибки и проступки. Не стоит забывать, что незнание законов не освобождает от ответственности!

Причины правового нигилизма кроются в юридическом невежестве, отсталости, правовой невоспитанности, как общества, так и строительного сообщества. Определенную роль в существовании правового нигилизма играет незнание права, отсутствие интереса к правовому образованию и самообразованию. Чтобы предотвратить распространение правового нигилизма, необходимо ориентировать будущих инжене-

ров-строителей на правовое поведение, а для этого требуется правовое воспитание.

Глава 3 Правовое воспитание будущего специалиста строительной отрасли

Правовое воспитание специалиста-строителя заключается в продвижении правовых знаний, представлений о ценности законного поведения, правопорядка и других правовых явлений. Цель правового воспитания – научить ценить и уважать права и свободы свои и других членов общества, прописанные в Конституции, а так же быть законопослушным гражданином, следуя всеобщим законным правилам. В обществе имеются социальные институты и организации, занимающиеся правовым воспитанием: семья, школа, вузы, СМИ, церковь. Для этого используются различные средства: литература, искусство, театр, кино, радио, телевидение, интернет и т. п.

Инженер может не читать, не слушать музыку, не ходить в театры (политика сносного инженера), однако, как говорится, «пороха такой инженер не выдумает». Необходимо быть всесторонне образованным – не только задаток формирования творческой персоны, но и путь к успешной карьере [5].

Особую роль в процессе правового воспитания играет правовое образование. Правовое образование специалиста строительной области – процесс формирования у лица определенных знаний, взглядов, убеждений в сфере строительства и строительного производства, позволяющих регулировать их отношения в ходе рабочей деятельности [1].

Образованный гражданин, исходя из комплексных соображений, глубоко осознает свои права и свободы, их пределы. Его взгляды, убеждения и отношения характеризуются хорошо усвоенной формулой: «Моя свобода и права кончаются там, где начинаются права и свобода другого человека». Специалист-строитель хорошо должен понимать, что его права и свободы в профессиональной деятельности не должны заходить за пределы хозяйственных интересов других субъектов.

Таким образом, инженер, посредством получения правового образования, сможет четко понимать цели строительной деятельности:

- содействие экономическому развитию правового государства через решение приоритетных задач по обеспечению граждан комфортным жильем и благоприятной средой обитания;
- укрепление и развитие научно-технического и интеллектуального потенциала строительной индустрии и ее инфраструктуры;
- рациональное и эффективное использование строительной техники и развитие технологий;

Заключение

Профессия строителя – созидательная. Настоящий инженер-строитель не имеет право быть лишь узким специалистом, его глаз должен быть открыт для общего блага, а его сердце – для судеб людей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Иванова З.И., Крыгина Н.М.* Человеческий капитал в строительном производстве// Известия Юго-Западного государственного университета, 2013, N 1 (46).С.125.
2. *Исаев И.А.* Правовая культура России. Учебное пособие. Издательство: Проспект 2015 г. С. 96.
3. *Ишков А.Д.* Современные требования к психологическим особенностям руководителя строительной организации // Экономика и предпринимательство. 2014. № 8 (49). С. 487-492.

4. *Магера Т.Н.* Социально-психологическая компетентность и успешность учебной деятельности студентов младших курсов МГСУ // Известия Волгоградского государственного педагогического университета 2014 N 6 (91) С.136-139.

5. *Магера Т.Н.* Актуальные компетенции студентов и преподавателей научно-исследовательского института // Интернет-вестник ВолгГАСУ. Сер.: Политематическая. 2013 Вып.3 (28). С.

6. *Медушевский Н.А.* Основы толерантности и правовой культуры. Издательство: Ленанд. 2015 г. С. 308.

7. *Милорадова Н.Г.* Роль психологической компетенции преподавателя высшей технической школы в становлении его профессиональной компетентности // Известия Волгоградского государственного педагогического университета. 2014. № 4 (89). С. 128-134.

8. *Погребная Ю.К.* Кризис современного российского правосознания. Издательство: Альфа-М. Серия: *Legitimitate legem et ordinem*. 2013 г. С.92.

9. Основы государственной политики Российской Федерации в сфере развития правовой грамотности и правосознания граждан. Издательство: Рид Групп. Серия: Новейшее законодательство. 2011 г. С.16.

Полканов О.А., аспирант

Научный руководитель –

Канхва В.С., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ И АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Значение прибыли в условиях рыночной экономики огромно. Товаропроизводители ориентирует стремление к получению прибыли на увеличение объемов производства нужной потребителю продукции, снижение производственных затрат. Этим при развитой конкуренции достигается как цель предпринимательства, так и удовлетворение потребностей общества. Прибыль для предпринимателя является сигналом, который указывает, где можно получить наибольший прирост стоимости, создает для инвестирования в эти сферы стимул. Убытки также играют свою роль. Они высвечивают просчеты и ошибки в организации сбыта и производства продукции, направлении средств.

В отличие от зарубежной, в российской практике сложилась тенденция во внешней отчетности убытки не показывать, так как, по мнению налоговых органов, эти убытки вызваны уходом от налога на прибыль и сокрытием прибыли, работой организации в теневой экономике. Убытки в реальном положении вызваны могут быть не компетенцией руководства организации, порчей продукции, отсутствием объемов работ, системой неплатежей, которая в последние годы сложилась в России и т.д.[1]

Монопольное положение, экономическая нестабильность товаропроизводителей формирование прибыли в качестве чистого дохода искажает, приводит к стремлению главным образом получить доходы в результате повышения цен. Финансовое оздоровление экономики, оптимальная система налогов, развитие рыночных механизмов ценообразования способствуют устранению инфляционного наполнения прибыли. Государство должно выполнять эти задачи в ходе осуществления реформ в экономике.

Предприятия в зависимости от доходов имеют разные размеры остающейся в распоряжении прибыли. Следовательно, не всегда инвестиционные возможности органи-

зации совпадают с их потребностями, что относится особенно к предприятиям технически отсталым, малорентабельным. Возникает двоякого рода опасность: избыточность инвестиционного спроса, когда реальные потребности предприятия намного превышают его финансовые возможности, и напротив, опасность инвестиционного перерыва, когда собственные финансовые возможности значительно превышают потребности. В России в современных условиях финансовые возможности предприятий промышленной сферы истощены в результате: технологической отсталости предприятий, общего упадка российской экономики, налогового непомерного бремени, сформированной системы неплатежей и др.. Российские промышленные предприятия остро нуждаются во внутренних и зарубежных инвестициях.

Самофинансирование представляет собой неотъемлемый элемент рыночных отношений. Это наиболее высокая степень развития хозяйственного расчета, которая предлагает как самоокупаемость затрат, так и закрепление полученных накоплений за предприятием за вычетом платежей в государственный бюджет.

Прибыль представляет собой основной показатель безубыточной работы организации. Она относится к показателям не эффективности, а экономического эффекта, так как об отдаче вложенных средств абсолютная сумма прибыли судить не позволяет. Однако анализ темпов прироста валовой прибыли, ее динамики в сопоставлении с динамикой прироста и величины чистой прибыли имеет значительный интерес. В результате анализа можно судить о снижении по сравнению с валовой темпов прироста чистой прибыли и наоборот. Можно почерпнуть полезную информацию из анализа динамики доли в валовой чистой прибыли. Если растет доля чистой прибыли, это говорит о заинтересованности в результатах работы предприятия, оптимальной величине налоговой нагрузки и эффективном хозяйствовании [2].

Уровень и сумма прибыли формируются под влиянием большого количества разных факторов, которые оказывают на них положительное или отрицательное влияние. Количество определяющих величину рентабельности и прибыли факторов четко ограничить вряд ли можно, оно весьма велико.

Можно разделить все факторы на основные, которые на уровень и сумму прибыли оказывают наибольшее влияние, а также на второстепенные. всю совокупность факторов, кроме того, можно разделить на внешние и внутренние. Между собой они тесно связаны [2].

К внутренним влияющим на рентабельность и прибыль факторам относятся ресурсные факторы и факторы, которые связаны с развитием розничного товарооборота. К влияющим на прибыль предприятия внешним факторам относятся: цены на производственные ресурсы, социально-экономические условия, уровень развития внешнеэкономических связей, природные и транспортные условия.

Остановимся более подробно далее на основных внутренних факторах, влияющих в качестве абсолютного показателя эффективности хозяйствования организации на величину прибыли. [2]

Внутренние факторы разделить можно на следующие:

Объем розничного товарооборота. Рост объема продажи продукции при неизменной доле в цене товара прибыли позволяет получить наибольшую сумму прибыли.

Организация товародвижения. Снижению текущих расходов и увеличению товарооборота способствует ускоренное продвижение в торговую сеть товаров. Уровень и масса прибыли в результате возрастают.

Товарная структура розничного товарооборота. Росту товарооборота способствует расширение ассортимента. Повышение являющейся престижной продукции более высокого качества в товарообороте позволяет повысить в цене товара долю прибыли, т.к. данные товары покупатели приобретают чаще именно в расчете на большие в эксплуатации удобства и из-за их престижности. Это также способствует повышению рентабельности.[1]

Организация торгово-технологического процесса продажи продукции. С целью получения прибыли следует использовать прогрессивные методы продажи товаров: продажи товаров по каталогам и образцам, самообслуживание. Это влияет на увеличение объема товарооборота и снижение его издержек.

Системы и формы экономического стимулирования труда сотрудников. Можно оценить влияние этого фактора через показатель рентабельности издержек на оплату труда и показатель затрат на оплату труда. Роль получения от своего труда удовлетворения работников и морального поощрения в настоящее время растет.

Состав и численность работников. При необходимом уровне технической вооруженности труда достаточная численность позволяет реализовать в полной мере программу организации по получению необходимого размера прибыли. Квалификация торговых сотрудников, их умение правильно закупить товары, четко и быстро обслужить покупателей имеет большое значение [3].

Производительность труда сотрудников предприятия. При прочих равных условиях рост производительности труда влечет за собой повышение рентабельности деятельности организации и увеличению массы прибыли.

Состояние материально-технической базы торговой компании. Располагающее более развитой и современной материально-технической базой предприятие имеет предпосылки для постоянного увеличения в долгосрочном периоде розничного товарооборота. Это приводит к повышению рентабельности и увеличению получаемой массы прибыли.

Техническая вооруженность и фондовооруженность труда работников. Чем современным торговым оборудованием оснащены работники выше, тем их производительность труда выше.

Состояние, развитие и территориальное расположение торговой сети. На рентабельность и сумму прибыли непосредственное влияние оказывает размещение торговой сети. На показатели прибыли серьезное влияние оказать может развитие как магазинной стационарной сети, так и посылочной и мелкорозничной передвижной сети.

Физический и моральный износ основных фондов. Данный фактор для повышения рентабельности торговли является очень важным. Применение морально устаревшего оборудования, изношенных основных фондов на увеличение в перспективе прибыли рассчитывать не позволяет.

Сумма оборотных средств. Чем больше у предприятия сумма оборотных средств, тем большую в результате их одного оборота оно получает массу прибыли [4].

Фондоотдача. Рост фондоотдачи способствует увеличению розничного товарооборота в расчете на 1 рубль вложенных в основные фонды средств.

Используемый порядок ценообразования. Сумма получаемой прибыли зависит от размера включаемой в цену продукции прибыли. Постоянный рост в цене товара доли прибыли привести может к обратному результату.

Организация работы с тарой, искомой работ. Данный фактор влияет непосредственно на размер прибыли в результате внеоперационных операций.

Организация работы, направленной на взыскание дебиторской задолженности. Ускорению оборачиваемости оборотных средств, и как результат, увеличению прибыли способствует своевременное взыскание дебиторской задолженности.

Деловая репутация организации. Это сформировавшееся мнение о потенциальных возможностях организации у потребителей. Высокая деловая репутация дает возможность предприятию повышать рентабельность, получать дополнительную прибыль. Работать изолированно торговые организации не могут. Они находятся постоянно во взаимоотношениях с покупателями, внешней средой, среди которых основную долю занимает население; продавцами и производителями товаров; государственными учреждениями и общественными организациями. Совокупность данных отношений влияет непосредственным образом на эффективность торговых организаций, рентабельность их деятельности и сумму прибыли.

Осуществление режима экономии. Дает возможность увеличивать сумму получаемой прибыли торговых предприятий и относительно снижать текущие расходы. Режим экономии является не абсолютным, а относительным снижением текущих затрат.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Баликоев В.З.* Общая экономическая теория. – М.: Омега-Л, 2012.
2. *Канхва В.С.* Обобщенная классификация и комплексная система факторов экономической устойчивости. Недвижимость: экономика, управление, 2009, №3-4.
3. *Ильин А.И.* Планирование на предприятии: Учебное пособие в 2-х частях. Часть 1. Стратегическое планирование. - Минск: ООО «Новое знание», 2009
4. *Гаврилова А.Н., Попов А.А.* Финансы организаций (предприятий). – М.: Кнорус, 2010.
5. *Нежنيкова Е.В., Лукманова И.Г.* Взаимозависимость стоимости и уровня качества объектов недвижимости. – Вестник МГСУ, № 1, М., 2012.

Полухина М.Н., аспирант кафедры экономики предприятий

Научный руководитель –

Севка В.Г., д-р экон. наук, проф. кафедры экономики предприятий

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры (Украина)

ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

Поиск эффективного собственника в системе управления жилым фондом является важным научным и практически значимым направлением научного исследования. Любые вопросы, связанные с внедрением реформ в системе управления жилищным хозяйством, связаны с необходимостью пересмотра путей финансирования системы в целом и поиском дополнительных источников финансирования самих реформ.

Финансовые аспекты реформирования системы управления жилым фондом рассматриваются в работах Усковой Т.В. [1, с. 14-19], Бондаренко В.В., Юдиной В.А. [2], Вяткина И.В. [1, с. 14-19] и прочих авторов. Однако, финансовые проблемы управления именно жилым фондом как на уровне предприятий и организаций, так и на уровне регионов, остаются острыми и требующими адекватных и взаимосвязанных решений, поскольку данная сфера непосредственно формирует благоприятную среду обитания граждан, обеспечивает получение качественных жилищно-коммунальных услуг и отражает уровень социально-экономического развития государства в целом.

Реалии сегодняшней практики в области финансирования системы управления жилым фондом свидетельствуют об отсутствии современных рыночных моделей хозяйственного управления жилищными организациями, управляющими компаниями и обслуживающими предприятиями, что становится существенным препятствием в диверсификации путей вывода отрасли жилищно-коммунального хозяйства из кризиса. Подавляющее большинство предприятий не имеет мотивации к эффективному хозяйствованию, актуальными остаются вопросы противоречий в нормативно-правовом регулировании деятельности отрасли, отсутствия четкого регулирования цен и тарифов, финансовые слияния функций заказчика и подрядчика и одновременно разрыв между потребителем и заказчиком услуг, использование физически и морально устаревшего оборудования в жилищном хозяйстве, высокий уровень монополизации сферы предоставления услуг и слабое развитие конкуренции и другие.

Основой финансовой политики в сфере управления жилым фондом является безусловно тарифная политика, формируемая на уровне предприятий под контролем местных органов власти. Сегодня тарифная политика является одной из самых обсуждаемых тем, поскольку резкое повышение тарифов на фоне падения реальных доходов населения, роста безработицы вызывает резкую критику и может привести к социальному взрыву.

