Величко Людмила Александровна. Финансирование строительства паркингов гаражно-строительными кооперативами : 08.00.10 Величко, Людмила Александровна Финансирование строительства паркингов гаражно-строительными кооперативами (На примере Санкт-Петербурга) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 СПб., 2005 224 с. РГБ ОД, 61:05-8/5153

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСОВ ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ

КООПЕРАТИВОВ КАК СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12

1.1. Теоретические основы кооперации ...:12

1.2. Экономико-правовое регулирование деятельности гаражно-строительных кооперативов в РФ 32

1.3. Инвестиционная деятельность гаражно-строительных кооперативов 45

1.4. Право собственности членов гаражно-строительного кооператива. 55

1.5. Особенности организации финансов гаражно-строительного кооператива 59

1.6. Особенности системы финансового планирования в гаражно-строительных кооперативах 65

ГЛАВА 2. ФОРМИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ

РЕСУРСОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПАРКИНГОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ КООПЕРАТИВАМИ 73

2.1. Мониторинг состояния и перспектив развития рынка машиномест Санкт-Петербурга 74

2.2. Правовое регулирование процесса выделения земельных участков

под строительство паркингов в Санкт-Петербурге 87

2.3. Использование финансовых ресурсов для строительства паркингов 95

2.3.1. Использование финансовых ресурсов при строительстве паркинга коммерческой организаиией-застройшиком 95

2.3.2. Использование финансовых ресурсов гаражно-строительным кооперативом в проиессе строительства паркинга 104

2.3.3. Анализ фактических расходов на строительство паркинга 112

2.4. Формирование финансовых ресурсов для строительства паркинга при участии гаражно строительных кооперативов в процессе инвестиционной деятельности 118

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ

ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГОЭТАЖНЫХ

ПАРКИНГОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕТАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ

КООПЕРАТИВАМИ 135

3.1. Характеристика деятельности типичного гаражно-строительного кооператива 136

3.2. Особенности организации системы финансов кооператива, построение системы финансового планирования 138

3.3. Результаты реализации инвестиционного проекта по строительству паркинга кооперативом 150

3.3. Сравнительный анализ возможных результатов реализации инвестиционного проекта по строительству паркинга коммерческой организацией-застройщиком 153

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :. 162

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 167

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования.

Нельзя не согласиться, что «любое научное исследование актуально, если оно посвящено проблеме, которая решается в интересах современных потребностей общества, недостаточно разработана наукой, имеет большое социально-экономическое значение после ее решения»1. В настоящее время резкий рост числа автомобилей в мегаполисах России, нехватка земельных участков для их парковки поставили перед администрациями крупных городов проблему обеспечения автовладельцев парковочными местами. Решение этой проблемы видится в возведении многоэтажных гаражей-паркингов, что требует привлечения крупных финансовых ресурсов. В Санкт-Петербурге с целью привлечения ресурсов на строительство паркингов инвесторам предоставляется ряд льгот, однако количество паркингов растет незначительно.

Основные причины нежелания инвесторов вкладывать средства в строительство паркингов лежат в финансовой сфере. Норма прибыли невелика, иногда рентабельность проекта становится отрицательной, а срок возврата вложенных средств в настоящее время достаточно велик - минимум 6 -7 лет.

Задачи определения всех факторов, препятствующих привлечению инвесторов в строительство многоярусных гаражей, способов их устранения, а также обеспечения доступности машиномест в паркингах для автовладельцев являются в Санкт-Петербурге чрезвычайно актуальными. Решение этих задач будет способствовать благоустройству придомовых территорий, повышению качества жизни горожан.

Анализ международного и российского опыта возведения паркингов показал, что гаражно-строительные кооперативы (ГСК) являются

1 Веселков Ф.С. Диссертация экономиста. Методические рекомендации. Опыт школы «Студент -аспирант»: Учебное пособие. - СПб.: Изд-во СПбТУЭФ, 2001. - с.6

оптимальной формой привлечения капитала на строительство паркингов, что может способствовать росту темпов строительства паркингов, более быстрому развитию системы ипотечного кредитования автовладельцев, уменьшению стоимости строительства. Тем не менее, деятельность ГСК в настоящее время не получила широкого развития. В России пока нет специального закона, регулирующего деятельность ГСК, хотя их создание разрешено Гражданским кодексом. Практически отсутствует специальная литература по вопросам экономики, и финансов ГСК. Имеющиеся публикации посвящены, как правило, рассмотрению частных вопросов и не носят системного характера.

