Итак, выбор модели реализации государственно-частного партнерства в программе реновации всегда за государством. Он основан на таких основных параметрах, как оценка рисков (мы рассмотрели это выше), а также на том, какие именно работы и обязанности государство собирается передать для реализации частному партнеру в рамках рассматриваемого проекта реновации (это может быть передача функций только по проектированию или только по строительству, реже: по управлению, и эксплуатации).

Также выбор формы реализации проекта государственно-частного партнерства зависит от:

- контроля за качеством выполняемых работ в ходе реализации проекта;
- масштабности проекта;
- эффективности разделения рисков между государственными органами и частным инвестором.

Итак, можно сделать вывод, что в выборе модели государственно-частного партнерства рассматривается анализ характеристики проекта реновации и цели правительства. И это довольно сложный процесс.

1. Engel E., Fischer R., Galetovic A. Public-private partnerships: when and how. Centro de Economia Aplicada, Universidad de Chile. 2008.
2. Солнцев К.Д. Проекты государственно-частного партнерства и меры их поддержки в мировой практике // Государственно-частное партнерство. 2017. № 1. С. 23–42.
3. ГЧП как экономическая концепция. Внешэкономбанк. Москва. 2009.
4. Панферова Е.В. Развитие государственно-частного партнерства: проблемы и перспективы // Концепт : [науч.- метод. электрон. журнал]. 2016. Т. 5. С. 68–72.
5. Сиргалина Р.Р., Семашко М.А. Использование методов линейного программирования для решения задачи оптимизации производства // Символ науки. 2016. № 1-4. С. 208–211.
6. Соколицын А.С., Иванов Д.В. Анализ форм и механизмов взаимодействия региональных органов власти и органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге Неделя науки СПбПУ: матер. науч. конф. с междунар. участием / Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли. Ч. 3. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2017. С. 160–162.
7. Трактовка определения ЕБРР в статье Хасанов Р. Х. «ГЧП как механизм реализации Инфраструктурных проектов в РФ». Москва. 2013.
8. Черемная Т.С. Развитие и особенности реализации проектов государственно-частного партнерства в регионах России и на муниципальном уровне // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 9 (180). С. 145–156.

Афанасьева К.А., Борисенко А.А., Птухина И.С.

Механизм оценки инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства

*Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
(Россия, Санкт-Петербург)*

doi: 10.18411/lj-04-2019-149

idsp: ljjournal-04-2019-149

Аннотация

В настоящих условиях, когда во всем мире прокатилась череда кризисов (и Россия не исключение) необходимо уделить внимание оценке крупных строительных объектов, которые не были достроены по причинам банкротства застройщика, или же по причине недостатка инвестиций, или же по другим причинам. Таких объектов по России очень много. Данные объекты носят общее название ОНС – объекты незавершенного строительства.

Доведение их строительства до конца и введение в эксплуатацию важно не только с экономической точки зрения, но и с точки зрения улучшения жизни населения: например, в недостроенном торговом центре вполне можно было бы разместить курсы по обучению пенсионеров компьютерной грамотности.

Итак, целью нашей работы является оценка возможной привлекательности объектов незавершенного строительства для инвестиций. Такие инвестиции становятся возможны как посредством выкупа ОНС у собственника на стадии банкротства, так и с помощью реализации модели ГЧП (государственно- частного партнерства), когда часть затрат и рисков берет на себя государство, а часть – коммерческая компания. Также, анализируя необходимость завершения строительства и ввода в эксплуатацию ОНС необходимо учитывать тот факт, что стимулирование введения в хозяйственный оборот таких объектов является одним из приоритетных направлений инвестиционной политики.

Ключевые слова: Объекты незавершённого строительства (ОНС), строительная отрасль, оценка инвестиционной привлекательности строительства.

Abstract

The relevance of the work. In the present circumstances, when a series of crises swept around the world (and Russia is no exception), it is necessary to pay attention to the assessment of large construction projects that have not been completed due to the bankruptcy of the developer, or due to lack of investment, or for other reasons. There are a lot of such objects in Russia. These objects are generally called ONS – objects of unfinished construction.