Предприятия, обслуживающие жилой фонд, согласно действующему законодательству, должны получать 100% возмещение своих расходов и иметь в тарифе инновационную составляющую, что будет способствовать их развитию. Однако процедура установления граничных тарифов и их регулирования нормативно остается закрепленной за органами местного самоуправления. При этом возможность повышения цен на наиболее значимые составляющие в тарифах, такие как газ, электроэнергия, заработная плата, налоги, без учета реальных возможностей предприятий сферы и их финансовых потребностей, без учета мнения общественности, остается в ведении государственных органов управления. Такой порядок утверждения тарифов приводит к тому, что новые тарифы на момент их введения планово убыточны и не отражают реального финансового состояния предприятий, обслуживающих жилой фонд, а сами тарифы не успевают за ростом расходов и являются финансово необоснованными.

Эффективная тарифная политика предусматривает, прежде всего, осведомленность потребителей услуг об их составляющих и согласие со всеми позициями. В условиях отсутствия конкурентной среды утвержденный на местном уровне тариф воспринимается потребителями как должное без общественного обсуждения и отчетности со стороны обслуживающих организаций.

Финансирование расходов, которые являются составляющими тарифа, условно осуществляется по двум частям: постоянным затратам и переменным (плановым). К постоянным статьям затрат относятся такие: содержание аппарата управления и штата инженерных работников; аренда административных помещений и прочие административные расходы; амортизация; другие расходы, которые непосредственно не зависят от объема выполняемых работ (например расходы, связанные с содержанием административного персонала, арендой, содержанием бухгалтерии, диспетчерской службы, паспортиста). Однако, на законодательном уровне отсутствует нормативное регулирование данных затрат, поскольку они относятся к услугам, связанным с управлением, и их четкой регламентации нет. Существуют нормы использования рабочего времени, технические нормативы по расходам на проведение тех или иных работ, связанных с обслуживанием жилого фонда, а для формирования административ-

ных расходов любые нормы отсутствуют. В результате практически во всех коммунальных предприятиях административные расходы часто превышают 60% от общих расходов, включенных в тариф. Еще одним аспектом является то, что при согласовании расходов редко происходит их просмотр и изучение, часто предприятия представляют фактические расходы прошлого периода и их утверждают заново. Решением проблемы может быть исключение административных расходов, связанных с системой управления из структуры тарифов в целом, а формирование их на основе договорных отношений между потребителем и исполнителем услуги.

В существующей системе обслуживания жилого фонда имеет место и то, что многие услуги, которые оплачиваются потребителем, по факту не выполняются либо реализуются в недостаточном объеме или не удовлетворительного качества. Нет четко установленного перечня таких услуг, их объемов и требований к качеству. Считаем, что перечень услуг должен быть представлен жителям ежегодно с начала планового (бюджетного) года и быть утвержденным ими. Некоторые услуги, такие как полив деревьев, клумб, газонов или замена и ремонт номерных знаков на домах, могут быть исключены из перечня либо относиться к разряду дополнительных на договорной основе.

Основной проблемой, по нашему мнению, является отсутствие согласованности этого перечня с действующими реальными ценами на рынке по каждой услуге и недостаточность контроля за их выполнением. Не существует также законодательно установленного перечня жилищных услуг для различных групп домов, поэтому как результат, одноэтажные дома и одноэтажные сектора почти не обслуживаются.

До сих пор не создан надлежащий уровень конкуренции на рынке услуг по содержанию жилых домов. В большинстве населенных пунктов сохраняется монополия коммунальных предприятий как балансодержателей жилого фонда. Развитие новых форм управления жилым фондом осуществляется медленно из-за неспособности владельцев выполнять обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также отсутствия механизма практической реализации городской политики по созданию благоприятных экономических условий для привлечения населения к управлению жилым фондом. Малое предпринимательство практически не задействовано в сфере управления жилым фондом за исключением редких случаев управления элитными жилыми домами и домами товариществ собственников жилья или объединений со-владельцев многоквартирного дома.

Основные недостатки действующей финансовой системы в сфере управления жилым фондом объективно обусловлены, в первую очередь, противоречием между существующей структурой собственности на жилые помещения (квартиры) и структурой собственности на сами жилые дома, в которых эти помещения расположены. Если в отношении первых в структуре собственности произошли ощутимые изменения (в результате приватизации квартир и развития рынка жилья около 70% из них находятся в частной собственности), то в отношении вторых – преобладает муниципальная собственность, сохраняется неэффективная система управления, слияние функций заказчика и подрядчика и одновременно разрыв между потребителем и заказчиком услуг.

Масштабные финансовые инвестиции в реформирование системы управления жилым фондом сегодня невозможны, поскольку условия для этого не создаются на государственном уровне. Инвестиционная составляющая при формировании тарифов не предусмотрена, что позволяет говорить об отсутствии стимула для привлечения инвестиций. Законодательством также предусмотрена возможность учета в тарифах рентабельности для предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги,

в размере до 12%, однако на местном уровне в 80% случаев устанавливается 0-я рентабельность.

Технологическая устарелость, обусловленная длительной для всей национальной экономики «инвестиционной паузой», затяжной характер которой усилился для предприятий жилищно-коммунального хозяйства из-за политизации тарифообразования, привели к тому, что тарифы сегодня не обеспечивают полного возмещения себестоимости услуг, и тем более не позволяют осуществлять накопление финансовых средств для развития отрасли, приводят к ценовым предложениям, которые являются неприемлемыми учитывая низкую платежеспособность большинства домохозяйств. Технические нормативы и стандарты, используемые при расчете тарифов, устарели (так, например, при расчете тарифа на уборку придомовой территории в каждом городе устанавливается свой норматив в зависимости от категоричности уборочных площадей и при этом совершенно не учитывается возможность, принципы и нормы механизации, более того правила и нормативы отсутствуют как таковые). Также имеет место отсутствие соответствующего программного обеспечения, отсутствие технической документации по жилищному фонду.

Таким образом, обеспечение успешного реформирования жилищно-коммунального комплекса невозможно без формирования рыночной организационной инфраструктуры, создает реальную систему экономической мотивации к сокращению расходов и повышению качества обслуживания населения. Вопросы тарифообразования требуют четкого регулирования со стороны государства, профильного министерства и обоснованной позиции центральных органов власти в этом вопросе, общественного контроля за процессом составления тарифов и качеством оказания услуг.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Ускова Т.В.* Реформирование ЖКХ: региональный аспект // Проблемы развития территории. - № 5. – 2010. – с. 14-19.
2. *Бондаренко В.В., Юдина В.А.* Проблемы саморегулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве региона // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2012. № 12 [Электронный ресурс]. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2012/12/1444> (дата обращения: 10.10.2014).
3. *Вяткин И.В.* Финансирование предприятий городского хозяйства в ходе реформы ЖКХ // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2008. - № 10. – с. 89-91.

Пухова Ю.А., студентка 3-го курса ИЭУИС
Научный руководитель –
Лебедев И.М., ст. преподаватель кафедры социальных,
психологических и правовых коммуникаций
ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ С НАНОТЕХНОЛОГИЯМИ В МОСКВЕ НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОГО КВАРТАЛА В РАЙОНЕ ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО

Каждый из нас хочет жить в комфортных условиях. Здание должно не только соответствовать эксплуатационным и техническим требованиям, но и быть эстетически привлекательным. Согласитесь, приятнее жить не в обычных «серых панелях», а в современных домах с необычной архитектурой. Также важную роль играет стоимость жилья. Новостройки стоят гораздо дороже, чем старые панельные дома, следовательно, не все люди могут позволить себе такое жилье.

Жилой квартал в районе Западное Дегунино – это первый пример социального жилья с качественной европейской архитектурой. Проект реализуется по заказу Правительства Москвы. Недавно ему была присуждена международная премия «Рекорды рынка недвижимости 2014» в номинации «Новостройка Москвы № 1».[1]



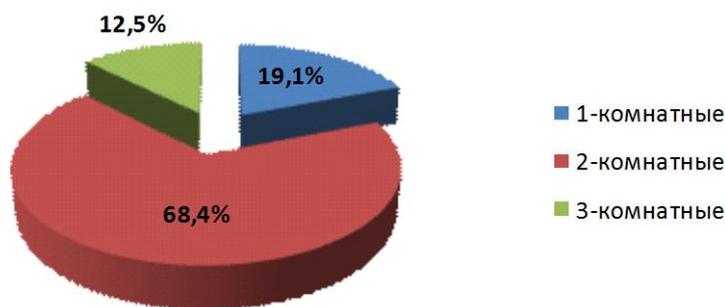
В роли управляющей компании, технического заказчика и генерального проектировщика выступает группа компаний «Терра Аури». Сразу можно сказать о первой особенности данного проекта – строительство жилого квартала осуществлялось «под ключ». Это пока что единственный случай, когда управляющая компания выполняла весь спектр работ по проекту такого масштаба.

Также хотелось бы отметить сроки строительства. Проектирование объекта началось в декабре 2012 года, а уже в декабре 2013 года были введены в эксплуатацию первые жилые дома. В настоящее время построены и заселены практически все дома и завершаются отделочные работы в школе и в детском саду, входящих в состав жилого комплекса. При этом следует отметить, что строительство обычных панельных многоэтажных домов и домов по данному проекту по цене стоят практически одинаково, не смотря на тот факт, что были применены новейшие технологии и оборудование. По словам генерального директора девелоперской компании «Терра Аури» Бородако Дениса Евгеньевича, причина такого быстрого строительства заключается в

организации строительного процесса, применяемых технологиях и желании участников строительства.[3]

В чем же заключается концепция данного проекта? Жилой квартал располагается на Базовской улице в районе Западное Дегунино. Комплекс включает в себя 12 жилых корпусов, среди которых один монолитный и одиннадцать панельных. Общая полезная площадь – 151422 м², то есть включая учебно-образовательные и медицинские учреждения. Комплекс насчитывает 2284 квартир, среди которых 488 квартир однокомнатных, 1742 – двухкомнатных и 318 трехкомнатных.

Соотношение квартир



На первых этажах домов располагаются различные элементы инфраструктуры: магазины, аптеки, салоны красоты и другое. Архитектурной особенностью жилых домов являются яркие фасады. Каждый из них имеет свое цветовое решение, что, по моему мнению, делает данный проект довольно интересным и влияет на эмоциональное состояние жителей. В качестве облицовочного материала применяется керамическая плитка.

Между домами образуются закрытые дворовые пространства – это также является особенностью данного проекта. По задумке архитекторов, паркинг вынесен за пределы двора, что не позволяет автомобилистам въезжать на территорию. Подъехать к дому можно, к примеру, только для высадки пассажиров. Данное решение было принято с целью увеличения безопасности жизни проживающих здесь людей. На внутренней дворовой территории произведено благоустройство – созданы спортивные и детские площадки, места для отдыха и прогулок. В последующем прилегающая к застройке лесопарковая зона также будет благоустроена.



Хотелось бы отметить, что данный жилой комплекс располагается на месте бывшей промзоны «Коровино», которая в течение долгого времени являлась местом свалки и хранения железнодорожных контейнеров. Следовательно, данный проект показывает, как можно целесообразнее использовать территорию и превратить давно забытое место в современный востребованный комплекс.

Как я писала ранее, в состав жилого комплекса входят школа и детский сад. Хотелось бы акцентировать свое внимание на этих зданиях. При возведении этих объектов использовались новейшие технологии, отсюда они получили следующие название – «нано-школа» и «нано-детский сад». Уже по внешнему виду можно сказать, что это совершенно новый подход к проектированию учебно-образовательных объектов. Таких зданий в Москве на сегодняшний день больше нет. Детский сад рассчитан на 300 мест, а школа - на 550. Сейчас на этих объектах ведутся отделочные работы и уже скоро они откроют свои двери для учеников.

«Для достижения максимальной эффективности при эксплуатации использовались инновационные материалы»[4]. К ним относятся: пеностеклянный щебень российского производства для утепления кровли и подвала здания, высокоэффективная система очистки и обеззараживания воздуха «Аэролайф» для систем вентиляции, декоративное многоцветное экологически чистое флок-покрытие «Времена года», которое обладает высокой стойкостью к ударам, царапинам и не требует ремонта более 10 лет. Для повышения энергоэффективности предусмотрена система автоматического управления отоплением и вентиляцией. Регулирование происходит в зависимости от времени суток, дней недели и таймера и включает в себя также ночное понижение температуры внутреннего воздуха в помещениях. На кровле зданий установлены фотоэлектрические станции, которые позволяют перераспределять солнечную энергию в электросети школы и детского сада. Это позволит снизить электропотребление всего здания от городской сети. Также «предусмотрены решения по уменьшению затрат на отопление и кондиционирование помещений».[2] Для этого в зданиях установлены энергоэффективные двухкамерные стеклопакеты с самоочищаемыми и солнцезащитными покрытиями. Для отделки внутренних помещений используются специальные, особо стойкие краски, обладающие обеззараживающим свойством. Это очень важно для детских учреждений.

Данный жилой комплекс создан для обеспечения жителей максимальным уровнем комфорта. Следовательно, хочу отметить еще одно преимущество данного проекта. Комплекс был построен в рамках городского бюджета по расценкам эконом-класса. К тому же он является самым дешевым среди коммерческих комплексов, но ни в коем случае не уступает им по качеству. Здесь предоставят квартиры льготным категориям населения, выделяют жилплощадь очередникам, сюда переселят жильцов ветхих домов.

По моему мнению, новый подход к застройке города является довольно успешным. Следование современным тенденциям в архитектуре и дизайне, новейшим технологиям в строительстве, применение высокотехнологичных материалов является основой концепции нового жилого комплекса, отвечающего всем требованиям доступного и комфортного жилья. Проект полностью меняет сложившееся мнение об однотипности массовой застройки. Жилой комплекс в Западном Дегунино – это яркий пример того, как максимально эффективно можно использовать территорию города. Совсем недавно на этом месте был пустырь со складами, который в настоящее время превратился в красивый микрорайон со всей необходимой инфраструктурой. Данный проект всего на 8% дороже существующих новостроек из-за применения технологи-

ческих новшеств. Поэтому я считаю, что необходимо продолжать разработку данной концепции и внедрять идею в строительство микрорайонов Москвы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сайт «Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы»- <http://stroimsk.ru/>.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 31 декабря 2014 года).
3. Сайт Московской государственной экспертизы - <http://exp.msk.ru/>.
4. *Лебедев И.М., Майорова Н.А.* «Сочетание менеджмента и права в управлении недвижимостью». Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник материалов Международной научной конференции (12-13 ноября 2014г., Москва). М.: МГСУ, 2015. С. 390-394.

Пухова Ю.А., студентка 3-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Слепкова Т.И., преподаватель кафедры ОСУН

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПОДГОТОВКА ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КАДРОВ В СФЕРЕ ИНЖИНИРИНГА

В нашей стране данный вид деятельности появился относительно недавно, поэтому существует ряд проблем, связанных с его формированием.

Во-первых, в России не существует правовой базы, регулирующей этот вид деятельности, что усложняет процесс развития инжиниринга. Во-вторых, на российском рынке преобладают крупные инжиниринговые компании, так как большую часть заказов составляют масштабные капиталоемкие проекты государства. Следовательно, сегмент малых и средних инжиниринговых компаний развит слабо.

В журнале «АКВА-ТЕРМ» представлен рейтинг российских инжиниринговых компаний за 2013 год:

	Название предприятия	Сфера деятельности	Выручка 2013 год в рублях
1	Атомэнергомаш	атомная энергетика / машиностроение	51 827 135 000
2	Пумори	машиностроение / металлообработка	3 093 000 000
3	Солвер	машиностроение	1 900 000 000
4	Балтийская инжиниринговая компания	строительство	1 400 758 000
5	ПитерГОРпроект	строительство	844 836 000
6	FAVEA GROUP	фармацевтические производства	816 708 848
7	Арман	промышленная связь / системы обмена информацией	761 000 000

8	Машпром	машиностроение /металлургия / нефтехимия	556 000 000
9	Красноярская ГЭС-инжиниринг	энергетика / электротехника	486 281 000
10	Киров-Станкомаш	металлообработка	400 000 000
11	Уральский инжиниринговый центр	металлургия	295 418 000
12	БИ Питрон	электротехника	282 045 000
13	ТОиР Консалт	ИТ ремонт и обслуживание	25 000 000

Третья проблема – нехватка знаний об актуальных технологиях, методиках проектирования и строительства объектов. Конечно, в нашей стране есть крупные исследовательские центры, но присутствует дефицит современного лабораторного оборудования.