Все это и обусловило актуальность темы исследования.

Целью диссертационного исследования является обоснование участия гаражно-строительных кооперативов в процессе реализации инвестиционных проектов по строительству паркингов в Санкт-Петербурге как оптимального способа формирования и использования финансовых ресурсов для реализации указанных проектов.

Для достижения намеченной цели были поставлены следующие задачи:

определить содержание таких понятий как «кооперация» и «кооператив» в условиях экономики современной России и тенденции развития кооперации;

проанализировать ситуацию, сложившуюся в настоящее время на рынке строительства многоэтажных паркингов в Санкт-Петербурге, выявить основные причины, препятствующие привлечению средств инвесторов в данную отрасль;

выявить основные способы финансирования строительства паркингов, проанализировать финансовые результаты, полученные застройщиками от реализации инвестиционных проектов по строительству паркингов в Санкт-Петербурге;

> разработать и обосновать наиболее эффективные способы участия гаражно-строительных кооперативов в процессе финансирования строительства паркингов.

**Объектом исследования**выступает система формирования и использования финансовых ресурсов на строительство многоэтажных паркингов.

**Предметом исследования**является процесс финансового планирования, привлечения и расходования финансовых ресурсов гаражно-. строительными кооперативами.

**Методологические и теоретические основы исследования.**

Методология диссертационной работы основана на принципах диалектического подхода, методов индукции и дедукции, обобщения, логического и математического моделирования, анализа и синтеза теоретического и практического материала.

Теоретической основой исследования послужили работы отечественных и зарубежных авторов в области теории кооперации, теории финансов, финансового менеджмента, инвестиций, финансового планирования, экономики строительства, ипотечного кредитования.

Среди основных работ исследователей теории кооперации следует выделить труды М.И.Туган-Барановского, А.В.Чаянова, А.Н.Анцыферова, М.Л.Хейсина, А.П.Макаренко, В.П.Прижигалинского.

В области теории финансов, финансового менеджмента следует отметить монографии и учебники 3. Боди и Р. Мертона, Р. Брейли и С. Майерса, Ю.Бригхема и Л.Гапенски, М.В.Романовского, Д.К. Шима, К.В. Щиборща.

Вопросы теории инвестиций, экономики строительства, ипотечного кредитования рассматриваются в работах А.Н.Асаула, И.С.Степанова, Н.Д.Белоусова, В.В, Бочарова, Т.Г.Касьяненко и И.А.Бузовой, Г.А.Цылиной и других.

**Информационной базой**при подготовке диссертации послужили законодательные и нормативные акты, прежде всего в области инвестиционной деятельности, бухгалтерского учета и отчетности, налогообложения, публикации в российских и зарубежных периодических изданиях, в сети Интернет. В работе также использованы материалы внутренних исследований отдельных строительных компаний Санкт-Петербурга, ведущих деятельность по строительству паркингов.

**Научная новизна**проведенного исследования заключается в разработке ' и обосновании механизма привлечения и использования финансовых ресурсов на строительство паркингов гаражно-строительными кооперативами.

В процессе исследования получены следующие наиболее существенные **научные результаты:**

на основе критического анализа теории кооперации и действующего российского законодательства во взаимосвязи с правоприменительной практикой уточнены определения понятий «кооперация», «кооператив», «потребительский кооператив», «производственный кооператив», «гаражно-строительный кооператив»;

предложены и обоснованы классификации кооперативов, гаражно-строительных кооперативов, а также принципов их деятельности;

определены функции гаражно-строительных кооперативов . в системе инвестиционной деятельности с учетом действующих законодательных ограничений;

выявлены специфические особенности построения эффективной системы финансового планирования в гаражно-строительных кооперативах методом бюджетирования, ориентированного на результат, и предложена методика построения системы финансового планирования в ГСК методом бюджетирования;

> на основании исследования потребительского спроса  
автовладельцев на машиноместа в неотапливаемых паркингах построена  
функция спроса на машиноместа в зависимости от цены;

> на основе сравнительного анализа финансовых результатов,  
полученных застройщиками от реализации инвестиционных проектов по  
строительству паркингов в Санкт-Петербурге выявлены основные факторы,  
препятствующие увеличению темпов строительства паркингов в Санкт-  
Петербурге и обосновано, что их отрицательное воздействие может быть  
устранено в случае участия гаражно-строительных кооперативов в процессе  
инвестиционной деятельности;

> разработан механизм привлечения и использования финансовых  
ресурсов на строительство паркингов гаражно-строительными  
кооперативами.

