предупреждение аварийных ситуаций на производстве.

Обязательная экспертиза проводится:

перед началом строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации, ликвидации производственного объекта;

после появления дополнений, изменений в проектной документации (это возможно на любом этапе работы предприятия).

Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий служит для оценки соответствия проектной документации требованиям технических регламентов в, т.ч. санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, радиационной, ядерной и иной безопасности, результатам инженерных изысканий и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Это необходимый этап, позволяющий в случае положительного результата экспертизы получить в органах местного самоуправления разрешение на строительство.

Федеральный закон № 337-ФЗ от 28 ноября 2011 г. уравнял юридический статус организаций государственной и негосударственной экспертиз, тем самым создав конкурентную среду, принцип взаимодействия между экспертной и проектной организацией меняется с государственно-контрольного на партнерский, что повышает безопасность и качество проекта.

1 апреля 2012 г. вступили в силу некоторые поправки к Градостроительному кодексу РФ, внесенные Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ. В соответствии с ними в России появились две самостоятельные системы экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий – государственная и негосударственная. Теперь заключения обеих экспертиз имеют одинаковую юридическую силу при получении разрешения на строительство объекта.

Ранее действовавшим законодательством проведение негосударственной экспертизы было предусмотрено только для случаев, если застройщик принимает решение о направлении проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на такую экспертизу. Однако это не снимало с него обязанности обращаться с требованием о проведении госэкспертизы, если она была обязательной.

Негосударственная экспертиза по-прежнему должна проводиться только аккредитованными организациями.

В введении государственной экспертизы остаются следующие объекты:

Объекты, строительство или реконструкция, которых осуществляется на территории двух и более субъектов Российской Федерации, а также в том случае, если строительство или реконструкция, финансируется за счет бюджета Российской Федерации любого уровня.

Объекты, находящиеся за пределами Российской Федерации, а также во внутренних или внешних морях России, а также на землях особо охраняемых природных территорий.

Секретные объекты обороны или безопасности, сведения о которых являются Государственной тайной;

Федеральные автодороги;

Памятники истории и культуры федерального или регионального значения, если в процессе строительства или реконструкции будут нарушены конструктивные или какие-либо иные характеристики надежности;

Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты;

Объекты, предназначенные для хранения или переработки отходов до пятого класса опасности, включительно;

Некоторые другие объекты, определенные Правительством России особо.

На сегодняшний день строительный аудит является эффективным инструментом контроля за результатами работ подрядных организаций – как на этапе проектирования и выполнения строительно-монтажных работ, так и в процессе сдачи завершенных объектов строительства. Экспертиза, выполняемая в рамках строительного аудита, позволяет заказчику получить квалифицированное заключение о качестве выполненных работ, соответствии размера фактических затрат на строительство затратам, заявленным по первичным документам. Кроме того, строительный аудит позволяет минимизировать риски от некачественного выполнения работ, позволяет своевременно выявить дефекты строительства, оценить причиненный ущерб и обоснованно привлечь к ответственности исполнителей работ.

Список литературы

1. http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=137713
2. http://www.indeks.ru/article/o_znach_gos_exp
3. http://base.garant.ru/12152341/
4. http://www.stroyisdat.ru/
5. Бланк И.А. Основы инвестиционного менеджмента в 2 томах. 3-е изд., стер. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2008.

ОСОБЕННОСТИ СТОХАСТИЧЕСКИХ МЕТОДОВ АНАЛИЗА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ

Гришина Л.В., Комкова А.В.

Филиал МГОУ им. В.С. Черномырдина, Рязань, e-mail: lyu83753226@yandex.ru

Эффективность проекта является одним из основных структурных компонентов экономической целесообразности, объемов и сроков осуществления капитальных вложений.

Важно определиться с методом оценки инвестиционного проекта. Для этого следует учесть:

чистая прибыль от данного вложения должна превышать чистую прибыль от помещения средств на банковский депозит;

рентабельность инвестиций должна превышать уровень инфляции;

рентабельность с учетом фактора времени так же должна быть выше рентабельности альтернативных проектов; рентабельность предприятия после осуществления проекта увеличивается и в любом случае должна превышать среднюю расчетную ставку по заемным средствам;

рассматриваемый проект должен соответствовать стратегической линии предприятия с точки зрения формирования рациональной структуры производства.

А также необходимо учесть сроки окупаемости затрат, наличие финансовых источников покрытия издержек. Все чаще широкое применение в финансово-экономических расчетах находят стохастические (случайные) методы, которые носят вспомогательный характер, выступают в качестве расширения детерминированного анализа факторов. Простой динамический анализ обуславливается наличием собранного в разные моменты времени статистического материала. Аналитик строит приемлемый прогноз на основе показателей. В основу берутся циклические колебания относительно уровня тренда за период более одного года. Эти колебания зачастую соответству-

ют деловой активности, а именно: быстрому спаду, оживлению, резкому росту и застою. Периодические изменения значений ряда называются сезонными колебаниями, если происходят в течении года, вычисляются после анализа тренда и циклических колебаний, затем для данного значения выявляются и случайные колебания. Оставшаяся величина и есть отклонение которое необходимо учесть при выборе более точной модели прогнозирования.

Применение авторегрессионных моделей требует предварительного экономического анализа, прочной зависимости от развития за прошлые периоды, т.е. линейная зависимость конечного числа от начальных значений посредствам последовательности случайных величин.