Последняя проблема, на которую я хотела бы обратить особое внимание – недостаток высококвалифицированных специалистов в рассматриваемой области.

Ежегодно университеты выпускают огромное количество молодых людей, желающих хорошо трудоустроиться и построить свою карьеру, но работодатели требуют не только хороших знаний, но и опыта работы как минимум один год. [4] Из-за высокой конкуренции большинство выпускников устраиваются на работу не по специальности.

Я провела следующий анализ – на двух наиболее известных сайтах по поиску работы по трем специальностям в строительной отрасли при равных прочих условиях (не фиксированы такие параметры, как заработная плата, месторасположение и тип занятости) запросила список открытых вакансий (сначала, где не требуется опыт работы, затем, где он указан). Результаты представлены в таблице:

	Количество открытых вакансий			
	Опыт работы требуется		Опыт работы не требуется	
	1-ый сайт	2-ой сайт	1-ый сайт	2-ой сайт
Инженер-проектировщик	137	65	6	2
Инженер-сметчик	74	42	5	4
Инженер-конструктор	72	37	4	3

Мы видим, что открытых вакансий по всем трем специальностям, где требуется опыт работы, гораздо больше. Причем в среднем он составляет 3 года. Следовательно, возникает вопрос: откуда у студента-выпускника при нынешней системе образования должен быть требуемый опыт работы? В университете мы получаем необходимые знания, но не хватает профессиональных и практических навыков. Поэтому необходимо интегрировать науку, профессиональное образование и рынок труда [4]. Это позволит современному образованию выйти на новый уровень развития [5], [6]. Рассмотрим возможный вариант такого взаимодействия на примере университета, в котором мы учимся.

После второго курса проходит первая производственная практика. Следует отметить, что место прохождения практики студенты ищут сами. Это первая проблема, с

которой мы сталкиваемся [7]. Большое количество компаний отказывается принимать на практику студентов, так как это повлечет за собой затраты рабочего времени. Вторым вариантом прохождения практики – ССО (студенческие строительные отряды), но он наименее развит. Студенты не обладают достаточной информацией по данному способу, поэтому складывается преимущественно отрицательное мнение. Я считаю, что после второго курса студентов технических специальностей надо отправлять на 2 месяца (июль, август) на великие стройки России, какими являются Олимпийские объекты в г. Сочи, космодром Восточный в Амурской области и многие другие. Такой способ прохождения практики был развит в СССР. В результате учащиеся смогут применить полученные ранее знания, получат колоссальный опыт и познакомятся с новыми людьми. Также это повлияет на отношение студентов к учебе – воспринимать ее не как способ продвижения по иерархической лестнице, а как ценность для получения знаний.

После третьего курса лучшим вариантом, по моему мнению, будет прохождение полугодовой (с начала июля по конец декабря) практики на предприятиях, которые сотрудничают с университетом. Такой способ развит в ряде западных стран, например, в Германии. Следовательно, можно сделать вывод об эффективности данного предложения. Это, во-первых, обеспечит слияние науки, образования и рынка труда, во-вторых, студент получит хороший опыт практической работы, в-третьих, не будет проблемы с поиском места прохождения практики, что является также немаловажным пунктом. В конечном итоге повысится эффективность в решении проблемы трудоустройства выпускников профессионального образования. К тому же организации, заключившие договор с исследовательским университетом, смогут первыми получать информацию о новых разработках и методиках в сфере строительства, что повысит интерес к сотрудничеству.

Вследствие такого механизма увеличится качество подготовки специалистов и их конкурентоспособность на рынке труда [8]. У большинства студентов не будет проблем с поиском работы по специальности. По моему мнению, предложенная мною система является достаточно эффективной и поможет отечественному инжинирингу перейти на новый уровень развития.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Мантуров Д. В. Развитие инжиниринга — важнейшая составляющая формирования инновационной экономики в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://old.minpromtorg.gov.ru/press/publications/88>
2. Илясов Е. П. Современная модель сопровождения профессионального выбора студентов. Автореф. дисс. ... докт. пед. наук. М., 2010.
3. Забродин Ю.Н., Курочкин В.В. Управление инжиниринговой компанией. Справочник для профессионалов. М.: Омега-Л, 2009.
4. Бунова С.В., Слепкова Т.И., Нарезная Т.К. Деловая игра - эффективная методика связи бизнеса и образования выпускников технических вузов в России / Экономика и предпринимательство, 2014. № 11-2.
5. Теличенко В.И., Рыбнов Е.И., Лейбман М.Е., Верстина Н.Г., Гинзбург А.В., Семернин Д.А. Основные положения о порядке и условиях профессионального обучения руководителей, специалистов и служащих в системе саморегулируемых организаций в строительной отрасли: методические указания / Москва, 2010.
6. Воробьева В.Л., Семернин Д.А. Проблемы профессионального самоопределения студентов в высшей школе / Казанская наука. 2014. № 8.

7. Романова Е.В. Преодоление компетентностного несоответствия при подготовке кадров для инвестиционно-строительной сферы // Известия ВГПУ. - 2014. - № 4 (89). – С. 115-123.

8. Романова Е.В. Управление строительством: готовность студентов к работе в проектной команде // Сборник докладов Всероссийской научной конференции с элементами научной школы для молодежи "Научные чтения памяти Ю.Б. Монфреда" 12 октября 2011 года . г. Москва/ Под научной редакцией Ю.Н.Кулакова. - М.,МГСУ, 2011. – 322 с.

Самойленко М.Г., студентка 4-го курса

Научный руководитель –

Полховская Т.Ю., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ЦИКЛЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Строительный сектор в рыночной экономике является одним из катализаторов роста экономики. Влияние финансирования недвижимости проявляется в динамике макроэкономической волатильности, в уровне занятости населения, в воздействии на субъекты всех секторов экономики. Причинами изменений цен на недвижимость могут быть как макроэкономические факторы, так и индивидуальные особенности присущие рынку недвижимости.

Финансирование недвижимости является важнейшим каналом долгосрочных инвестиций. В связи с этим состояние сферы недвижимости влияет на экономическую стабильность. Финансирование недвижимости за счет высокой капиталоемкости строительной продукции невозможно без банковского кредитования, поэтому последнее оказывает существенное влияние на рынок недвижимости.

Банковское кредитование является важным источником финансирования недвижимости. Уровень эффективности банковского кредитования зависит от устойчивости банковской системы. Одной из характеристик российской банковской системы является разнородность банков. Эффективное кредитование недвижимости, в силу специфичности рынка недвижимости, требует от банков наличия достаточной ресурсной базы и возможности контроля и аллокации всех рисков. Банковское кредитование для заемщиков строительного сектора является широкодоступным из-за недостаточности проводимых банками экспертиз. В свою очередь банковские условия и объемы кредитования зависят от экономической устойчивости.

Финансируя субъектов рынка недвижимости, банки не могут учитывать все риски каждого заемщика, и банки не диверсифицируют ставки в зависимости от реальной степени риска. Циклы недвижимости оказывают влияние на поведение всех субъектов экономики, а банковское кредитование находится в двояком положении: оно оказывает влияние как на спрос, так и на предложение. Поэтому актуальным является вопрос: каким образом банковское кредитование оказывает влияние на рынок недвижимости и на сколько велико его влияние.

Кредитование недвижимости и строительства весьма привлекательное направление для банка, но сопровождается соответственно и высокими рисками. Несмотря на высокие риски кредитования, банки охотно кредитуют строительный сектор, недооценивая риски. Точного ответа на этот вопрос нет, но существуют гипотезы объясняющие такое поведение: 1) асимметрия информации и 2) предрасположенность банков к недооценке рисков, сопровождаемых высокой доходностью. Высокие риски

связаны с высокой капиталоемкостью строительной продукции и как следствие с высокой кредитозависимостью заемщиков строительного сектора.

В структуре финансирования недвижимости, за счет ее высокой стоимости, наибольшую долю занимают внешние источники: как для спроса (ипотечное кредитование), так и для предложения (строительные кредиты). Большой удельный вес заемных источников продуцирует проблемы финансовой устойчивости строительных и ипотечных заемщиков, существенно влияет на динамику цен рынка недвижимости и, как следствие, возникновение цикличности и пузырей на рынке недвижимости.

Рынки жилья могут перегреться в фазе экономического роста. Перегретые рынки вызывают рост цен на недвижимость, продаж домов, строительного производства. Из-за роста цен на рынке появляются спекулянты и покупатели, поймав волну роста, ожидающие дальнейший рост цен и как следствие высокую доходность за счет быстрорастущей цены актива. Появление ценового пузыря на рынке стимулирует стремительное повышение цен на недвижимость.

Рынок недвижимости является проциклическим и усиливает цикличность всей экономики; цикличность финансирования субъектов и объектов рынка недвижимости также носит выраженный циклический характер.

Для проведения исследования была сформирована исследовательская выборочная база данных, состоящая из 30 единиц наблюдения — российских банков, и содержащая опубликованные панельные данные аудированной финансовой отчетности по стандартам МСФО за период с 2009 по 2013 гг. В качестве основы для формирования групп банков выбрана классификация банков по удельному весу выданных кредитов в совокупных активах банка: 1 группа – менее 54%, 2 группа – 55-70%, 3 группа – более 71%. В «табл. 1» представлена характеристика групп исследовательской совокупности.

Таблица 1

Группировка банков по объему активов (2009-2013 гг.)

Группа	2009		2010		2011		2012		2013		Средний объем активов по группе, тыс. руб. (2009-2013 гг.)
	Кол-во банков в	Среднее значение валюты баланса, тыс. руб.	Кол-во банков в	Среднее значение валюты баланса, тыс. руб.	Кол-во банков в	Среднее значение валюты баланса, тыс. руб.	Кол-во банков в	Среднее значение валюты баланса, тыс. руб.	Кол-во банков в	Среднее значение валюты баланса, тыс. руб.	
1	11	118 782 762	13	124 965 343	7	91 622 355	10	118 166 152	8	112 080 540	113 123 430
2	15	119 911 938	16	169 196 259	12	117 061 068	12	271 473 881	13	360 764 747	207 681 579
3	4	186 999 248	1	230 807 992	11	247 820 968	8	333 126 135	9	361 390 476	272 028 964
Итого	30	141 897 983	30	174 989 865	30	152 168 130	30	240 922 056	30	278 078 588	177 494 508

Снижение темпов роста удельного веса строительных кредитов в кредитном портфеле наблюдается во всех трех группах в 2011 г. (табл. 2). В первой группе банков наблюдается ежегодное снижение доли строительных кредитов в кредитном портфеле на протяжении 2011-2013 гг. Во второй группе банков такое снижение наблюдается в 2013 г. Третья группа банков показывает ежегодное увеличение доли

строительных кредитов в кредитном портфеле. В 2010 г. во всех группах банков наблюдается снижение доли ипотечных кредитов. С 2011 г. первая и третья группы банков показывают увеличение доли ипотечных кредитов в кредитном портфеле, увеличивая темп роста. У второй группы банков наблюдается снижение доли ипотечных кредитов в кредитном портфеле.

Таблица 2

Темп роста удельного веса строительных и ипотечных кредитов по группам банков (2009-2013 гг.)

Группа	Темп роста строительных кредитов в кредитном портфеле, %					Темп роста ипотечных кредитов в кредитном портфеле, %				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
1	100 %	100,9 3%	63,44 %	80,30 %	78,96 %	100 %	93,55%	106,7 7%	122,4 0%	130,3 9%
2	100 %	109,2 7%	100,6 9%	130,5 9%	99,27 %	100 %	77,84%	76,27 %	96,04 %	93,20 %
3	100 %	105,3 8%	100,0 6%	107,6 3%	103,0 2%	100 %	90,72%	112,4 3%	126,6 1%	151,0 0%

Как было установлено в результате проведенного исследования, доля просроченной задолженности по строительным кредитам больше, чем по ипотечным, что указывает на больший риск банка-кредитора при выдаче строительных кредитов, что объясняется: 1) отсутствием залога при строительном кредитовании, 2) сложностью мониторинга за использованием выданного кредита.

Рост цен недвижимости может непосредственно стимулировать увеличивающееся кредитование строительного сектора. С одной стороны повышение стоимости недвижимости и увеличение экономической стоимости капитала банка говорят о готовности банка владеть большим кредитным портфелем недвижимости. С другой — увеличивающаяся рыночная стоимость имущественного залога увеличивают объем портфеля, даже при наличии просроченных ссуд, при этом не повышая вероятности банкротства.

Объемы банковского кредитования изменяются с течением времени разнонаправленно: оно растет, когда растет предложение и спрос. Спрос и предложение изменяют свою динамику развития не синхронно, поэтому и темпы волатильности на рынке недвижимости для спроса и предложения неодинаковы.

Цикличность финансирования недвижимости ипотечными и строительными кредитами не одинакова. У строительных кредитов выше волатильность, проявляющаяся в периодических подъемах и спадах объемов кредитования. Ипотечные кредиты не имеют резких подъемов и спадов, изменения объемов не так динамичны. Крупные банки наиболее устойчивы и не показывают резких изменений в объемах строительного кредитования субъектов рынка недвижимости, но средние и мелкие банки более чувствительны к увеличению объемов, что отражается в непропорционально возрастающих рисках.

Цикличность финансирования недвижимости можно оценить по: (i) по объемам банковского кредитования, (ii) ценам недвижимости, которые имеют явно выраженный повышательный или понижательный тренд (и служат плохими маркерами рын-

ка), (iii) спрос и предложение на рынке недвижимости редко уравниваются в моменте и чаще отражают представление о ценности объекта с точки зрения инвестора (покупателя).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Полховская Т.Ю.* Финансирование недвижимости: теории и проблемы институционализации. – Ростов-на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. -137с.
2. *Полховская Т.Ю., Роменский А.В.* Ковенанты строительного кредитования [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона». URL: ivdon.ru/magazine/archive/
3. *Роменский А.В.* Теоретические основы исследования цикличности финансирования недвижимости // Финансовые исследования. -2011. -№3 (32). с. 7

Смирнова А.В., инженер кафедры СППК
ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

СОЗДАНИЕ ИМИДЖА РУКОВОДИТЕЛЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ ПОСРЕДСТВОМ ФОРМИРОВАНИЯ ВЕРБАЛЬНОГО КОМПОНЕНТА СТРУКТУРЫ ИМИДЖА

В настоящее время возрастает значение имиджа в бизнесе. Конкуренция заставляет этот процесс развиваться стремительнее. Широкое распространение получает имиджевая реклама – реклама, не содержащая названия конкретного товара, а предназначенная для поддержания престижа фирмы.

Личность руководителя очень важна в бизнесе [3]. Зачастую именно по личности руководителя судят о компании в целом. Исходя из этого, проблема формирования имиджа руководителя в строительной сфере становится все более актуальной для студентов Московского Государственного Строительного Университета.

Нужно помнить, что имидж – это одно из средств личностного выражения, где значительную роль играет речь человека. Поставить правильную речь так же сложно, как осанку или походку. Эта задача требует больших интеллектуальных и временных затрат.

