

Поскольку стоимость 1 кв. м жилья, которая устанавливается Минрегионом России, гораздо ниже фактически сформированных рыночных цен на жилье, то конечная продажная стоимость жилья экономического класса, определенная итогами аукциона, будет не только ниже среднерыночных цен на жилье, но и ниже стоимости, установленной Минрегионом России.

Отдельные категории граждан имеют право приобрести жилье экономического класса в приоритетном порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также органами государственной власти и местного самоуправления, которые приобретают такое жилье для предоставления указанным категориям граждан.

Что касается пункта 3, то в г. Ижевск отсутствуют утвержденные проекты планирования по стратегическим площадкам строительства многоэтажных жилых домов, которые предусмотрены в генплане [3]. Такое

состояние возникло из-за отсутствия достаточных средств в бюджете города и недопущения частных застройщиков к разработке проектов планировок территорий. Это является сдерживающим фактором, и выходом из данного положения может служить частно-государственное партнерство в этой области.

#### Библиографические ссылки

1. URL: [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:eavgI71RSS0J:to11.minjust.ru/sites/to11.minjust.ru/files/page/2013/04/obzor\\_po\\_gradostroitelnoy\\_deyatelnosti.doc+&cd=2&hl=ru&ct=clnk&gl=ru](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:eavgI71RSS0J:to11.minjust.ru/sites/to11.minjust.ru/files/page/2013/04/obzor_po_gradostroitelnoy_deyatelnosti.doc+&cd=2&hl=ru&ct=clnk&gl=ru)
2. URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=456651-5](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=456651-5)
3. Организация и управление градостроительной деятельностью : в 2 ч. / В. П. Грахов [и др.]. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2009. – 215 с.

*V. P. Grakhov*, Doctor of Economics, Professor, Kalashnikov Izhevsk State Technical University  
*Yu. F. Lozhkin*, Master's Degree Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University  
*Ya. Nurmyradov*, Master's Degree Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

#### Management Problems of a Town-Planning Activity of the Region

*In this article the concept of town-planning activity is given, its certain problems and ways of their solution are described.*

**Key words:** town planning, legislation, territorial planning, land plots, construction.

УДК: 332.821

**Е. А. Аристова**, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова  
**И. Б. Иванова**, кандидат экономических наук, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

## МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

*Приведена авторская методика оценки государственно-частного партнерства, основанная на системе показателей с позиции каждого участника инвестиционного проекта комплексной малоэтажной застройки.*

**Ключевые слова:** государственно-частное партнерство, инвестиционный проект, инновации, эффективность, результативность.

**Н**а сегодняшний день существует немало вариаций взаимоотношений участников инвестиционно-строительного комплекса. Особое место занимает государственно-частное партнерство (далее ГЧП), которое является механизмом вовлечения частного капитала в инвестиционные проекты, ориентированные на достижение социальных целей. При этом предполагается создание модели равноправных участников – государство и бизнес [1]. Данная модель применяется при реализации национального проекта «Доступное жилье – гражданам России». Одним из стратегических направлений нацпроекта является комплексное мало-

этажное жилищное строительство, следовательно, формируется более сложная модель «государство – бизнес – потребитель» [2]. Возникает необходимость в оценке целесообразности, эффективности этого взаимодействия в целом и для каждого участника.

Нами разработана методика оценки результативности государственно-частного партнерства при реализации проекта комплексной малоэтажной жилой застройки. Результативность – это степень достижения поставленных целей. Результативность инвестиционного проекта определяется его социальной и экономической эффективностью. Из этих соображений методика получила свое название.

В основу положена Методика оценки эффективности... [3], которая позволяет учесть количественные и качественные показатели проекта.

Оценка эффективности на основе количественных критериев ( $Ч_1$ ) рассчитывается по формуле

$$Ч_1 = \sum_{i=1}^{k_1} \delta_{i1} P_i,$$

где  $\delta_{i1}$  – балл оценки  $i$ -го критерия;  $P_i$  – весовой коэффициент критерия, определяется экспертным методом, при этом сумма весовых коэффициентов по всем критериям составляет 100 %;  $k_1$  – общее количество критериев.

Оценка эффективности на основе качественных критериев рассчитывается по формуле

$$Ч_2 = \frac{\sum_{i=1}^{k_2} \delta_{i1} \cdot 100 \%}{k_2 - k_{2\text{нп}}},$$

где  $\delta_{i1}$  – балл оценки  $i$ -го критерия;  $k_2$  – общее количество критериев;  $k_{2\text{нп}}$  – количество критериев, не применимых в проекте.

Интеграция средневзвешенной суммы оценок результативности с позиции участника на основе качественных и количественных критериев определяется по формуле

$$\mathcal{E}_{\text{уч}} = Ч_1 \cdot 0,8 + Ч_2 \cdot 0,2,$$

где  $Ч_1$  – оценка результативности на основе количественных критериев;  $Ч_2$  – оценка результативности на основе качественных критериев; 0,8 и 0,2 – весовые коэффициенты оценок результативности на основе количественных и качественных критериев соответственно [3].

