

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ОБЗОР МЕТОДИК ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ ПОДРЯДНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Долевое строительство на данный момент является одним из наиболее эффективных способов решения жилищного вопроса, поскольку покупка квартиры в рамках долевого строительства в большинстве случаев обходится значительно дешевле, чем на вторичном рынке. Но, к сожалению, несмотря на все усилия правительства усовершенствовать законодательство в области долевого строительства в пользу защиты прав потребителя, на данный момент число «обманутых дольщиков» – людей, вложивших немалые деньги в строительство жилья и пострадавших от недобросовестных застройщиков – составляет более 14 000 граждан по более чем 140 проблемным объектам г. Самара. Стоит отметить, что права дольщиков со стороны закона защищены достаточно неплохо. Так, например, предусмотрены штрафные санкции за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве размером от 50 тыс. до 1 млн. рублей (для юридических лиц), также обязательным является сдача ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Однако, рост числа «обманутых дольщиков» делает очевидным тот факт, что предпринятых на сегодняшний день мер недостаточно. Таким образом, можно сделать вывод, что более актуальным является вопрос об определении надежности строительной организации на стадии выбора потенциальным дольщиком конкретного застройщика для дальнейшего сотрудничества.

При изучении методических основ оценки надежности строительной организации первое, с чем можно столкнуться – нет единства авторов в трактовке понятия «надежность», смешаны понятийные аппараты надежности и конкурентоспособности. Поэтому правильнее всего, на наш взгляд, опираться на следующее понятие: надежность строительной организации – это ее состояние, при котором она, реализуя заданные функции, способна

своевременно выполнять взятые на себя обязательства, обеспечивая при этом достижение поставленных целей.

Для решения задачи определения степени надежности строительной организации могут быть использованы различные методики, которые можно классифицировать по следующим признакам:

1. В зависимости от пользователей результатами оценки:
  - a. методики, применяемые кредитными организациями;
  - b. методики, применяемые инвестиционными организациями;
  - c. универсальные методики (определяют степень надежности организации в целом как партнера на рынке строительных услуг).
2. В зависимости от методики проведения оценки:
  - a. основанные на большой оценке;
  - b. основанные на экономико-математической оценке;
  - c. основанные на комплексной оценке.
3. В зависимости от группы показателей:
  - a. методики, основанные на оценке одной группы показателей;
  - b. методики, основанные на оценке нескольких групп показателей;
  - c. методики, основанные на оценке совокупности групп показателей.

Наиболее интересной для подробного изучения представляется первая классификация методик оценки надежности. Отметим, что каждая из них ориентирована на детальное изучение конкретных показателей, наиболее интересующих ту или иную сторону заинтересованных лиц. В то время как универсальная методика, позволяющая на основе совокупности различных показателей, характеризующих различные аспекты деятельности организации, увидеть строительную организацию глазами различных партнеров на рынке строительных услуг, т.е. охарактеризовать степень надежности строительной организации в целом по отношению ко всем участникам строительного процесса.

Для кредитных организаций характерно применение методики рейтинговой оценки финансового состояния предприятия, согласно которой в зависимости от отклонения достигнутого уровня показателя от выбранного критерия устанавливается балльная оценка. По числу набранных баллов предприятие относится к определенному классу.

Бугаевский А.С. [1] предлагает методику банковского анализа надежности заемщика, основанную на документах, принятых Министерством финансов РФ в рамках реализации Программы реформирования бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и действующих с 01.01.2000 года. Оценка надежности заемщика рассматривается с точки зрения банка как риск кредитования.

Для инвесторов в методике Котляра Э.А. [2] была разработана специальная система ранжирования, в соответствии с которой сумма баллов, полученная оцениваемым предприятием, относит его к одной из четырех групп финансово-экономической надежности предприятия.

Баранов П.Ю. представляет методику в виде комплексной (интегральной) оценки надежности фирмы, которая обеспечивается четырьмя блоками показателей: уровень организации и технологии производства, уровень ресурсного обеспечения производства, финансовое состояние фирмы, социально-психологический портрет ответственных лиц фирмы. Все показатели соизмеряются между собой с помощью единой балльной схемы. На основе балльной оценки надежности определяется коэффициент надежности в долях единицы.

Проблема достаточности существующих методик и объективности, получаемых по ним результатов активно изучается молодыми учеными и специалистами. Так, например, Чекардина Е.Б. [3] в своей диссертации делает вывод о недостаточности, соответственно неполноте, известных методик оценки надежности строительной организации и предлагает авторскую комплексную методику оценки. В состав комплексного показателя надежности входит «производственная, финансовая, договорная, инновационная и маркетинговая составляющая, которые помогают учесть все особенности строительного производственного цикла.

Таким образом, как можно видеть, действительно существует необходимость определения степени надежности строительной организации для участников инвестиционно-строительного процесса. То есть, для реализации теории в практику необходим единый информационный ресурс, на котором можно будет получить все необходимые сведения о застройщике, наглядно оценить состояние организации по некоторым показателям, изучить заключение о надежности экспертной комиссии. Подобный ресурс существует в отношении застройщиков г. Санкт-Петербурга. Хотя опубли-

кованные на данном портале показатели надежности строительных организаций довольно узки, они все равно они позволяют получить общее представление о состоянии дел, о надежности строительной организации.

Доступ потенциального дольщика на стадии выбора застройщика к подобному роду информации может сыграть немаловажную роль в становлении системы обеспеченности прав потребителя, и позволят сделать шаг навстречу прозрачности деятельности организаций.

### **Библиографический список**

1. Бугаевский А.С. Подходы к оценке надежности потребителей финансовых услуг банка // Финансовый менеджмент. – 2002, – №2;
2. Котляр Э.А. Оценка надежности хозяйствующих субъектов // Аудит и финансовый анализ. – 2005, – №4;
3. Чекардина Е.Б. Методические оценки надежность строительной организации: дис. ... канд. экон. наук: Тюмень, 2007, – 197с..