Для руководителя в строительной сфере вербальный имидж [2] имеет большое значение [4]. Потенциальные партнеры, соискатели работы, а также – клиенты-заказчики организации перед встречей с первым лицом компании обязательно наведут справки о его репутации в деловых кругах. И здесь невозможно недооценивать влияние мнения окружающих. Громкая точная речь говорит об энергичности собеседника, и напротив, тихая неотчетливая – о неуверенности, опасении оппонента. Наиболее приятный образ формируется посредством спокойной и доверительной беседы. В данном виде беседы используются мягкие интонации, тихая манера разговора, что свидетельствует о высоком культурном уровне собеседника.

Следовательно, ключевым вербальным элементом имиджа является наша речь. В деловой среде тот, кто способен безупречно излагаться, становится главой предприятия. Деловой стиль речи характеризуется сдержанностью в проявлении эмоций при разговоре, правильным использованием языковых оборотов. Задача делового разговора – воздействие на партнеров, клиентов-заказчиков для достижения поставленной цели, подтверждения своего авторитета.

Также, важно учитывать интеллектуальную и коммуникативную функции в деловой речи. Интеллектуальная функция – это умение наиболее доступно, логично формулировать свою речь [7], коммуникативная – правильность речи, умение точно и четко (без слов-паразитов) излагать свою мысль. Порой имиджмейкеры советуют лицу, занимающему руководящий пост, промолчать, нежели излагать свои мысли иррационально, недоступно для окружающих.

Чтобы сформировать у руководителя в строительной сфере наиболее положительный вербальный имидж следует выполнять следующие правила:

- необходимо четко и грамотно излагать свою мысль;
- с людьми необходимо общаться на позитивной ноте;
- важно учитывать личные интересы собеседника;
- проявлять уверенность и искренность в беседе;
- соблюдать культуру речи и деловой этикет;
- не обсуждать третьи лица за их спиной;
- проявлять интерес к собеседнику;
- отмечать заслуги партнера;
- обращаться к собеседнику по имени;
- учитывать в момент общения все вербальные компоненты имиджа – интонация, дикция, тембр голоса, эмоциональность, логичность и аргументированность речи.

Следуя вышеизложенным правилам, руководителю в строительной сфере удастся оставить наиболее приятное впечатление о себе.

Однако, мнение о том, что достойный руководитель должен без остановки сыпать остротами и мудростями, опрометчиво. Лишь научившись анализировать свой потенциал, внимательно изучив особенности речи, можно освоить контроль над собой и искусство вести деловые переговоры [8, 9].

Наблюдая за выступающими докладчиками на студенческих конференциях Московского Государственного Строительного Университета, можно проследить за их способностью формирования собственного имиджа посредством использования вербальных техник - расстановку акцентов, фильтрацию речи от слов-паразитов, четкое и грамотное изложение мысли [5, 6].

К тому же, при вступлении в полемику на семинарах, круглых столах, у студентов прослеживается непредвзятый интерес к своим оппонентам, стремление учитывать личные интересы собеседника [10]. Как следствие, наблюдается взаимное уважение между выступающими.

Исходя из проведенных исследований, можно сделать вывод – формирование вербального компонента в имидже руководителя в строительной сфере имеет неоспоримое значение в современном мире. Принимая манеру разговора, голоса собеседника мы учитываем сложившиеся стереотипы, общепринятые взгляды, которые и оказывают непосредственное влияние на формирование имиджа главы организации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Власенко Л.В., Прядко И.П.* Профессиональная компетентность специалиста строительной сферы в оценке руководителей предприятий (по материалам социологических опросов) // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании. 2012. С. 656-660.
2. *Гавриленко А.А.* Имидж молодого специалиста. – М.: Академия, 2007.

3. *Ишков А.Д., Милорадова Н.Г.* Образ идеального и реального руководителя строительной отрасли в представлении подчиненных специалистов // Экономика и предпринимательство. 2014, №8, с. 427-431.

4. *Ишков А.Д.* Современные требования к психологическим особенностям руководителя строительной организации // Экономика и предпринимательство. 2014, №8, с. 487-492.

5. *Магера Т. Н.* Актуальные компетенции студентов и преподавателей научно-исследовательских институтов // Интернет-вестник ВолГАСУ. Сер.: Политематическая. 2013. Вып. 3(28). URL: [http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3\(28\).pdf](http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3(28).pdf)

6. *Магера Т. Н.* Научно-исследовательская работа студентов в области психологии в техническом вузе // Известия КГАСУ. 2013 Вып. 4 (№ 26). URL: http://izvestija.kgasu.ru/files/4_2013/368_375_Magera.pdf

7. *Милорадова Н.Г.* Мышление в дискуссиях и решениях задач. М.: АСВ, 2000. – 160 с.

8. *Прядко И.П.* Логическая компетентность оратора как фактор в практике аргументации: история вопроса и современная практика // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Русский и иностранные языки и методика их преподавания. 2012. № 4. С. 91-97.

9. *Романова Е.В.* Ориентация на компетенции в подготовке менеджеров для инвестиционно-строительной сферы // Научно-технический журнал «Вестник МГСУ». – 2011. - № 6. – С. 532-535.

10. *Румянцев С.Н.* Проблемы и пути повышения качества правовой подготовки в строительных вузах // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник материалов Международной научной конференции (12–13 ноября 2014 г., Москва) / М-во образования и науки Рос. Федерации - Москва: МГСУ, 2015. – С.441-444.

Туркина О.Е., студентка 4-го курса ИЭиУ

Научный руководитель –

Лисицкая Т.С., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК СПОСОБ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ НА ПРИМЕРЕ ТЕХНОПАРКА РГСУ

В условиях, когда перед экономикой поставлена задача сокращения неэффективных направлений, финансируемых из бюджета, перед Вузами стоит задача улучшения качества менеджмента, а также активизация предпринимательской деятельности.

Одним из перспективным направлений развития отечественных образовательных организаций является формирование механизма партнерства с представителями корпоративного сектора для создания эффективных экономических структур, направленных на оказание экономического содействия и повышения качества менеджмента образовательного процесса, а также формирования стимулов и новых направлений научно-исследовательской деятельности.

Рассматривая мировой опыт последних двадцати лет, можно с уверенностью говорить о том, что ГЧП приобретает масштабный характер, в том числе и в сфере образования.

В данном сотрудничестве государства, бизнеса и университетов применяется схема тройной спирали (Triple Helix), символизирующей партнерство публичного сектора, бизнеса и университета, которые являются основными составляющими нацио-

нальной инновационной системы, тем самым позволяя университетам быть предпринимательно активными.

Примером успешного взаимодействия науки и бизнеса на базе ГЧП может стать реализация существующего проекта Южного Регионального строительного технопарка РГСУ, в рамках реализации Государственной программы «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий» от 10.03.2006г. №328, тем самым, объединяя в единый комплекс науку, образование и бизнес-индустрию, превращая РГСУ в университет инновационного типа. Цель проекта – создание регионального строительного технопарка в виде системы учебно-научно-инновационных комплексов, которые будут способствовать обеспечению подготовки высококвалифицированных кадров для строительной индустрии, выполнению научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ с дальнейшей их коммерциализацией.

Стоит отметить, что в нашей стране реализация таких проектов затрудняется несформированной законодательной базой и отсутствием каких-либо стандартов и опытом взаимодействия партнеров в рамках рассматриваемой схемы. Важным остается вопрос, связанный с процессом структурирования проекта ГЧП, т.е. процесс компромиссных соглашений участников проектам в отношении его основных параметров. Поэтому крайне важно понять роль университета в данном процессе. Будет ли он выступать в качестве некой третьей стороны между государством и частным партнером, либо же университет, как бюджетное образование, будет выступать в тандеме с государством.

Правовая основа функционирования формирующегося института ГЧП представлена на рисунке 1.

Возвращаясь к проекту технопарка РГСУ, следует отметить его масштабность, что требует адекватных финансовых вложений. По предполагаемым расчетам необходимо финансирование в размере 4,4 млрд. рублей [4]. Зонирование технопарка включает в себя: инновационно-производственную зону, учебно-производственную и учебную зоны, опытно-экспериментальную зону, выставочную зону, бизнес-зону, зону общежитий и МЖК, научно-экспериментальный полигон, научную зону, спортивную зону и зону социальной инфраструктуры.

Предполагаемыми источниками финансирования проекта являются [4] :

ая структура финансового участия сторон проекта выглядит следующим образом:

- 1) Средства регионального и местного бюджетов – 19%.
- 2) Привлеченные средства частных инвесторов – 11%.
- 3) Средства федерального бюджета – 70%.

Принимая во внимание структуру финансового участия сторон проекта технопарка, в существующих законодательных рамках, целесообразно строить и эксплуатировать данный объект инфраструктуры и инноваций в рамках концессионных форм.

Реализовывать данный проект целесообразно в форме концессионного соглашения, что можно объяснить ясностью правового режима ввиду: наличия ФЗ-№115 «О концессионных соглашениях в Российской Федерации», который регулирует порядок заключения и исполнения концессионных соглашений; определенной практики реализации концессионных проектов, в том числе и на региональном уровне. Стоит отметить, что по рейтингу регионов ГЧП-2014 Ростовская область занимает 15 позицию (49,4%), относясь к регионам с высоким потенциалом привлечения частных инвестиций [5].

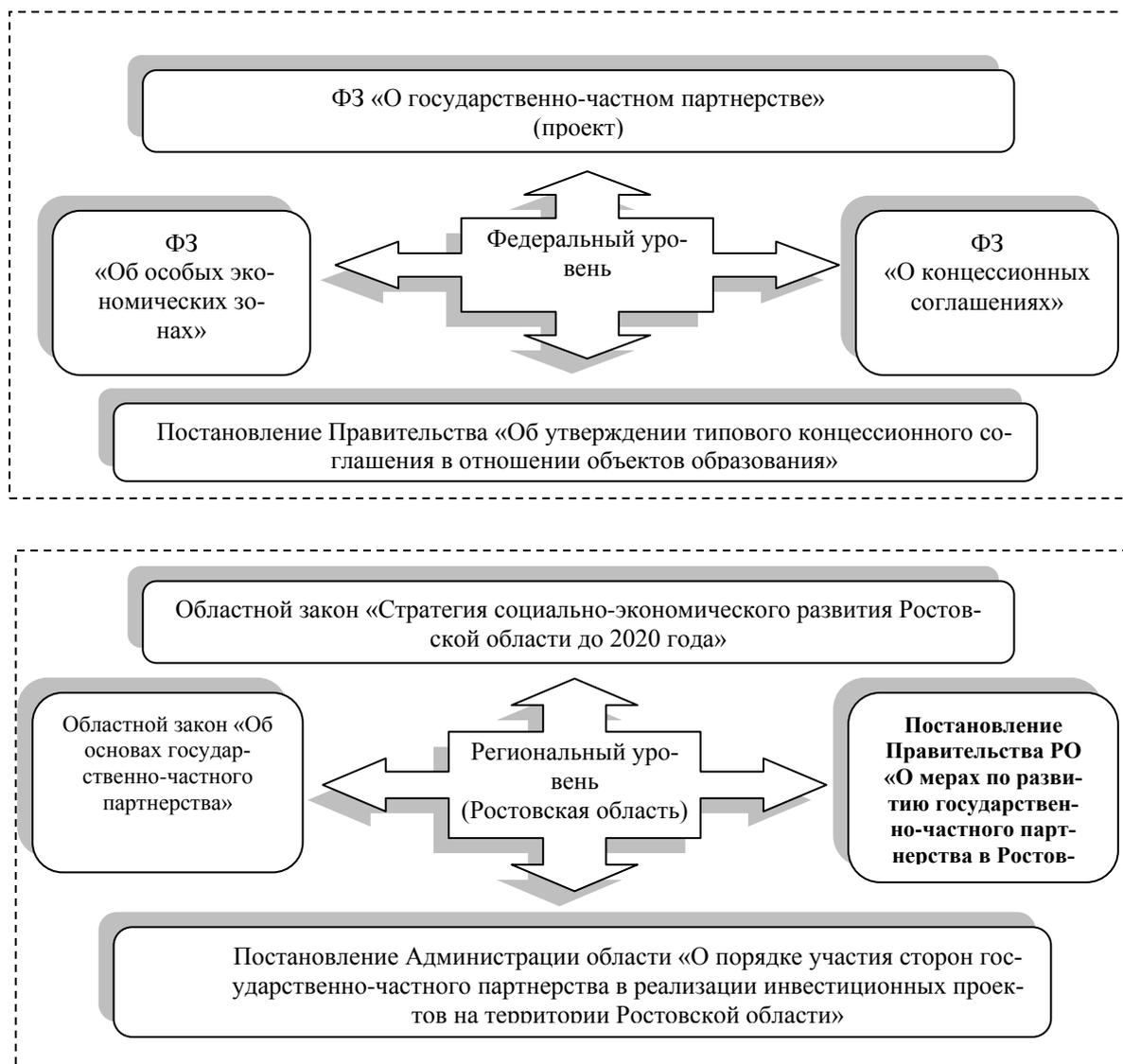


Рис. 1. Законодательные основы функционирования института ГЧП

В качестве метода финансирования данного проекта может выступать проектное финансирование, что будет способствовать увеличению капитала для создания окупаемого технопарка и снижению рисков заинтересованных сторон посредством их распределения между всеми участниками. Выбор именно проектного финансирования в качестве метода ГЧП для взаимодействия Вуза, государства и частного инвестора подтверждает будущий высокий показатель соотношения заемных средств к собственному капиталу, что характерно для проектного финансирования. Что касается доходов частного инвестора, что он получит свои выплаты либо от государства, либо от реализации проекта, что также является характерной чертой проектного финансирования.

Технопарк в виде инновационного предприятия с долями участников может приносить прибыль пропорционально доле каждого из участников проекта. Не располагая финансовыми данными, довольно проблематично посчитать будущие денежные потоки для каждого из участников, но можно предположить развитие данного процесса.

Так, процент доходности, закладываемый в определение будущих денежных потоков инвесторов от реализации проекта технопарка РГСУ составит 11%, что пропорционально доли частных инвесторов.

Оценивая положительный эффект от реализации проекта с позиции Учредителя Вуза, следует отметить уникальность и инновационные характеристики создаваемых инфраструктурных объектов – на базе этой площадки возможна подготовка высококвалифицированных кадров для работы в отраслях, обеспечивающих модернизацию и технологическое развитие экономики; создание, обеспечение стабильности и преемственности в развитии новых видов эффективной строительной продукции и строительных материалов, повышение показателей бюджетной эффективности программ развития региональной инфраструктуры, а также наращивание собственных налоговых и неналоговых доходов, как на федеральном, так и региональном уровне. Проектная бюджетная эффективность – ежегодные поступления от деятельности технопарка во все уровни бюджета, составляет порядка 100 млн. руб. в год.

Таким образом, развитие альтернативных инструментов взаимодействия корпоративного и публичного сектора в рамках инфраструктурных проектов на принципах ГЧП, позволит не только эффективно реализовывать стратегические региональные строительные проекты, но и будет способствовать установлению тесного *взаимодействия науки и производства*, повышению инновационно-инвестиционной активности строительных предприятий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ФЗ №116-ФЗ «Об особых экономических зонах» от 22.07.2005г.
2. ФЗ №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005г.
3. Областной закон № 448 «Об основах государственно-частного партнерства» от 22.07.2010г.
4. *Вагин В. С., Шейна С. Г.* ЮЖНЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНОПАРК РОСТОВСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО УНИВЕРСИТЕТА. Презентация, Ростов-на-Дону, 2012.
5. Практика применения концессионных соглашений для развития региональной инфраструктуры в России. Центр развития государственно-частного партнерства. Москва, 2014.