Но в нее внесены существенные дополнения. Чтобы учесть целесообразность партнерства для каждого участника, разработано три блока показателей: «государство», «коммерческая структура», «потребитель». В каждый блок входят количественные и качественные показатели, что позволяет всесторонне оценить результат. Перечень показателей и их значимость определены методом экспертных оценок. В качестве экспертов были привлечены представители государственных органов, строительных и эксплуатационных организаций, научных учреждений и, конечно, покупатели.

Перечень показателей по блокам приводится в табл. 1. Для каждого показателя разработана методика расчета.

По предлагаемой методике нами были рассчитаны показатели результативности ГЧП при реализации проекта «Строительство малоэтажного жилого поселка с применением энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий на территории Удмуртской Республики».

В табл. 2 представлены интегральные оценки результативности с позиции участников и комплексный показатель по проекту.

Таблица 1. Система критериев результативности инвестиционного проекта комплексной малоэтажной застройки государственно-частного партнерства

Государственный участник	<b>Количественный показатель результативности</b>		
	Поступление налоговых платежей		
	Поступления платы за аренду земельного участка		
	Число создаваемых рабочих мест, в том числе:	в период строительства	в период эксплуатации
	Уровень средней заработной платы, в том числе:	в период строительства	в период эксплуатации
	Численность населения по району в результате нового строительства		
	<b>Качественный показатель результативности</b>		
	Обеспеченность социальной инфраструктурой	объекты культурно-массового назначения	
		объекты дошкольного образования	
		общеобразовательные учреждения	
Применение инновационных технологий	материалы		
	технологии		
	возобновляемые источники		
Коммерческая структура	<b>Количественный показатель результативности</b>		
	Рентабельность проекта		
	Срок окупаемости проекта		
	Затраты на СМР		
	Затраты на проектирование		
	Затраты на строительство коммуникаций		
	Экономический эффект от внедрения инноваций		
	<b>Качественный показатель результативности</b>		
	Участие в федеральной/национальной/региональной программе по обеспечению граждан жильем		
	Доля выкупа социального жилья		
Софинансирование внедрения инновационных технологий			

Окончание табл. 1

Потребитель	<b>Количественный показатель результативности</b>	
	Цена за 1 кв.м	
	Затраты на эксплуатацию (за 1 месяц)	
	Удаленность от города	
	<b>Качественный показатель результативности</b>	
	Инженерные решения	система газоснабжения
		система горячего и холодного водоснабжения
		система отопления
система канализации		
система вентиляции		
система искусственного освещения и оборудования		
система пожарной безопасности		
система ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий		
Потребитель	Архитектурно-планировочные характеристики	общая площадь
		высота потолка
		изолированные комнаты
		совмещенный санузел
		наличие балкона/лоджии
	Объекты сферы услуг	материалы кровельных, стеновых конструкций
		магазин
		столовая, кафе
		парикмахерская
	Объекты транспортной инфраструктуры	автотехцентр
		развитая дорожная сеть
		общественный транспорт
	Объекты рекреационного назначения	парковочные места
		спортивные площадки
		детские площадки
		парк, сквер, аллея

Таблица 2. Комплексная оценка результативности проекта

Показатель	Оценка результативности	Весовой коэффициент
Интегральная оценка результативности проекта МЖС в ГЧП с позиции государственного участника Э <sub>г</sub>	81,71	0,2
Интегральная оценка результативности проекта МЖС в ГЧП с позиции коммерческих структур Э <sub>к</sub>	72	0,3
Интегральная оценка результативности проекта МЖС в ГЧП с позиции потребителя Э <sub>п</sub>	64,67	0,5
<b>Интегральная оценка результативности проекта МЖС в ГЧП Э</b>	<b>70,28</b>	<b>1,0</b>

Комплексный показатель рассчитан по формуле

$$Э_{уч} = Ч_{г} \cdot 0,2 + Ч_{к} \cdot 0,3 + Ч_{п} \cdot 0,5,$$

где Ч<sub>г</sub> – интегральная оценка результативности проекта в ГЧП с позиции государственного участника; Ч<sub>к</sub> – интегральная оценка результативности проекта в ГЧП с позиции коммерческих структур; Ч<sub>п</sub> – интегральная оценка результативности проекта в ГЧП с позиции потребителя; 0,2, 0,3, 0,5 – весовые коэффициенты результативности с позиции каждого участника соответственно.

Выбор весовых коэффициентов основывается на анализе различных публикаций, статистических данных и нормативных документов, которые отмечают одной из стратегических целей в сфере предпринимательства бизнеса в Российской Федерации на современном этапе развития экономики – совершенствование модели «государство – бизнес – потребитель». При доминировании государства предприниматели не имеют «достаточных рычагов влияния», находясь «под влиянием административного

бремени». Оптимальной же моделью называют приоритет потребителя, где деятельность государства и бизнеса направлена именно на удовлетворение его желаний [4].