Прогнозирование на основе авторегрессионных моделей представляет собой последовательную процедуру, каждый этап которой позволяет проследить величину показателя за единичный отрезок времени.

Многофакторный регрессионный анализ может применяться, если по каким-либо причинам отсутствуют статистические показатели, или же изменяются влиянием многих факторов. Это так называемый динамический анализ для многомерного случая. Существует возможность решения задач оптимизации при оценке проекта с помощью способа парной корреляции, матричных моделей, математического программирования, метода исследования операций и теории игр, которая незаменима в условиях неопределенности или конфликта нескольких сторон, имеющих различные интересы. Стохастические методы опираются на обобщение закономерностей изменения значений экономических показателей. Количественные параметры связи выявляются на основе сопоставления значений изучаемых показателей в совокупности хозяйственных объектов или периодов. Таким образом, первой предпосылкой стохастических методов является возможность составить совокупность наблюдений, т.е. возможность повторно измерить параметры одного и того же явления в различных условиях.

Основная особенность стохастического анализа заключается в том, что при этом виде анализе нельзя составлять модель путём теоретического анализа. Необходим количественный анализ данных полученных на основе опыта, практики.

Список литературы

1. Игошин И.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование: Учеб.- ЮНИТИ-ДАНА, 2012
2. Инвестиционный анализ: учеб. пособ. / В.А. Чернов. – Изд-во: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.
3. Журнал: Управление персоналом, 2009. – № 20
4. Проблемы современной экономики, 2009. – 4 (32).
5. Электронный журнал: Управляем предприятием, февраль 2011. – 1(1).
6. Региональная экономика и управление: электронный научный журнал, 2011. – № 1 (25).
7. Экономика, предпринимательство и право. 2012. – № 5 (16).
8. http://www.swissap.ru.
9. http://www.apline.ru.

СПЕЦИФИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРОВ(ЗАСТРОЙЩИКОВ) В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Громова Д.А., Комкова А.В.

Филиал Московского государственного открытого университета, Москва, e-mail: dashka-pilot@yandex.ru

Строительство – отрасль, непосредственно касающаяся каждого человека, ведь все мы, так или иначе, пользуемся плодами работы строителей. Строительный комплекс – сложная система, состоящая из взаимосвязанных организаций и процессов. Его частями можно назвать производителей строительных материалов, самих строителей, архитекторов, разработчиков, заказчиков, инвесторов, застройщиков и непосредственно пользователей конечного продукта. В строительном комплексе Рязанской области насчитывается 2993 строительных организации и 265 предприятий, осуществляющих выпуск строительных материалов. Среднесписочная численность занятых в строительстве составляет 40,3 тыс. человек, в промышленности строительных материалов насчитывается 8,3 тыс. человек.

Рассмотрим подробнее деятельность девелоперов – застройщиков. Девелопер – это участник организационного процесса в строительстве. На разных этапах может быть инициатором данной стройки вообще, автором или заказчиком проекта строительства, владельцем земельного участка, на котором будет происходить возведение объекта. Кроме того, он может привлекать лицензированных участников процесса – заказчика и генерального подрядчика, специалистов, которые займутся продажей уже готового объекта или будут им управлять в зависимости от первоначальной задачи строительства. Все эти действия девелопер проводит на свои средства или привлекает инвесторов.

В Рязанской области насчитывается несколько десятков девелоперов, их контролируют органы власти, кроме того, различные юридические компании следят за соблюдением законности. На сайте Союза девелоперов Рязанской области перечислены наиболее востребованные организации-застройщики. В их числе: агентство недвижимости «Генрис-1», агентство недвижимости «Профи», бюро по обмену жилплощади, «Вавилон», агентство «Вега», «Витязь», «Гарант», ООО «Деловой партнер», «Догея», «Домовой», агентство недвижимости «Жилищный вопрос», «Интер-стандарт», ЗАО «Интран Риэлти», «Канон», ООО «Катион», «Квартирный вопрос АН» и многие другие. Перечислять названия всех застройщиков нет смысла – новые компании появляются на рынке и исчезают с него регулярно, объяснение этому простое – бизнес всегда предполагает риск, а строительный бизнес – особенно. Поэтому одни девелоперские компании вытесняют другие.

Сегодня Правительство Рязанской области уделяет строительству особое внимание: различные программы, субсидии, привлечение инвестиций помогают в работе застройщиков. В 2012 году на реализацию долгосрочной целевой программы «Социальное развитие населенных пунктов в 2010-2014 годах» предусмотрены средства областного бюджета в размере 1372,0 млн. руб. Строятся жилые многоквартирные дома и коттеджи, а кроме того, в 2011 году была продолжена работа по укреплению и развитию материально-технической базы учреждений здравоохранения, физической культуры и спорта, образования, культуры, поддержанию технического состояния административных зданий областной и муниципальной собственности в рамках реализации долгосрочной целевой программы «Социальное развитие населенных пунктов в 2010-2014 годах», на финансирование которой были направлены средства из областного бюджета в размере 1353,3 млн. руб.

Газификация, строительство предприятий в Рязани и районных центрах, программы переселения людей из ветхого и аварийного жилья, реконструкция существующего жилого фонда и коммуникаций – всё это сфера деятельности девелоперов. И, так уж совпало, что именно эти направления на сегодняшний день являются приоритетными для региональных властей, как и привлечение инвестиций в экономику (и стро-