Чантурия К.П., аспирант 1-го года обучения ИЭиУ

Научный руководитель –

Лисицкая Т.С., канд. экон. наук, доц.

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНОГО И КОРПОРАТИВНОГО СЕКТОРОВ НА ПРИНЦИПАХ ГЧП

Институт государственно-частного партнерства (ГЧП) является одним из инструментов, направленных на качественные преобразования в инфраструктурной сфере, а особую актуальность его развитие приобретает в период пересмотра функций и задач государства, связанных с переоценкой их участия в отдельных сегментах экономики, а также расширения влияния частного сектора на глобальную экономику. В этой свя-

зи перспективным направлением развития рыночной экономики должно стать конструктивное взаимодействие корпоративного и публичного сектора.

Актуальность темы исследования обуславливает повышенным спросом на развитие механизмов, повышающих эффективность бюджетных расходов в различных отраслях экономики и объемы привлекаемых частных инвестиций и рыночных компетенций. Все более очевидным становится факт того, что эффективность реализации инфраструктуры проектов невозможно без взаимовыгодного партнерства государственных и муниципальных органов власти с представителями корпоративного сектора. Ориентированность стратегий и программ развития исключительно на один источник финансирования ограничивают масштабы реализации стратегических проектов, что негативно отражается на конкурентоспособности национальной экономики.

Ключевыми участниками партнерств в сфере развития инфраструктуры (в том числе инженерных) могут стать ВУЗы, задачей которых является высокий уровень вовлечения в экономический оборот результатов НИР.

Однако, несмотря на приоритетность развития института ГЧП и его значимость в повышение инвестиционной привлекательности экономики как на макро-, так и на мезоуровне, практика внедрения механизма далека идет крайне медленно. Незрелость комплексного федерального регулирования института ГЧП, нерешенность методических подходов к организации партнерского взаимодействия частного и публичного секторов, отсутствие широкого опыта реализации подобных проектов в ряде регионов в сфере высшего профессионального образования, высокие риски перекалфикации заключенных ГЧП-соглашений в государственные контракты либо иные договорные формы, а также общая рыночная нестабильность сдерживают внедрение института государственно-частного партнерства как на мезо-, так и на макроуровне.

С 2010 по 2015 год в федеральном бюджете предусмотрены 37 млрд рублей на государственную поддержку развития кооперации российских вузов и производственных предприятий [1]. В настоящее время реализуются четыре проекта, в том числе создание высокотехнологичного производства облицовочных материалов нового поколения, создание инновационного производства деревянных зданий и сооружений, разработка технологии строительства энерго-ресурсосберегающего жилья экономического класса на основе универсальной каркасной конструктивной системы. Все указанные направления могут быть эффективно реализованы в работе Экостроительного кластера РО на базе РГСУ.

Для успешной реализации проектов по указанным выше направлениям первоочередной мерой должно стать построение системы управления процессами привлечения дополнительного финансирования НИР РГСУ с применением форм государственно-частного партнерства (рис.1).

Важная роль при этом отводится принадлежит управлению организационно – финансовой структурой образовательной организации, поскольку через структурирование по признаку финансовой ответственности структурных подразделений университета возможно разрешение конфликта интересов между структурными подразделениями, который приводит к неэффективному распределению финансовых результатов и утрате стимулирующего воздействия, что обуславливает снижение инвестиционного потенциала.

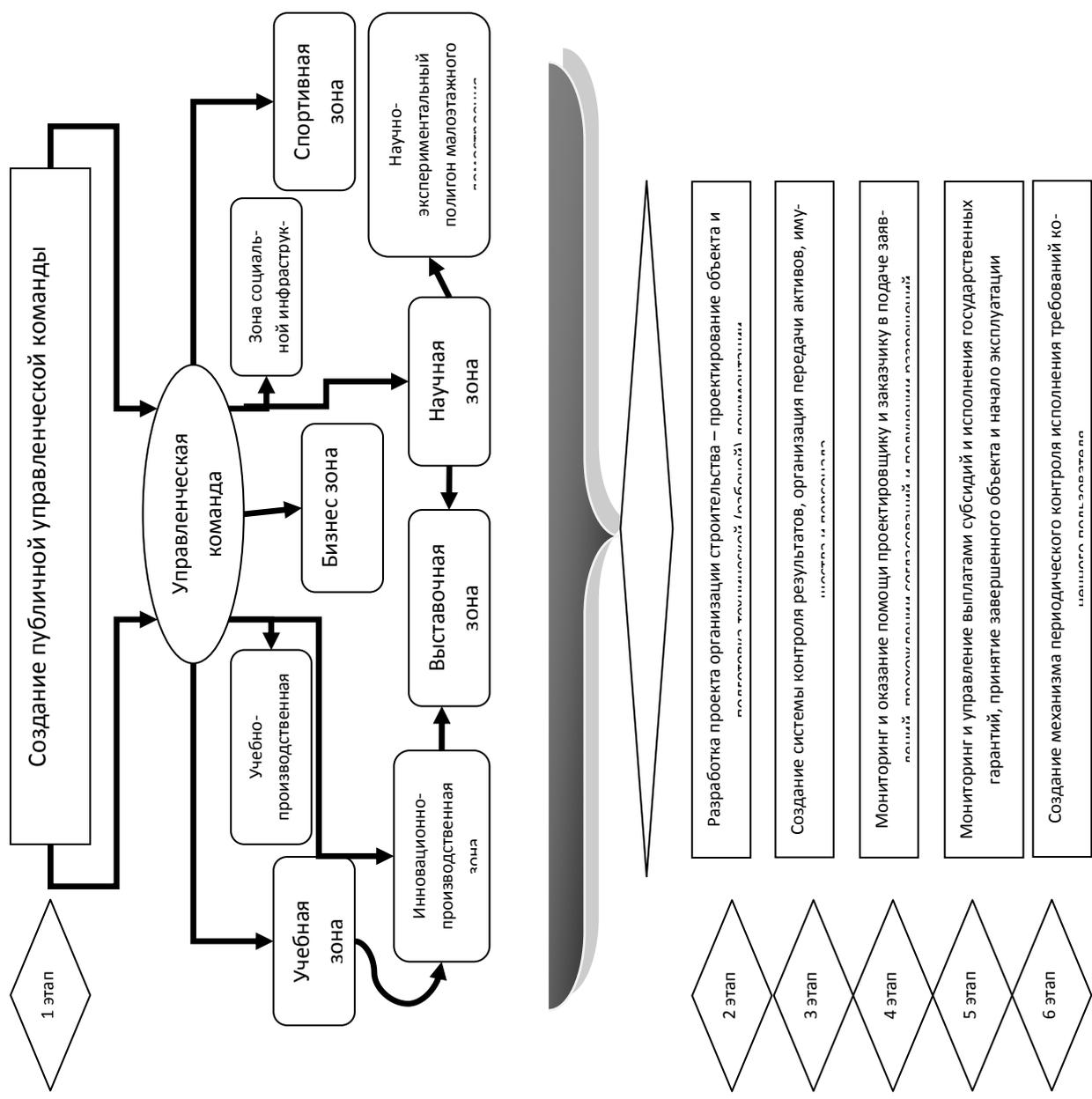


Рис .1. Система управления технопарком РГСУ и процессами привлечения дополнительного финансирования на основе форм ГЧП

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Доклад Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаила Меня “ О применении инновационных технологий в строительстве” 04 марта 2014 г.// URL: <http://government.ru/news/10883/>
2. Официальный сайт Центра развития государственно - частного партнерства. - URL: <http://www.pppcenter.ru>.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На сегодняшний день самой актуальной проблемой для большинства граждан является жилищный вопрос. Возможность решения жилищной проблемы имеет немаловажное практическое значение, поскольку создает для людей стимул к созданию семьи, повышению рождаемости и роста заработной платы, а, следовательно, качественному изменению уровня труда.

В целях решения жилищных проблем, а также развития жилищного строительства в России более 10 лет осуществляется государственная поддержка в виде различных государственных программ, которые в первую очередь нацелены на формирование рынка комфортного жилья экономического класса, доступного большинству граждан нашей страны, а также на стимулирование спроса на жилые помещения и повышение качества жилищного фонда России [4, 5, 13, 14, 18].

В федеральном бюджете России на 2015 год предусмотрено финансирование большого количества государственных программ, среди которых можно особо выделить:

- Федеральную целевую программу «Жилище» (2011 – 2015), в т.ч. подпрограмму «Обеспечение жильем молодых семей» (2011 – 2015);
- Федеральную целевую программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (2013-2020), в т.ч. подпрограмму «Жилье для российской семьи» (2014-2017).

В 2002 году была запущена Федеральная целевая программа "Жилище", в которую входит подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей". Данная программа просуществовала до 2008 года. Однако в результате финансового кризиса 2008 года ее действие было временно приостановлено. Начало 2011 года является стартом второго этапа реализации данной ипотечной программы.

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 – 2015 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050, с учетом целевых показателей является важной государственной мерой, стимулирующей развитие жилищного строительства в субъектах Российской Федерации [8].

В рамках программы "Жилище" на 2011 - 2015 гг. утверждена подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей", которая направлена на обеспечение доступным жильем молодых семей, оказание поддержки неполным семьям, семьям молодых ученых и специалистов, живущих в ограниченных условиях, в том числе и для погашения ипотечного кредита при покупке жилья в ипотеку. При этом реализация субсидии возможна только путем покупки квартиры в новом доме или вступив в долевое строительство, т.е. нельзя приобретать вторичное жилье (для семей, которые встали на учет ранее 2011 года, применяются условия ранее действовавшей программы). Стоит отметить, что подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" на 2011 - 2015 годы действует на всей территории России, при этом условия и размер предоставления субсидий в регионах могут отличаться, но не ухудшать положения граждан. Например, программой "Молодая семья" в Екатеринбурге и Свердловской области предусмотрены субсидии в размере от 35% до 40% стоимости жилья, а объем

субсидий, предусмотренных Московской программой "Молодой семье - доступное жилье", составляет не более 30% от стоимости жилого помещения [16, 6].

Важно отметить, что в 2015 году Правительством РФ были утверждены правила государственного субсидирования ипотеки [11, 12].

Программа специального ипотечного кредитования позволит выдать гражданам в 2015 году жилищных кредитов не менее чем на 400 млрд руб. На субсидирование ставок выделено 20 млрд руб. в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и «антикризисного фонда» [17].

Вызывает интерес утвержденная Постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 Федеральная целевая программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», целью которой является повышение количественных и качественных показателей жилья, а также надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению [7].

Реализация программы «Жилье для российской семьи» рассчитана на 2014-2017 года и призвана решить задачи обеспечения жилой площадью, нуждающихся в ней граждан и семей (относящихся к возрастной категории 25-40 лет); расширения масштабов возводимого жилья в РФ (25 млн. кв. м. жилья экономического класса до 2017 года); увеличение доступности жилья (не выше 80% рыночной стоимости и за 1 кв. м. не более 30 000 рублей) [9, 10, 15].

Для целей реализации программы «Жилье для российской семьи» Агентством по ипотечному жилищному кредитованию разработаны проекты «Социальная ипотека: Дом» и «Социальная ипотека: Квартира», которые призваны помочь нуждающимся гражданам в получении ипотечного кредитования на льготных условиях [17].

Заслуживают внимания региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития и малоэтажного жилищного строительства и рынка жилья в целом при финансовой поддержке Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [3].

Стоит отметить, что в целях развития жилищного строительства, объектов инфраструктуры и формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, правовой статус которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"[2]. При этом Президентом РФ даны рекомендации органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления муниципальных образований оказывать Фонду поддержку в реализации его планов [6].

В результате реализации долгосрочной государственной программы можно отметить значительное увеличение доли частного жилья, значительное развитие ипотечного кредитования, увеличение объемов жилищного строительства.

Таким образом, государственная поддержка развития жилищного строительства должна быть построена при учете потребностей людей в создании нормальных условий для проживания и стимулирования застройщиков для увеличения строительства нового доступного и комфортного жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О содействии развитию жилищного строительства"
2. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

3. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"
4. Указ Президента РФ от 29.03.1996 № 430 (с изм. от 18.08.1996) "О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья"
5. Указ Президента РФ от 07.05.2008 N 715 "О мерах по развитию жилищного строительства"
6. Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"
7. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 18.10.2014) "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы"
8. Постановление Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099 (ред. от 06.03.2015) "О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса"
9. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 (ред. от 25.02.2015) "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (вместе с "Основными условиями и мерами реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", "Критериями и требованиями отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации")"
10. Постановление Правительства РФ от 20.03.2015 N 255 "О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)"
11. Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 N 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам»
12. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 08.08.2009) "О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года"
13. "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016 - 2017 годов" (разработан Минэкономразвития России)
14. Приказ Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр "Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"
15. Постановление Правительства Москвы от 10.02.2009 N 76-ПП (ред. от 24.04.2013) "О третьем этапе Московской программы "Молодой семье - доступное жилье" на 2009-2011 гг. и заданиях до 2015 г."
16. http://www.ahml.ru/ru/borrower/social_ipoteka/
17. [http://tass.ru/ekonomika/1847304.](http://tass.ru/ekonomika/1847304)

18. Румянцев С.Н. Бачурин А.Л. Социально-правовой анализ проблем и предпосылок развития высокоэкологичного малоэтажного деревянного домостроения и возможностей его стимулирования на основе комплексного функционально-целевого планирования развития территорий, внедрение новых организационно-правовых форм реализации инновационных инженерных продуктов в строительстве// Инновационно-технические решения при устойчивом строительстве и управлении городским жилищно-коммунальным хозяйством: сборник материалов VI Международной научно-практической конференции (30 октября - 3 ноября 2013 г., Москва – г. Хельсинки) / М-во образования и науки Рос. Федерации - Москва: МГСУ, 2014. – С.127-135.

Шалимова А.А., студентка 3-го курса ИЭУИС

Научный руководитель –

Лебедев И.М., ст. преподаватель

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ ПО РАЗВИТИЮ ДЕРЕВНИ ВЯЖИ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ С УЧЕТОМ УНИКАЛЬНОГО РЕЛЬЕФА МЕСТНОСТИ, ПОЗВОЛЯЮЩЕГО РАЗВИВАТЬ ПАРАПЛАНЕРНЫЙ СПОРТ

Основная задача бизнес-планирования и инвестиционного проектирования состоит в определении приоритетных направлений развития и привлечении инвестиций.

В связи со сложившейся геополитической ситуацией, в условиях действующих экономических санкций в мире в отношении экономики и туризма, необходимо развивать инфраструктуру городов и деревень нашей большой страны. Ориентировочный результат должен быть таким же, как после Олимпиады в Сочи стало популярно направление «Горнолыжный курорт Красная поляна» и отдых в городе Сочи летом.

Согласно 4 статье Федерального закона от 24 ноября 1996 г. N 132-ФЗ "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 3 мая 2012 г. N 47-ФЗ), «приоритетными направлениями государственного регулирования туристской деятельности являются поддержка и развитие внутреннего, въездного, социального и самодетельного туризма».[1]

Одним из возможных мест развития инфраструктуры и привлечения туристов могла бы стать деревня Вяжи Орловской области. Эта деревня знаменита в первую очередь своей военной историей, и уникальным рельефом местности. Особой популярностью населенный пункт пользуется среди парапланеристов.

На территории деревни Вяжи можно было бы расположить гостиничный комплекс с подходящей для данного проекта и региона инфраструктурой.

