

выгодное транспортно-географическое положение будущих промышленных объектов (близость трасс М5 и М6), дает основание рассматривать данную территорию как перспективную точку развития таможенно-логистических функций. На сегодняшний день Рязанская область имеет несколько перспективных направлений развития, одним из наиболее важных среди них является создание особой экономической зоны промышленно-производственного типа в Пронском районе Рязанской области.

В области активно развиваются кластерные инициативы – уже можно говорить о сложившемся цементном кластере, создаются инновационный, промышленно-производственный, агропромышленный и туристско-рекреационный кластеры, а также формируется фармацевтический.

К 2017 году за счёт кластеров в Рязанской области планируется создать 150 тыс. современных рабочих мест. В рамках развития цементного кластера завершается строительство Серебрянского цементного завода в Михайловском районе с объемом инвестиций 9 млрд. руб. и созданием около 450 рабочих мест.

Один из туристско-рекреационных кластеров – «Рязанский», предполагает создание гостинично-развлекательного комплекса и яхт-клуба, кемпингов для автотуристов, объектов развлечений, торговли и услуг для создания комфортных условий отдыха жителей города и гостей региона. Финансирование проекта (2,2 млрд. рублей) планируется за счет средств частных инвесторов (1,6 млрд. рублей) – ЗАО «ИНТЕРГРУП», ООО «Семь футов», средств федерального (0,5 млрд. рублей) и областного бюджета (0,1 млрд. рублей). Ожидается, что число туристов должно вырасти с 220 тыс. до 1 млн чел. в год.

Проект создания особой экономической зоны официально начался в 2010 году после обращения Губернатора Рязанской области Олега Ковалева на имя Президента РФ Дмитрия Анатольевича Медведева. В ноябре этого же года необходимые документы прошли экспертизу в Министерстве экономического развития Российской Федерации, о результатах которой было доложено Президенту Российской Федерации Д.А. Медведеву и Председателю Правительства РФ В.В. Путину. В настоящее время проект в стадии согласования соответствующего постановления Правительства Российской Федерации.

В соответствии с поручением Президента Правительство Рязанской области совместно с Министерством экономического развития Российской Федерации осуществило целый комплекс мероприятий: подготовлены концепция создания и развития особой экономической зоны, документы территориального планирования и картографические материалы, полностью проведены инженерно-экологические и инженерно-геологические изыскания, сформирован паспорт участка.

Формирование особой экономической зоны планируется с применением кластерного подхода. В качестве ключевых отраслей специализации были определены: химический комплекс, машиностроение, производство санитарно-технической продукции.

В настоящее время ведется активная работа по привлечению инвесторов для совместной реализации этого проекта. Уже сейчас Правительством Рязанской области заключено 11 соглашений с потенциальными резидентами особой экономической зоны с планируемым объемом инвестиций более 50 млрд. рублей. Реализация проекта ОЭЗ позволит к концу 2016 года обеспечить снижение дотационности области на 25-30%.

Подобные инициативы будут поддерживать-ся, а их финансирование – увеличиваться. Так,

к 2017 году объём капиталовложений планируется довести до 145 млрд. руб.

Список литературы

1. komfed.ru
2. http://expert.ru
3. 7info.ru
4. Еженедельник № 20 «Дом. Строй» (от 23.05.2012 г.).

СПЕЦИФИКА РИСКОВ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Лавренова И.В., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: lavrenovairina@mail.ru*

Строительная деятельность в России, особенно по возведению жилых домов, относится к высокорискованной сфере. В этой связи застройщики должны осознавать все риски, правильно их оценивать, а также предпринимать меры для снижения рисков.

В условиях экономической нестабильности и непредсказуемости наибольшую долю рисков несет организации, выполняющие функции заказчиков (инвесторов), поскольку на свой страх и риск оценивают конъюнктуру рынка, определяют объекты вложения капитала и организуют инвестиционно-строительную деятельность. Однако основную ответственность за возведение объекта строительства, выполнение строительно-монтажных работ несет подрядная строительная организация.

Как правило, договором подряда определены условия, по которым подрядчик отвечает и за сроки и за качество производимых работ, а также за свой счет покрывает все расходы сверх установленных сметной документацией. Поэтому в виду очевидной неизбежности предпринимательских рисков подрядные строительные организации должны рассчитывать их вероятность, предвидеть риски, планировать и осуществлять все возможные мероприятия по их предупреждению и минимизации, в идеальном случае – до полной ликвидации.

К решению проблемы минимизации рисков привлекается весь управленческий аппарат подрядной строительной организации при организующей управляющей роли центральной службы во главе со специалистами в области оценки и управления рисками.

Формирование и внедрение программы управления рисками направлено на разработку мероприятий по минимизации рисков подрядной строительной организации, при этом в условиях конкурентной среды обеспечение конкурентоспособности организации может рассматриваться как средство минимизации предпринимательских рисков.

Специфическими рисками реализации строительных проектов можно назвать: превышения сметной стоимости проекта; несвоевременного завершения строительства; низкого качества работ и объекта; конструктивный и технологический; производственный и управленческий; сбытовой и финансовый; административный и юридический; страновой риск; риск форс-мажора.

В основном проблемы могут возникать в связи с тем, что: застройщик не имеет своих средств в достаточном количестве для начала и завершения работ по строительству дома или не хочет тратить собственные деньги и рассчитывает на средства дольщиков; строители используют денежные средства дольщиков не на строительство конкретного дома, а на достройку других объектов; подрядчики (поставщики материалов) не выполняют своих обязательств; в договорах, заключаемых с дольщиками, строители не берут на себя обязательства по завершению строительства

дома и передаче квартиры дольщику в конкретный срок.