Bringing their construction to completion and commissioning is important not only from an economic point of view, but also from the point of view of improving the lives of the population: for example, in an unfinished shopping center it would be quite possible to place courses for pensioners on computer literacy.

So, the purpose of our work is to assess the possible attractiveness of construction in progress for investment. Such investments become possible both through the purchase of the ONS from the owner at the stage of bankruptcy, and through the implementation of the PPP model (public - private partnership), when part of the costs and risks are assumed by the state, and part – a commercial company. Also, analyzing the need to complete the construction and commissioning of the NSS, it is necessary to take into account the fact that the stimulation of the introduction of such objects into economic circulation is one of the priority directions of the investment policy.

Key words: Objects of incomplete construction (ONS), construction industry, assessment of investment attractiveness of construction.

Итак, в аннотации к работе мы затронули вопрос оценки привлекательности того или иного недостроенного объект недвижимости. Некоторые такие объекты можно приобрести на сайте «torgi.gov», другие распределяются непосредственно на уровне муниципалитета или руководителями конкретной области или населенного пункта. В любом случае: вне зависимости от наличия ил поддержки государства, застройщик сам должен провести оценки принимаемого на баланс объекта. Ниже мы рассмотрим критерии, по которым происходит оценка инвестиционной привлекательности объектов ОНС.

Для начала необходимо сказать, что разработать единую шкалу оценки невозможно:

- Каждый объект «не достроен» по-своему, не стоит сбрасывать со счетов также и качество постройки, а также время, которое ОНС провел в бесхозном состоянии.
- Каждый объект имеет разное функциональное назначение, поэтому сложно оценить возможную прибыль от него. А также сроки окупаемости для каждого объекта разные.
- Каждый объект имеет разные управленческие характеристики (при его дальнейшей эксплуатации).

На основании трех перечисленных критериев можно далее производить градация объектов недвижимости, строительство которых не завершено, а также искать пути научного и практического решения проблем работы с ОНС, которые имеют весьма низкую ликвидность для потенциальных застройщиков.

Обязательным условием оценки эффективности инвестиций в ОНС является учет специфики данных объектов: это позволяет более обоснованно сформировать базу для принятия инвестором решений по поводу целесообразности инвестирования в ОНС. Со стороны государства это дает возможность рассчитать для данного объекта цену, которая бы способствовала удовлетворению интересов нового застройщика в получении дохода при эксплуатации объекта после ввода в рабочий график. А для продавца (в случае, если мы говорим об объекте незавершенного строительства в большинстве случаев это государство) даёт возможность рассчитать доход от продажи объекта. А также от поступлений в бюджет налогов после завершения его строительства, ведь это, - одна из самых интересных статей для государства. Для общества же интерес в доведении строительства до конца, - в развитии инфраструктуры объекта, занятости населения при строительстве и в процессе эксплуатации объекта, а также социальные выгоды (от близости магазина, или появления в районе нового МФЦ).

Мы считаем, что ОНС необходимо рассматривать как объект по генерированию прибыли, а для инвестора ОНС становится потенциальным инструментом накопления капитала, но в то же время ОНС обладает рядом особенностей, учет которых необходим для обеспечения эффективного инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства. В бизнес-плане разработки экономического механизма оценки эффективности инвестиций в ОНС, как мы считаем, необходимо учесть следующие критерии, на основании которых будет приниматься решение о возможности приема данного ОНС на баланс застройщика (таблица 1 - составлена автором).

Таблица 1

Критерии принятия решения о строительстве и их доля в принятии того или иного решения застройщиком

Доля критерия (в процентах) в принятии решения о продолжении строительства застройщиком	Критерии для застройщика
60%	возможность дальнейшего управления проектом для застройщика: сложность этого управления и отдача от него;
30%	эффективности инвестирования в ОНС с точки зрения получения инвестором выгоды на стадии строительства;
10%	привлекательности ОНС для застройщика с точки зрения качества базового капитального строительства.

Сегодня необходимо развитие системы критериев, с помощью которых можно количественно измерить отдельные показатели. Например, качество недостроенного объекта вполне выражается количественными показателями.