Основной аудиторией будущего комплекса могут являться как сами парапланеристы, так и их семьи. Итак, почему именно они? Деревня Вяжи расположена на возвышенности и занимает несколько склонов. Склоны уже 20 лет являются привлекательными для любителей острых ощущений. Основной склон Вяжей по форме напоминает полудугу, внутренним изгибом обращенную на запад, что позволяет считать погоду почти всегда летной. Высота склона колеблется от 30 до 60 метров, а крутизна - от 40 до 45 градусов. Наиболее удачные полеты на данном склоне возможны при южном, западном и северо-западном ветрах. При данном направлении очень хорошо проводить обучение полетам на параплане. Для пробежек места тоже достаточно и под склоном, и наверху. Помимо основного склона, наиболее травмоопасного из-за крутизны и оставшихся после ожесточенных боев в 1943 году окопов и ям, не так да-

леко располагаются более безопасные для полетов и обучения склоны, где в основном летают менее опытные спортсмены. Но у остальных склонов менее удачное расположение для полетов из-за направления ветров. По мнению большинства парапланеристов склоны вблизи деревни Вяжи одни из лучших в России, именно поэтому проект развития данной деревни актуален в нынешнее время. Поездки за границу стали невыгодны для множества наших соотечественников, соответственно, многие начали путешествовать по нашей стране.

Исходя из выше сказанного, именно вблизи основного склона необходимо расположить большую часть комплекса, то есть расположить гостиницу и отдельные жилые дома типа таун-хаусов рядом с наиболее задействованной для полетов частью склона. Поначалу гостиница и таун-хаусы должны вмещать около 100 гостей. Сейчас в деревне есть маленькая частная гостиница, рассчитанная примерно на 20 человек, в котором останавливаются парапланеристы в основном на несколько дней, чаще всего в выходные, но бывает, что живут и неделями, особенно летом с маленькими детьми. Пик активности в основном приходится на майские и июньские праздники. В эти дни не всегда хватает мест для размещения желающих отдохнуть. Данный дом, не соответствует апартаментам класса «люкс».

Поэтому многие, привыкшие к роскошным условиям проживания, просто отказываются сюда ехать, так как их вторые половинки не хотят жить в одном доме с кем-то или в палатках, другие наоборот едут ради приключений и тихой семейной обстановки, так как большинство летающих здесь спортсменов давно знакомы друг с другом. Исходя из этого, необходимо предусмотреть строительство гостиницы и отдельно стоящих коттеджей с номерами класса люкс, стандартными номерами и хостелом. При этом, таун-хаусы должны быть рассчитаны на одну семью или небольшую компанию (4-6 чел). Также у приезжающих сюда людей должен быть выбор питания: хотят ли они, чтобы их кормили, или готовы приезжать со своими продуктами и готовить самостоятельно.

Из-за того, что парапланеризм—экстремальный спорт, то необходимо разместить на территории гостиничного комплекса медицинский центр с отделением травматологии и оборудованием, позволяющим поддерживать жизнедеятельность человека после тяжелых травм. Ежегодно на Вяжевском склоне разбивается по несколько человек, а также около 30 за сезон получают серьезные травмы. Но даже это не останавливает летать ради получения адреналина и наслаждения невероятно красивым пейзажем с высоты около 3500 м.

Использовать склоны можно не только в летний период, но и круглогодично, изменяя виды деятельности. С апреля по октябрь склоны могут быть предназначены для парапланерного спорта, с ноября по март для горных лыж и сноубординга для любителей. На самих склонах можно установить подъемники, которые будут использоваться как зимой, так и летом.

Для более точного определения погодных условий для полетов необходимы флюгеры, чьи хвостовые части направлены по направлению ветры. Они являются преимущественным инструментом в определении направления и силы ветра. Их нужно разместить на территории дома отдыха, а также на каждом из склонов. А лучше всего оборудовать метеостанцию.

Не стоит забывать и о сезонных кафе на самих склонах. Ведь большинство приезжает на склоны на целый день.

Для детей на территории зоны отдыха должна быть детская и спортивная площадка. При этом вместе с родителями они могут спуститься к реке Зуше, поплавать в ней, а также погулять по бескрайним просторам. Так как реализация проекта рассматривается в деревне, то дети смогут увидеть домашний скот и жизнь людей вне мегаполиса. То есть можно смело развивать актуальное направление экотуризма. Территория позволяет построить конюшню, где можно разводить Орловских рысаков. Для туристов будет интересно покататься по деревне на лошадях.

Еще одним преимуществом развития деревни Вяжи является ее богатая военная история. Рядом с уже имеющимся мемориальным комплексом памяти нужно построить музей Славы. Именно на Вяжевских полях и склонах с 1941 по 1943 год приводилась в действие операция «Кутузов». В этом историческом месте по реке Зуша проходила линия фронта. 12 июля 1943 года в этих местах войска Красной Армии перешли в наступление. Прорвали вражескую оборону и открыли путь к освобождению Орла и Орловской области. Если здесь появится музей Славы, то экскурсии будут более наглядны и интересны как для маленьких посетителей, так и для взрослых. Ведь и по сей день археологи и местный жители находят оружие, предметы обмундирования, медальоны, останки солдат.

В данном комплексе смогут останавливаться не только парапланеристы с семьями или желающие лучше узнать историю Великой Отечественной Войны. Орловская земля знаменита своей природой, описанной в произведениях многих советских писателей. На территории Новосильского района Орловской области, в чей состав входит деревня Вяжи, раскинулись огромные поля и леса. Вдоль подножия склонов протекает одна из самых чистых рек Европы – река Зуша. Непосредственно в деревне есть яблоневый сад при школе и грушевый сад на основном склоне. В 60 км от деревни Вяжи располагается музей-усадьба И.С.Тургенева «Спасское-Лутовиново». В 20 км от деревни находится Святой источник.

Кроме всего прочего, с апреля по сентябрь можно открыть школу парапланерного спорта. Сюда часто приезжают не только профессионалы, «просто полетать» в свое удовольствие, но и новички, чтобы тренироваться. В основном приезжают организованными небольшими группами из Тулы, Орла или Москвы.

В данном бизнес-плане необходимо учесть затраты на строительство дороги. Сейчас асфальтированная дорога имеется только к самой деревне, к склонам подъезжать порой бывает проблематично, что негативно сказывается на привлекательности инфраструктуры. Соответственно необходимо продумать маршруты между склонами и домом отдыха. «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости—это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость на рынке недвижимости из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования».[2]

Такое развитие данного района позволит не только привлечь туристов, но и трудоустроить жителей деревни Вяжи, а также Новосильского района. Численность деревни составляет 239 человек по данным переписи в 2010г. До войны деревня насчитывала 2500 дворов. Сейчас большинство жителей – безработные. Молодежь уезжает в города. После строительства данного комплекса рабочие места появятся и в сфере гостиничного бизнеса, и в медицинском центре, и в музее, и на конюшне. Тогда местным жителям не придется ездить в Москву или Орел на заработки.

В дальнейшем при грамотном планировании рекламной компании гостиничный комплекс может стать привлекательным не только для граждан Российской Федерации, но и граждан Зарубежных стран.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 3 мая 2012 г. № 47-ФЗ).
2. *Лебедев И.М., Майорова Н.А.* «Сочетание менеджмента и права в управлении недвижимостью». Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании : сборник материалов Международной научной конференции (12–13 ноября 2014 г., Москва)/М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — Электрон. дан. и прогр.(29 Мб).—Москва : МГСУ, 2015.

Шевченко А.А., канд. экон. наук, ассистент кафедры «Финансы и кредит»
Научный руководитель —
Полховская Т.Ю., канд. экон. наук, доц.
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

СТРУКТУРА КАПИТАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ КАК ПАРИТЕТ ИНТЕРЕСОВ СТЕЙКХОЛДЕРОВ

CAPITAL STRUCTURE OF CONSTRUCTION COMPANIES AS STAKEHOLDER INTERESTS PARITY

Формирование структуры капитала строительной компании в контексте теории заинтересованных сторон предполагает идентификацию приоритетной аудитории и эффективное взаимодействие с ней на основе учета обоюдных целей и интересов.

Construction companies' capital structure formation in terms of stakeholder theory supposes the identification of priority audience and effective interaction with it by taking into account the mutual goals and interests.

Идеи современной концепции заинтересованных сторон (стейкхолдеров) берут начало из социологических и политологических исследований А. Ф. Бентли начала XX в. (Bentley «*The Process of Government*», 1908) и работ М. П. Фоллет (Follet «*The new state: group organization the solution of popular government*», 1918), которая впервые сформулировала проблему групповых интересов применительно к управлению и организации деятельности предприятия как бизнес-единицы. Терминологически и содержательно теория заинтересованных сторон сформировалась после публикации эпохальной книги Р. Э. Фримена «Стратегическое управление: роль заинтересованных сторон» (Freeman «*Strategic Management: A Stakeholder Approach*», 1984), сконцентрировав результаты предшествующих исследований и предоставляя широкие возможности их интерпретации в контексте финансового менеджмента и принятия решений о финансировании.

Стейкхолдерская теория структуры капитала (*stakeholder theory of capital structure*) описывается Д. Хиллером, М. Гринблаттом, Ш. Титманом, (Hillier, Grinblatt, Titman, 2012) и объединяет три направления исследований, проводимых с 1980-х гг.:

1) изучение взаимосвязи между долей заемных источников в структуре капитала и отношениями компании с поставщиками и потребителями (Titman, 1984);

2) исследование влияния решений о выборе источников финансирования и их структуры на отношения с клиентами компании (Brander, Lewis, 1986);

3) тестирование гипотезы о влиянии менеджмента и его поведения на соотношение собственного и заемного капитала компании (Stulz, 1988).

Несмотря на то, что данные исследования были проведены и опубликованы одновременно с работами, описывающими положения и гипотезы других теорий структуры капитала: теории иерархии (Myers, Majluf, 1984), теории игры на рынке (Myers, 1984) — влияние концепции заинтересованных сторон на выбор и формирование структуры источников финансирования компании изучено недостаточно как на теоретическом, так и на эмпирическом уровне.

Исследование групп заинтересованных сторон строительной организации и взаимного влияния их целей и решений осложняется общей идиосинкратичностью отрасли, многоплановостью производственных и финансовых «связей» строительства, высокой информационной асимметрией рынка недвижимости и связанными с ней агентскими проблемами, склонностью к оппортунистическим действиям со стороны как строительной организации, так и ее контрагентов. Эти факторы детерминируют важность не только идентификации групп заинтересованных сторон как приоритетной аудитории, но и мониторинга динамики ключевых финансовых показателей как функции их целей и интересов.

Формирование оптимальной структуры капитала строительной компании с учетом интересов стейкхолдеров предполагает учет стратегических целей корпоративного развития и строится на решении дилеммы вокруг стоимости совокупных затрат на источники капитала:

1) преобладание собственных средств в структуре капитала означает для компании отказ от менее затратного (по сравнению с собственным капиталом) источника финансирования и вынуждает ее предъявлять более высокие требования к доходности будущих проектов, тем самым ограничивая возможности эффективной конкуренции и маневренности в условиях динамичного окружения;

2) чрезмерный удельный вес заимствований в структуре источников финансирования также предполагает более высокие требования к доходности инвестированного капитала, поскольку возрастает вероятность неплатежеспособности и наступления банкротства и ухудшается общий рискованный профиль компании.

Отклонение текущей структуры капитала от оптимального состояния (как в случае слишком активного кредитования, так и в случае чрезмерно рестрикционного использования заемных ресурсов) усугубляет внутренние (с менеджерами) и внешние (с кредиторами) агентские конфликты, а также влияет на контрактные отношения с ключевыми группами стейкхолдеров: поставщиками, субподрядчиками, заказчиками, покупателями / арендаторами недвижимости и т. д. «Рациональное поведение таких контрагентов будет вести их к поиску других вариантов, а это, в свою очередь, послужит толчком к ухудшению взаимоотношений, условий договоров, сворачиванию объемов, падению выручки, сокращению потоков денежных средств» [7, с. 35].

Ключевые группы стейкхолдеров строительных компаний, область их взаимодействия и ожидаемое влияние на формирование структуры капитала приведены в таблице 1.

**Состав и влияние групп стейкхолдеров строительных компаний
на формирование структуры капитала**

Группа стейкхолдеров	Возможный состав группы	Область интересов и взаимодействия	Влияние на структуру капитала
Собственники (акционеры)	<ul style="list-style-type: none"> – акционеры — владельцы контрольного пакета акций; – другие мажоритарные акционеры; – акционеры — представители совета директоров; – миноритарные акционеры 	долевое участие в капитале; выплата дивидендов пропорционально доле участия; прирост курсовой стоимости акций	увеличение доли заемного капитала
Кредиторы	<ul style="list-style-type: none"> – банковские институты; – коммерческие кредиторы; – кредиторы — представители совета директоров и наблюдатели; – кредиторы — держатели акций 	предоставление финансирования на определенных условиях; выплата процентов и тела кредита	контроль доли заемных источников финансирования
Наемные работники	<ul style="list-style-type: none"> – менеджмент высшего и среднего звена; – линейные руководители; – инженерно-технические работники; – строительные рабочие 	осуществление деятельности на согласованных условиях; выплата вознаграждения за выполнение обязанностей	влияние на долю заемных источников финансирования
Поставщики	<ul style="list-style-type: none"> – поставщики материалов; – подрядчики и субподрядчики; – сервисные центры 	поставка оборудования, материалов и других активов; оплата поставляемых активов	увеличение доли заемного капитала
Покупатели (клиенты)	<ul style="list-style-type: none"> – заказчики; – покупатели / арендаторы недвижимости 	строительство объекта недвижимости на основе заключенных договоров; оплата строительных услуг	увеличение доли заемного капитала
Конкуренты	<ul style="list-style-type: none"> – существующие и потенциальные конкуренты 	установление входных отраслевых барьеров; ценовое противодействие	увеличение доли заемного капитала
Представители государственной и муниципальной власти	<ul style="list-style-type: none"> – строительные департаменты и управления; – органы архитектурно-строительного, технического и экологического надзора и контроля; – налоговые органы 	получение разрешительной документации; уплата налогов, сборов, пошлин и других обязательных платежей	слабо квантифицируемое влияние
Местные (локальные, региональные, профессиональные) сообщества	<ul style="list-style-type: none"> саморегулируемые организации; экологические объединения; инженерные учебные заведения; другие общественные объединения 	контроль деятельности; повышение качества и экологичности строительства; сохранение архитектурного облика и др.	слабо квантифицируемое влияние

В условиях циклического спада экономического развития и возможной стагнации влияние групп наемных работников, властных структур и профессиональных сообществ будет усиливаться в сторону сокращения заемных источников финансирования с целью снижения риска вероятности неплатежеспособности и сохранения существующих рабочих мест.

Результатом строительной деятельности является продукция длительного пользования, которая должна отвечать повышенным требованиям к качеству, экологичности, надежности и др. параметрам, поэтому строительным компаниям следует осуществлять целеполагание и формирование стратегии с учетом круга задач по взаимодействию со стейкхолдерами. Поддержание репутации надежного контрагента (заемщика, работодателя, эмитента, производителя и пр.) позволит оптимизировать структуру капитала и повысить эффективность его использования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Hillier D.; Grinblat, M.; Titman S. Financial Markets and Corporate Strategy. — London: McGraw-Hill Education, 2012. — 850 p.
2. Titman S. The Effect of Capital Structure on a Firm's Liquidation Decision // *Journal of Financial Economics*. — 1984. — No. 13. — Pp. 137–151.
3. Brander J. A., Lewis, T. R. Oligopoly and financial structure: the limited liability effect // *American Economic Review*. — 1986. — No. 76. — Pp. 956–970.
4. Stulz R.M. Managerial control of voting rights: financing policies and the market for corporate control // *Journal of Financial Economics*. — 1988. — Vol. 20. — No. 1–2. — Pp. 25–54.
5. Myers S. C., Majluf N. Corporate Financing and Investment Decisions When Firms Have Information That Investors Do Not Have // *Journal of Financial Economics*. — 1984. — Vol. 13. — No. 2. — Pp. 187–221.
6. Myers S. C. The Capital Structure Puzzle // *The Journal of Finance*. — 1984. — Vol. 39. — No. 3. — Pp. 575–592.
7. Иваишкова И.В. Резервы создания стоимости для собственников компании // *Корпоративные финансы*. — 2005. — № 2 (45). — С. 34–38.