Предлагаемая методика позволяет оценить результативность ГЧП в целом и для отдельных участников проекта. Может быть использована для обоснования целесообразности ГЧП и при выборе инвестиционного проекта. Методика была использована для оценки комплексной малоэтажной жилой застройки, но при незначительных изменениях перечня показателей. Область ее применения расширяется.

**Библиографические ссылки**

1. Барулин С. В., Кусмарцева В. С. Оценка результативности и эффективности реализации долгосрочных целевых программ // Финансы. – 2010. – № 5. – С. 22–27.
2. Формирование механизма бюджетного управления предприятиями инвестиционно-строительного комплекса / Н. Л. Тарануха, В. П. Грахов, В. А. Кошечев, С. И. Соломенников. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2011. – 164 с.

3. Об утверждении Методики оценки эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения : приказ от 24.02.2009 № 58 (от 27.04.2009 № 13833) // Российская газета. – 22 мая 2009 г.

4. Грахов В. П., Викторов М. Ю., Коцеев В. А. Основные факторы реализации национального проекта по жилью // Интеллектуальные системы в производстве. – 2006. – С. 150–156.

*E. A. Aristova*, Master's Degree Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University  
*I. B. Ivanova*, PhD in Economics, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

### Technique of Productivity Estimating of Government-Commercial Partnership in Investment Project

*The article presents author's method of estimating the government-commercial partnership. This method is based on the system of indicators from the position of each participant in investment project of complex low-rise construction.*

**Key words:** government-commercial partnership, investment project, innovation, efficiency, productivity.

УДК 339.137

**К. В. Шутова**, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова  
**Н. Г. Соколова**, доктор экономических наук, доцент, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

## КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ОХРАННЫХ УСЛУГ ГОРОДА ИЖЕВСКА

*Данная статья посвящена конкурентному анализу рынка. Проведен конкурентный анализ рынка охранных услуг, на основании которого можно оценить положение интересующей нас организации на рынке.*

**Ключевые слова:** конкурентные преимущества, конкуренты, рыночная квота, конкурентный анализ, рынок охранных услуг.

По мнению Б. А. Соловьева, конкурентный анализ представляет собой анализ конкурентной ситуации и оценку степени конкурентных преимуществ, как самой организации, так и ее соперников на рынке. Задача заключается в том, чтобы установить преимущество организации или ее продукции, а также оценить, как это преимущество можно сохранить в конкретной ситуации [1, 2].

В данном случае проведен конкурентный анализ рынка охранных услуг города Ижевска. Для этого рассмотрены имеющиеся на рынке города охранные организации, каковых на 2013 г. насчитывается 84, и проведен конкурентный анализ, основанный на занимаемых каждой из организаций конкурентных квотах в 2011 и 2013 гг. Перечень охранных организаций, их конкурентные квоты и прирост конкурентных квот представлены в форме табл. 1.

Таблица 1. Охранные организации г. Ижевска, их конкурентные квоты и приросты рыночных долей

№ п/п	Наименование организации	Конкурентная квота по годам		Прирост конкурентных квот, $t_i$	$(t_i - t_{ср1, 2})^2$
		2011	2013		
1	Охранное предприятие «Рунд»	0,11	0,12	4,166666667	17,52817778
2	Замок	0,09	0,1	5	25,2004
3	Охранная организация «Центр»	0,1	0,08	-12,5	155,7504
4	ЧОП «Крепость»	0,09	0,07	-14,28571429	203,5106041
5	ТОО «Охранная служба предпринимательства»	0,06	0,07	7,142857143	51,30652245
6	Партнер	0,05	0,05	0	0,0004
7	Пост-Сервис	0,05	0,05	0	0,0004
8	РМД	0,05	0,04	-12,5	155,7504
9	Пуаро-Ижевск	0,012	0,019	18,42105263	340,0724222
10	Легион-С	0,013	0,013	0	0,0004
11	Охранное предприятие «Риф»	0,007	0,013	23,07692308	533,4678556
12	Охранное предприятие «Витязь-1»	0,007	0,011	18,18181818	331,3061851
13	ЧОП «Щит-Нефтегаз»	0,006	0,011	22,72727273	517,4384165
14	Служба безопасности МРСК	0,009	0,01	5	25,2004
15	Охранное предприятие «Ассо»	0,008	0,01	10	100,4004
16	ОСП-Сервис	0,01	0,009	-5,555555556	30,64237531
17	ЧОП «Сталь»	0,009	0,009	0	0,0004
18	ЧОП «Атриум-СБ»	0,009	0,009	0	0,0004
19	Охранное предприятие «Легион Плюс»	0,009	0,009	0	0,0004