А в пункте 2 (эффективности инвестирования в ОНС с точки зрения получения инвестором выгоды на стадии строительства) можно выделить надежность начальной оценки стоимости проекта и сроков до контрактного периода, а также возможные риски по изменению необходимого соответствия будущего объекта начальным функциональным требованиям, и обеспечению минимального уровня будущих эксплуатационных затрат и максимального уровня доходности проекта (то есть строили кинотеатр, а со временем стал востребован торговый центр).

В пункте 1 (возможность дальнейшего управления проектом для застройщика: сложность этого управления и отдача от него) можно количественно рассчитать степень персональной ответственности руководителя проекта, обеспечение контроля качества выполнения строительных работ, уровня сметной стоимости объекта, также помощь со стороны муниципалитета.

Кроме вышеназванных пунктов, любой застройщик учитывает и так называемый критерий ликвидности проекта: он определяется возможностью обратного процесса преобразования объекта инвестирования (в разных формах) снова в средства. Так как в данном процессе без потерь не обойтись, объем утраченных средств, необходимых для продажи объекта инвестирования определяет уровень ликвидности инвестиционного проекта.

Вышеназванные характеристики можно анализировать, используя данные о степени готовности ОНС к эксплуатации, о месторасположении объекта, о потенциале земельного участка, на котором расположен объект, а также по данным о социальной значимости инвестирования в объект. Инвестор(застройщик) также учитывает уровень цен на схожие объекты недвижимости, которые находятся в эксплуатации.

В завершении нашего анализа добавим, что более объективная оценка возможности инвестирования в ОНС (то есть возможности постановки его на баланс с последующим завершением строительства) должна быть комплексной и учитывать множество аспектов проекта, в том числе с учетом разных взвешенных коэффициентов.

1. Валинурова, Л. С. Управление инвестиционной деятельностью: учебное пособие / Л. С. Валинурова, О. Б. Казакова. – Москва: КноРус, 2015. – 384 с.
2. Ряскова, Н. В. Финансовые риски, их сущность и классификация / Н. В. Ряскова. // – Москва. – Российский бухгалтер, 2015. – № 12. – С. 94–108.
3. Савицкая, Г. В. Анализ инвестиционной деятельности предприятия: учебное пособие / Г. В. Савицкая. – Москва. – Новое знание, 2017. – 704 с.
4. Савицкая, Г. В. Анализ финансово-хозяйственной деятельности: учебник. / Г. Ф. Савицкая. – Москва. – ИНФРА-М, 2016. – 430 с.

Байкалова Н.А.

Заработная плата: начисление и удержание

*Сибирский государственный университет путей сообщения
(Россия, Новосибирск)*

doi: 10.18411/lj-04-2019-150

idsp: ljjournal-04-2019-150

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы учета заработной платы, в части компенсационных начислений, а также удержания связанные с получением данного дохода.

Ключевые слова: заработная плата, компенсационные начисления, оплата труда, трудовые отношения, удержания.

Annotation

The article deals with the issues of payroll accounting, in terms of compensation charges, as well as deductions associated with the receipt of this income.

Keywords: wages, compensation charges, wages, labor relations, deductions.

Развитие экономики исторически обусловлено, прежде всего, усовершенствованием трудовых отношений, так как лишь труд является основным источником богатства и главным фактором экономического роста государства. Специфические особенности отраслей экономики влияют на условия труда и заработную плату, в состав которой входят компенсационные начисления. Вопросы, связанные с оплатой труда, получением дохода, а так же удержаниями затрагивают как работодателей, так и персонал организации, и в этой связи они являются актуальными в любой момент производственных отношений.

Использование личного имущества работников в служебных целях в последнее время является часто используемой производственной необходимостью. Согласно требованиям статьи 188 Трудового кодекса, использование работником с согласия или ведома работодателя и в его интересах личного имущества работнику выплачивается компенсация за использование, износ (амортизацию) инструмента, личного транспорта, оборудования и других технических средств и материалов, принадлежащих работнику, а также возмещаются расходы, связанные с их использованием.

Однако, в этой связи возникает вопрос: нужно ли удерживать алименты с суммы такой компенсации?