Шилина Е.Н., студентка 2-го курса 35 группы ИСА

Научный руководитель –

Прядко И.П., канд. культурологии, доц. кафедры социальных, психологических и правовых коммуникаций

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

КУРЕНИЕ КАК ФОРМА ДЕВИАЦИИ

(по материалам социологического опроса, проведенного среди студентов МГСУ)

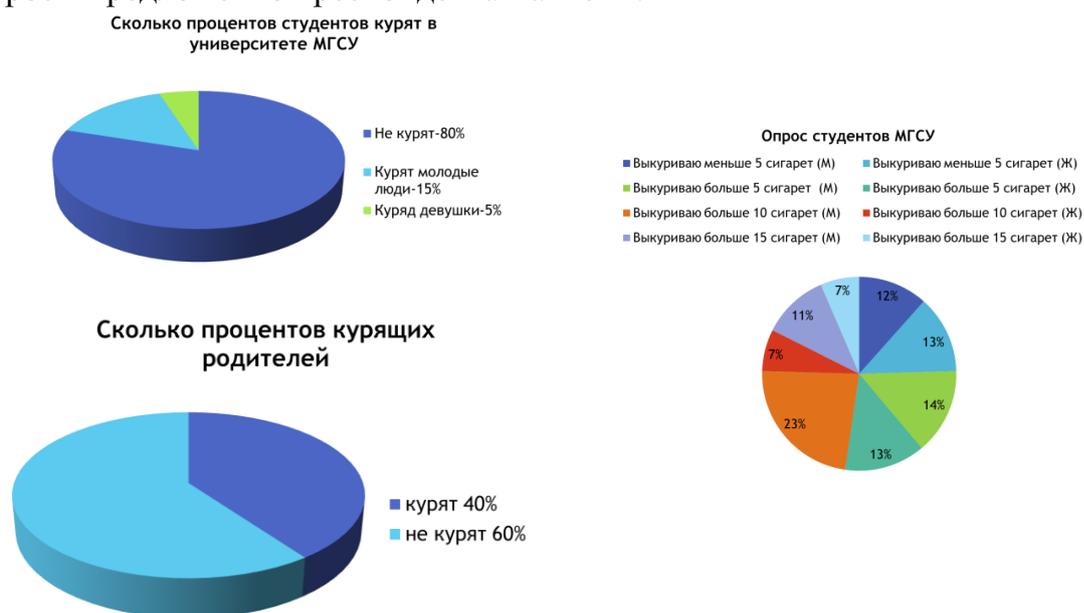
Уже классик социологической мысли, систематизатор знаний об обществе Э.Дюркгейм (1858—1917) сделал понятие девиантное поведение одним из ключевых для данной науки (о нем см. [7], [9, с.65—74]). Фактом общественной жизни, распространенным явлением такое поведение становится тогда, когда общество терпимо относится к проявлениям отклоняющегося поведения. Большое число российских граждан достаточно нейтрально относятся к курению, рассматривая его как одно из безобидных пристрастий, сигарета превратилась в едва ли не обязательный атрибут молодого человека или молодой девушки (см. [1, с.97-105]). А между тем, социальные последствия, причем как правило, негативные, от распространения этой вредной привычки трудно не заметить. В настоящих тезисах мы коснемся тех, которые уже обос-

нованы специалистами. Статьи, в которых говорится о вреде курения для здоровья, многочисленны и уже вряд ли воспринимаются всерьез [2] [3]. Именно поэтому необходимо: 1. связать выводы медиков с опасениями, высказываемыми социологами, используя опросные методы этой науки; 2. дополнить медицинские данные данными статистики и социологии; 3. найти новые пути подачи материала, которые оказались бы убедительными для большинства читателей. Сложность изучения данного вида девиации связано с тем, что курение нередко сочетается с другими видами девиаций, о чем немало пишут сегодня социологи [6, с.127—128]. Мы также должны оценить мотивы, которыми руководствуется человек, берущий в руки сигарету. Вернемся к тезису, с которого мы начали наше исследование: терпимость самого общества к курению делает этот порок распространенным в нашем обществе. Ведь курение не осуждается общественной моралью, оно становится элементом некоторой неглубокой бравады («если курение—медленная смерть, то мы и не торопимся...»). И при этом курят многие положительные киногерои (Штирлиц, Петр Великий, красноармеец Сухов и др.). Если министерство культуры действительно обеспокоено культурой российских граждан, то оно должно незамедлительно вмешаться в репертуарную политику театров, повлиять на работу киносценаристов.

Начнем с результатов включенного наблюдения. Каждый день преподавателям и некурящим студентам, чтобы пройти в здание КМК, приходится проходить сквозь облако дымы от сигарет курящих студентов. Это впоследствии подрывает здоровье человека. В инструкции и приказе о мерах пожарной безопасности в ФГБОУ ВПО «МГСУ» говорится о том, что курение на территории МГСУ запрещено, и курение является грубым нарушением. Мы каждый день видим, насколько «строго» выполняется данное распоряжение.

Широко известно, что курение табака вызывает физиологическую и психологическую зависимость и, кроме того, тесно связано с социальными и культурными факторами. В состав сигареты входят: бутан, никотин, уксусная кислота, кадмий, аммиак, краска, угарный газ, мышьяк, толуол и другие опасные для здоровья химические вещества.

Автором настоящей статьи был проведен опрос среди студентов МГСУ. В опросе приняло участие 485 человек. Ниже представлены результаты обработки ответов на вопросы предложенной респондентам анкеты:



Полученные данные позволяют сделать

вывод, что в стенах МГСУ должна быть усилена разъяснительная работа по поводу табакокурения, поскольку процент курящих студентов и особенно студенток (будущих матерей!) очень велик. По данным нашего анкетирования, студенты выкуривают в день от 9 до 16 сигарет, в неделю от 3,5 до 6 пачек. Стоимость пачки сигарет составляет от 60 до 100 рублей.

У курения есть и экономическая сторона: ведь расходы на сигареты ложатся бременем на доходы домохозяйств (особенно в свете кризисных явлений современности [8, с. 562-566]). Средняя стоимость пачки сигарет составляет 80 рублей. Стоимость в неделю - от 280 рублей до 480 рублей. Стоимость в месяц 112 – 1920 рублей. Стоимость в год 1344 – 23040 рублей. Стоимость лечения болезней, спровоцированных курением 5000 – 10000 рублей в год. **Итого: 19692 рублей.** На эту сумму можно купить 895 буханок хлеба стоимостью 22 рубля. Если покупать по одной буханке в день, то хлеба хватило бы на 2 года. Можно купить на сэкономленные за год на курении деньги компьютер, или 2 – 3 электронные книги на всю семью, или мобильный телефон. Можно приобрести спортивный инвентарь (коньки, клюшка, шайба, футбольный мяч и др.); спортивную куртку, модные джинсы, кроссовки и другую одежду. Да многое полезное можно приобрести на появившиеся «свободные» деньги!

Однако время — это тоже деньги. Зададим курящему человеку вопрос: задумывался ли он, сколько времени затрачивает на курение? Средний курильщик выкуривает 16 сигарет в сутки, а на одну сигарету уходит примерно 3 минуты. В сутки - 48 минут на перекур, а в год 17520 минут. Если перевести, то выходит примерно 12 суток в год человек занимается тем, что курит!

В свете сказанного по-другому воспринимаются все, что касается медицинских последствий курения. Влияние курения на бронхо-легочную и сердечно-сосудистую системы трудно переоценить. Под действием никотина сужаются кровеносные сосуды, сердце начинает работать чаще. После выкуривания сигареты АД (артериальное давление) повышается через 25-30 секунд. При ежедневном курении, повышенное АД носит постоянный характер. Развивается тяжелая гипертония. Закономерным представляется вывод, который основан на данных медицины: курение может преждевременно забрать жизни или оставить инвалидом на всю жизнь!

Подтверждением наших слов являются исследования, проводившиеся американскими специалистами. В основе исследования лежал метод близнецов. Американские врачи 3 года проводили эксперимент, над близнецами, один из которых курил, а другой вел здоровый образ жизни. Эксперимент показал, что у курящих людей сильнее состарились веки, появились мешки под глазами и ярко выраженные морщины возле губ и носа. Также было отмечено, что у курильщиков кожа была заметно менее эластичной, а руки и зубы желтоватого оттенка. Таковы медицинские аргументы в пользу отказа от курения.

Теперь коснемся темы, которая непосредственно касается каждого, обучающегося в МГСУ студента. Пожар, случившийся в ночь на воскресенье (30 августа 2009) в общежитии Института строительства и архитектуры МГСУ, стал причиной гибели одной из студенток (подробнее см. [3]). Спасаясь от огня, девушка вместе с подругой выпрыгнула из окна 6-го этажа и скончалась в больнице. Другая студентка осталась на всю жизнь инвалидом. Каждый должен воспринимать этот случай как личную трагедию. В 2.57 огнеборцы получили сообщение о пожаре в 1-м корпусе общежития студенческого городка МГСУ на Ярославском шоссе. Горела 604-я комната на 6-м

этаже 7-этажного здания. Еще до приезда пожарных две студентки, жившие в злополучной комнате, выпрыгнули из окна. 18-летняя Александра приземлилась неудачно и, получив тяжелейшие травмы позвоночника и внутренних органов, через несколько часов скончалась в больнице, не приходя в сознание. Ее однокурснице, 19-летней Насте, повезло больше: с переломом костей таза, тупой травмой живота и открытым переломом левой стопы она была доставлена в «Склиф», где медики спасли ей жизнь. Огонь был потушен в 3.20. Причина огня - от непотушенного окурка[3]. Полученные данные позволяют сделать вывод, что в нашем университете необходимо усилить разъяснительную работу по поводу вреда от табакокурения, чтобы уменьшить численность курящих.

В завершение статьи автор хотел бы признаться в том, что именно данный случай заставил его обратиться к теме курения как девиации. Будучи потрясена данным происшествием, я решила вступить в ВДПО. ВДПО - Всероссийское Добровольное Пожарное Общество. Выход я вижу в пропаганде здорового образа жизни и формировании у студентов культуры пожарной безопасности. Это и беседы против курения, и инструктаж, как пользоваться огнетушителем.

Хорошее здоровье студентов МГСУ – это надежные и здоровые специалисты завтра. Вовлечение в спортивную и творческую студенческую жизнь, необходимо противопоставить тяге студентов к курению. В МГСУ есть все условия поддерживать здоровый образ жизни. Это спортивный оздоровительный комплекс, оздоровительные базы, а также мероприятия за здоровый образ жизни (например, в Мытищах проходил день “Конфета вместо сигареты”).

Завершить наше исследование по поводу социальных последствий курения хотелось бы крылатой фразой: Здоровье – это не все, но все без здоровья – это ничто. Берегите здоровье смолоду!

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Арефьев А.Л.* Поколение которое теряет Россия//СОЦИС.2002.№8, стр 97-105.
2. Доклад ВОЗ о глобальной табачной эпидемии,2008г. Комплекс мер MPOWER. Женева:ВОЗ.URL:http://www.who.int/tobacco/mpower/mpower_RU.FINAL%20COVER%20AND%20TEXT.pdf
3. Студентка разбилась на смерть, спасаясь от огня//”Московский комсомолец”.2009.30 августа.С.1. <http://www.mk.ru/incident/article/2009/08/30/342522-studentka-razbilas-nasmert-spasayas-ot-ognya.html>
4. *Молоземов О.Ю.* Особенности валеоустановок учащихся//СОЦИС.2005.№11, с. 110-115.
5. *Давыдова Е.А., Прядко И.П.* Маломобильные группы населения в современном мегаполисе // В книге: Социогуманитарные проблемы строительного комплекса. Труды 6-ой Международной и 8-ой Всероссийской научно-практической конференции. 2010. С. 195-202.
6. *Прядко И.П.* Экологическое сознание – путь к сбалансированному обществу // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 3 (77). С. 127-128.
7. *Болтаевский А.А., Иванова З.И.* и др. Социология. Учебное пособие. Под редакцией канд. исторических наук, доц. З.И.Ивановой. Рекомендовано Учебно-методическим объединением вузов РФ по образованию в области строительства. М.: МГСУ, 2013. 200с.
8. *Прядко И.П.* Социально-экономические проблемы АГРОПРОМА в условиях вступления Российской Федерации в ВТО // Экономика и предпринимательство. 2014. № 11-2. С. 562-566.

9. *Прядко И.П., Болтаевский А.А.* У города в плену: противоречия в развитии урбанистической культуры // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2014. № 1 (5). С. 65-74.

10. *Карр Аллен* Легкий способ бросить курить / пер. с англ. М., 2014.

Яценко А.А., студент ИГЭС 4-2

Научный руководитель –

Слепкова Т.И., ассистент кафедры организации строительства

и управления недвижимостью

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

ПРИМЕНЕНИЕ 4D МОДЕЛИРОВАНИЯ В КАЛЕНДАРНОМ ПЛАНИРОВАНИИ НА БАЗЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПЛАТФОРМЫ BIM

BIM (Building Information Modeling или Building Information Model) — информационное моделирование здания или информационная модель здания.

Информационное моделирование здания — решение, предоставляющее подход к возведению, оснащению, обеспечению эксплуатации и ремонту здания (к управлению жизненным циклом объекта), который предполагает сбор и комплексную обработку в процессе проектирования всей архитектурно-конструкторской, технологической, экономической и иной информации о здании со всеми ее взаимосвязями и зависимостями, когда здание и все, что имеет к нему отношение, рассматриваются как единый объект.

Если рассматривать традиционное проектирование как 2D проектирование, работу с объемными моделями как 3D проектирование, то применение BIM технологии открывает новые измерения в области проектирования и реализации проектов. Рассмотрим подробнее, как и где может быть полезно применение BIM модели за пределами проектирования.

4D BIM - это такой подход в проектировании, когда объект рассматривается не только в пространстве, но и во времени, то есть «3D плюс время».

5D BIM —это информационная модель, включающая в себя, помимо прочего, стоимость проекта или любой другой исчисляемой характеристики.

На рис.1 “Устройство колонн гражданских зданий в металлической опалубке” наглядно показаны измерения BIM.

Информационная модель существует в течение всего жизненного цикла здания, и даже дольше. Содержащаяся в модели информация может изменяться, дополняться, заменяться, отражая текущее состояние здания.

Синтез календарного графика и модели здания позволяет проверить визуально и с помощью специальных инструментов, насколько верно прошел процесс возведения здания. С помощью классификатора можно привязать каждый конструктивный элемент, оборудование и т.п. к временному этапу и сформировать календарный график работ (как подробный, так и в укрупненных показателях). Далее можно просмотреть весь процесс возведения в динамике, как анимационный видеоролик, с возможностью делать паузы и заметки, выявлять нестыковки или позиции для оптимизации общего процесса.



Рис. 1.