Результатом разработки и реализации программы управления рисками должно стать обеспечение такого управления рисками, при котором основная деятельность подрядной строительной организации будет осуществляться с высокой устойчивостью и надежностью от внутренних и внешних видов рисков.

Список литературы

1. <http://www.georec.spb.ru/journals/05/26/26.htm>.
2. <http://www.juryst.ru/stroi2.html>.
3. <http://www.birzhaplus.ru/fin/?31437>.
4. <http://www.arbitr-hmao.ru/dogovori-podryada/obekti-strachovaniya-v-sfere-stroitelstva-stroitelnie-riski-prichini-vozniknoveniya-strachovich-sporov-sudebnoe-uregulirovaniye-sporov>.
5. <http://www.risk-manage.ru/research/building/part6/>.

ПРОБЛЕМА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ УСТОЙЧИВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Ладыгин П.С., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет им. В.С. Черномырдина, Москва, e-mail: pladygin@bk.ru

Устойчивое экономическое развитие в стране обуславливается рядом факторов, важнейшим из которых является экономическая устойчивость строительного комплекса.

На него возложено решение таких масштабных задач, как создание новых производственных и непроизводственных фондов, технологическая реконструкция народного хозяйства, развитие и модернизация социальной инфраструктуры. Он является многофункциональным комплексом предприятий, функционирующих в разных отраслях экономики, различных форм собственности и направлений деятельности, включая производственную, научно-техническую, подрядную, архитектурно-градостроительную, проектную, надзорную.

Стабильность и рост платежеспособности каждого отдельно взятого предприятия позволяет сохранить потенциал все хозяйственной системы страны, обеспечивает ее подъем и выход на международный рынок с новыми конкурентоспособными товарами.

В целом экономическая устойчивость строительной организации достигается обеспечением ее рыночной устойчивости, которая характеризуется: а) конкурентоспособностью предприятия б) конкурентоспособностью продукции в) увеличением рыночной доли, в том числе и за счет увеличения инновационных видов продукции.

В основном снижение эффективности, устойчивого развития и конкурентоспособности происходит по следующим причинам:

- дезинтеграция отраслей строительного комплекса, приведшая к разрушению связей между строительным производством, его материально-технической базой и сферой проектирования, то есть разрушению, собственно, самого строительного комплекса как структурного элемента народного хозяйства;
- большой износ производственных фондов;
- ухудшение качества строительных материалов и завышенная цена из-за устаревшей технологии производства;
- низкая производительность труда, из-за дефицита квалифицированных рабочих и специалистов;
- крайне малый объем инвестиций в развитие научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ;

Между тем, решающим условием выхода из кризиса на сегодняшний день является возникновение нового сегмента хозяйственной деятельности – инно-

вационной системы, создающей возрастающий поток инноваций, направленных на повышение конкурентоспособности строительного комплекса.

В свете этого важнейшей задачей, стоящей перед строительными предприятиями, является формирование инновационного подхода к управлению с целью повышения их устойчивого развития, роста качества строительной продукции, сокращения длительности строительного цикла и снижения себестоимости продукции. Длительность создания строительного объекта и затягивание сроков его сдачи в эксплуатацию влечет за собой риск потери ожидаемой прибыли, снижения инвестиционной активности и ухудшение социального климата в стране.

Список литературы

1. Анализ и диагностика экономической устойчивости фирмы. Е.А. Лясковская / Челябинск-2008.
2. Оценка экономической устойчивости строительной организации Н.Н. Александрова, Н.В. Меллер, С.В. Чикишев, Н.М. Чикишева / Санкт-Петербург – 2010
3. Официальный сайт статистики РФ – www.gks.ru
4. Бараненко С.П., Шеметов В.В. Стратегическая устойчивость предприятия. – М.: ЗАО Центрополиграф, 2006.
5. Багиев Г.Л., Полянцов С.А. Проблемы обеспечения экономической устойчивости организаций в условиях риска // Проблемы управления рисками в техносфере. – 2010. – №1.
6. <http://ru.wikipedia.org/wiki/>

ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ КРУПНЕЙШИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Лапин Д.М., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет им. В.С. Черномырдина, Москва, e-mail: lapdiman@mail.ru

В последние три года на территории Российской Федерации реализуются масштабные инфраструктурные проекты по производству полимеров. Инновационный сценарий развития индустрии предполагает обеспечение инновационно-технологического обновления потенциала производств, прежде всего внедрения ресурсо- и энергосберегающих технологий, и увеличения объема инвестиций, направляемых на строительство новых предприятий.

От развития проектного финансирования напрямую зависит будущее девелоперского рынка. Банки готовы предоставлять проектное финансирование, если проект имеет все необходимые разрешения и сформированный бюджет. Довольно жесткие требования продиктованы тем, что кредитование строительных проектов остается в глазах банкиров весьма рискованным. По мнению экспертов, улучшить ситуацию могло бы внедрение программ государственной поддержки инвестиционных проектов. В частности, речь идет о финансировании затрат по созданию инженерной инфраструктуры участков под застройку, предоставление госгарантий кредиторам, субсидирование процентных ставок по кредитам, приобретение площадей строящихся объектов для государственных нужд и реализация социальных программ, включая авансирование застройщика. С учетом важности координации инвестиционной деятельности в России создан Федеральный центр проектного финансирования, целью которого является эффективное содействие привлечению финансовых средств, в том числе внешнего финансирования, и обеспечение реализации инвестиционных проектов, имеющих приоритетный для национальной экономики характер. При реализации проекта строительства промышленного объекта используются различные методы привлечения инвестиционных ресурсов: поиск финансового (портфельного) инвестора; поиск стратегического инвестора; организация венчурного (заемного) финансирования. Это значит, что девелоперам необходимо