Специфика процесса такова, что мы имеем возможность вносить достаточно широкий спектр данных, которые напрямую могут и не касаться самой модели здания, но значительно влияют на процесс стройки. Это и расположение крана, и количество машин, которые могут проехать через стройплощадку в сутки, и многое другое. Дополнительным бонусом использования программ по управлению стройкой является возможность проверить модель будущего здания на коллизии - незапланированные пересечения или ненормированное расположение сетей и конструктивных элементов. Все вместе позволяет выявить возможные недочеты в логистике и исправить их на этапе, когда сам процесс стройки еще не начался.

Однако осознание необходимости BIM в российской строительной индустрии происходит очень медленно. На настоящий момент данная концепция лишь начинает набирать обороты и затрагивает только проектные компании. Организации же, занимающиеся непосредственно строительством, BIM пока не применяют, не говоря уже о службах, отвечающих за техническое обеспечение и обслуживание построенных объектов.

Можно сказать, что на сегодняшний день информационное проектирование в рамках проектных организаций сводится к созданию трехмерной модели в пределах одной-двух дисциплин (обычно это архитектура и инженерные сети) и в редчайших случаях – в пределах всех основных дисциплин состава проектно-сметной документации.

4D-модели расширяют возможности привычных 3D-моделей и создают дополнительные выгоды, прежде всего благодаря тому, что они содержат в себе еще и план работ в виде календарно-сетевого графика. К тому же может быть выполнен анализ всей последовательности выполнения работ по проекту, проведен анализ пространственных коллизий в проектных решениях, и обнаружены пространственно-временные коллизии в процессе монтажа оборудования. Это помогает предотвратить многие проблемы заранее, еще до начала строительства.

Какие же проблемы стоят на пути применения 4D моделирования в России?

- Нехватка квалифицированных специалистов
- Процесс перехода весьма дорогостоящий и требует много времени

На занятиях междисциплинарного кружка “ИНТЭГРОСС” мы задались целью освоить работу в 4D моделировании. Для этого были выбран ряд программ для создания 4D моделей и их дальнейшего анализа:

- MS Project+Turbo Planner
- Primavera
- Adept
- Spider Project

На рис.2 предоставлены результаты анализа, выбранных программ

Все программные обеспечения используются для управления и контроля проектов, отслеживания ресурсов, материалов и оборудования, используемого в проекте. Как показывает график, все программы целесообразно использовать для работы в 4D моделировании. Но помимо стоимости зарубежного ПО и времени на обучении, есть проблема решить, которую невозможно. Дело в том, что построение графиков в данных программах никак не связаны с трудоемкостью и физическими объемами проектируемого здания, а что самое главное, они не способны решить задачу организационно-технологического проектирования.

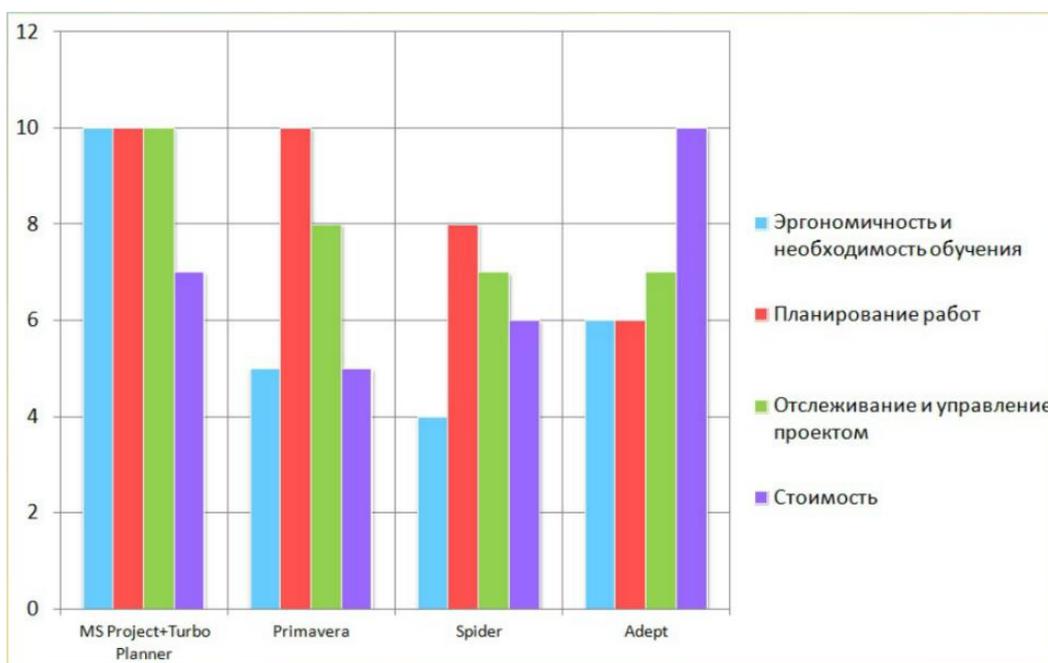


Рис. 2.

Выход из данной ситуации не заставил себя долго ждать, мы приступили к созданию российского ПО “ИНТЭГРОСС”, которое предоставит нам возможность не только связать календарный план, сетевой график и стройгенплан, но и также произвести расчет сметной стоимости строительства, составить ведомость используемых материалов, машин и механизмов.

Как показывает практика, расчет стандартного варианта курсового проекта по дисциплине «Организация, планирование и управление строительством» при использовании данной программы занимает всего лишь 30 минут, что говорит об эффективности работы ПО.

Использование “ИНТЭГРОСС” не только на базе института, но и в различных строительных организациях поможет выйти России на передовые места в BIM моделировании.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Козлов И. М. Оценка экономической эффективности внедрения информационного моделирования зданий // Архитектура и современные информационные технологии // АМІТ: электрон. журн. 2010. 1(10).
2. Журнал "САПР и графика", Revit Architecture 2009 — простое решение сложных задач.
3. <https://infars.ru/bim>

Яценко А.А., студент ИГЭС 4-2

Научный руководитель –

Нарежная Т.К., канд. экон. наук

ФГБОУ ВПО “Московский государственный строительный университет”

ВКЛАД НИУ МГСУ В РАЗВИТИЕ BIM ТЕХНОЛОГИЙ В РОССИИ

Что же такое BIM - технологии в современной интерпретации?

BIM (Building Information Modeling или Building Information Model) — информационное моделирование здания или информационная модель здания.

Информационное моделирование здания — это подход к возведению, оснащению, обеспечению эксплуатации и ремонту здания (к управлению жизненным циклом объекта), который предполагает сбор и комплексную обработку в процессе проектирования всей архитектурно-конструкторской, технологической, экономической и иной информации о здании со всеми ее взаимосвязями и зависимостями, когда здание и все, что имеет к нему отношение, рассматриваются как единый объект.



Трехмерная модель здания связана с информационной базой данных, в которой каждому элементу модели можно присвоить дополнительные атрибуты. Изменение какого-либо одного параметра влечет за собой автоматическое изменение остальных связанных с ним параметров и объектов, вплоть до чертежей, визуализаций, спецификаций и календарного графика.

Технология позволяет всем участникам процесса – архитекторам, проектировщикам конструкций, инженерам систем обеспечения, строителям – работать в одном

информационном пространстве. Любое изменение, вносимое в проект, доступно каждому участнику процесса, при этом вносить изменения и корректировать чертежи возможно в режиме реального времени. Данный подход позволяет сократить количество ошибок, исключает потерю данных и их повторный ввод.

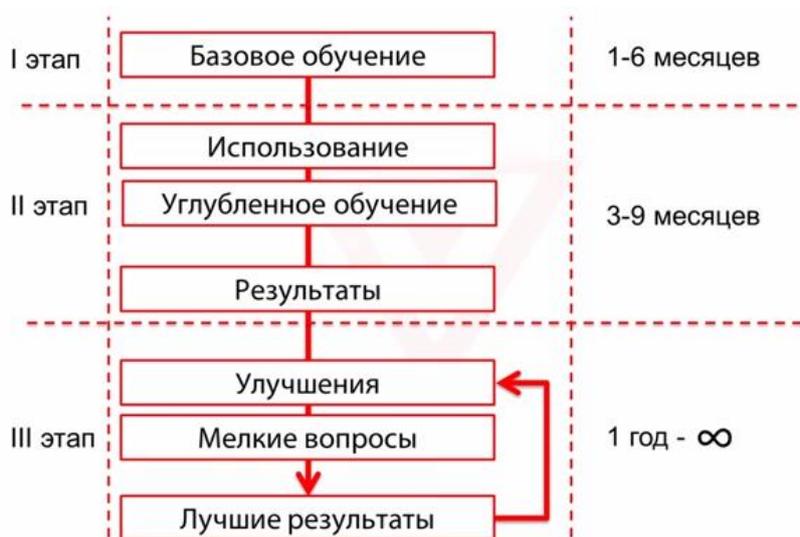
Использование BIM технологий помогает решить две основные задачи, стоящие перед строительными компаниями:

- сократить сроки строительства
- снизить его стоимость

В области применения новых решений в строительстве, как считают эксперты, Россия отстает от мирового сообщества на 5-6 лет. Западные строители уже давно осваивают технологии виртуального проектирования и используют комплексный подход при проектировании зданий и сооружений, так называемое Информационное моделирование здания (BIM – Building Information Modeling).

За рубежом давно используют BIM технологии. Уровень внедрения BIM в США, к примеру, достигает 70% от всех реализуемых в 2012 году проектов (McGraw — HillConstruction), в Великобритании -40%. Что же касается России, то на основе анкетирования на САПряжения и au Russia использования данной технологии составляет всего лишь 25%.

В рамках XII Международного инвестиционного форума «Сочи» 27 сентября 2013 г., Агентству стратегических инициатив(АСИ) совместно с экспертным сообществом был подготовлен План мероприятий «Внедрение технологий информационного моделирования в строительном комплексе и ЖКХ России». Его компоненты просты: создание межведомственной РГ при Минстрое, НПА, документов по стандартизации, программ подготовки специалистов, методик, мотивирующего рынок госзаказа и в перспективе национальной информационной платформы.



После почти годовых раздумий, Минстрой России подготовил свой план, в котором взял 4 года только на формирование нормативного регулирования по результатам пилотных проектов.

Какие же проблемы стоят на пути внедрения BIM технологии в России?

- Отсутствуют стандарты

➤ Отсутствуют необходимая инфраструктура и регламенты, обеспечивающие проведение экспертизы проектной документации с применением BIM и государственного строительного надзора.

➤ Процесс перехода весьма дорогостоящий и требует много времени

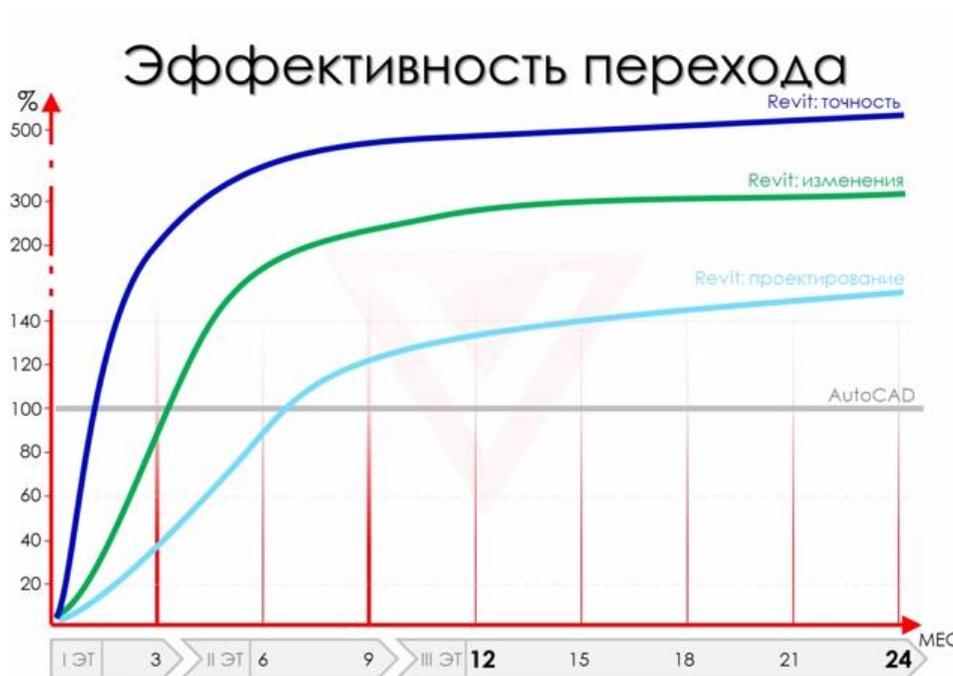
Последний пункт можно решить путем создания необходимых условий для обучения студентов BIM технологии на базе МГСУ, чтобы на выходе с учебного заведения, они имели базовые или даже углубленные знания.

Как видно из таблицы для полного освоение данного программного обеспечения требуется минимум 1,5-2 года. При этом эффективность компании на момент переобучения значительно снижается.

Также встает вопрос о создании российской программы работающей на основе BIM технологии, что позволит значительно уменьшить стоимость ПО. Основная проблема зарубежных программ-это отсутствие экспликации материалов, применяемых в России.

Кроме того, говоря о BIM сейчас обычно подразумевают зарубежное ПО, которое является дорогостоящим, отмечают в компании. В связи с этим встает также вопрос, кто профинансирует массовый переход проектировщиков на эти системы. По мнению представителей компании, разработать механизм, призванный «повысить конкурентоспособность российского строительного комплекса на мировом рынке», возможно только тогда, когда технологии станут доступны массам.

На следующем графике наглядно показано на сколько эффективнее Revit перед AutoCAD. Как видно, уже через 3-6 месяцев обучения программы Revit выходит на один уровень с CAD. Далее заметно преимущество в разы. И чтобы не терять время на пере-квалификацию специалистов, будет целесообразно обучить их в университете [3; 4].



Но массовое внедрение технологии информационного моделирования зданий требует создания условий для возможности применения различных BIM-программ в едином комплексе, либо для перехода пользователя с одной программы на другую. Все это предполагает существования единого стандарта для проектов (моделей), выполняемых по технологии BIM [6; 7].

Как и всякое новое дело, массовое внедрение технологии информационного моделирования зданий в проектно-строительную практику – процесс длительный, сложный и противоречивый. Поэтому он в основном проходит по общим для таких процессов законам. И обречен на победу. Вопрос только во времени. А времени с начала внедрения информационного моделирования прошло сравнительно немного – ведь еще десять лет назад широкие массы проектировщиков даже не слышали термина BIM.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "САПР и графика", Revit Architecture 2009 — простое решение сложных задач.
2. *Козлов И. М.* Оценка экономической эффективности внедрения информационного моделирования зданий // Архитектура и современные информационные технологии // АМІТ: электрон. журн. 2010. 1(10).
3. *Магера Т. Н.* Практика применения психолого-педагогических инноваций в МГСУ / Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник тезисов Международной научной конференции; М-во образования и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит. ун-т». Москва: МГСУ, 2013. 396 с. (233 – 234 с.)
4. *Магера Т.Н.* Актуальные компетенции студентов и преподавателей научно-исследовательских институтов // Интернет-вестник ВолгГАСУ. Сер.: Политематическая. 2013. Вып. 3(28). URL: [http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3\(28\).pdf](http://vestnik.vgasu.ru/attachments/Magera-2013_3(28).pdf)
5. Электронный ресурс. <http://dwg.ru/>
6. *Нежникова Е.В., Лукманова И.Г.* Взаимозависимость стоимости и уровня качества объектов недвижимости. – Вестник МГСУ, № 1, М., 2012.
7. *Канхва В.С.* Обобщенная классификация и комплексная система факторов экономической устойчивости. Недвижимость: экономика, управление, 2009, №3-4.