**Теоретическая значимость диссертационной работы**определяется комплексным подходом к исследованию деятельности гаражно-строительных кооперативов и состоит в развитии теоретических положений о содержании и роли кооперации в современной экономике России, классификации различных форм кооперации и принципов деятельности кооперативов, разработке теоретических основ повышения эффективности функционирования гаражно-строительных кооперативов.

**Практическая значимость**диссертационной работы заключается в выработке конкретных способов участия гаражно-строительных кооперативов в процессе реализации инвестиционных проектов по строительству паркингов. Предложения автора применяются застройщиками в . процессе осуществления инвестиционной деятельности. Автором предложены рекомендации по внесению изменений и дополнений в законодательные и нормативные акты РФ и субъектов РФ, которые могут способствовать более интенсивному привлечению средств инвесторов в строительство паркингов, более динамичному развитию системы ипотечного кредитования автовладельцев.

Материалы диссертации могут быть использованы при чтении лекций по дисциплинам «финансы предприятий», «финансовый менеджмент»

**Апробация результатов работы.**

Результаты исследования были представлены на обсуждение в рамках  
V межвузовской конференции аспирантов и докторантов «Теория и практика  
финансов и банковского дела на современном этапе». - г.Санкт-Петербург,  
Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический

университет, 4 декабря 2003 г.

Основные положения диссертации использованы на практике при реализации инвестиционных проектов по возведению многоэтажных паркингов в Санкт-Петербурге с участием гаражно-строительных кооперативов как застройщиков и как инвесторов. Материалы диссертации используются кафедрой финансов Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов в преподавании учебных дисциплин: «финансы предприятий», «финансовый менеджмент».

**Структура работы**отражает логику диссертационного исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и Интернет-источников и приложений по теме исследования, включает 166 страниц основного текста, 18 схем, 19 таблиц, 2 диаграммы, 4 графика, 18 приложений.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы исследования, определены объект и предмет исследования, поставлены цели и задачи исследования, сформулированы научная новизна, теоретическая и практическая значимость диссертации.

Первая глава посвящена анализу специфических особенностей гаражно-строительных кооперативов (ГСК) как субъектов инвестиционной деятельности. В этой главе проанализированы основные положения теории кооперации, уточнены определения исходных понятий: «кооперация», «кооператив», «гаражно-строительный кооператив», предложена классификация принципов деятельности кооперативов, обоснована общая

классификация кооперативов, а также классификация гаражно-строительных кооперативов; определены функции гаражно-строительных кооперативов в процессе инвестиционной деятельности и выявлены специфические особенности построения системы финансового планирования в гаражно-строительных кооперативах методом бюджетирования.

Во второй главе приводится обзор результатов исследований, посвященных реализации инвестиционных проектов по строительству паркингов в Санкт-Петербурге, а именно;

дан анализ современного состояния рынка машиномест в паркингах Санкт-Петербурга,

проанализирован процесс предоставления земельных участков под застройку в Санкт-Петербурге;

выявлены основные факторы, препятствующие увеличению темпов строительства паркингов;

охарактеризованы основные способы финансирования строительства паркингов и проанализированы финансовые результаты, полученные застройщиками от реализации инвестиционных проектов по строительству паркингов в Санкт-Петербурге;

проведено исследование потребительского спроса

автовладельцев на машиноместа в неотапливаемых паркингах и построена функция спроса на машиноместа в зависимости от цены;

выработан и обоснован механизм привлечения и использования финансовых ресурсов на строительство паркингов гаражно-строительными кооперативами.

В третьей главе на практическом примере проиллюстрированы процессы реализации инвестиционных проектов по возведению паркингов в Санкт-Петербурге потребительскими кооперативами и возможности альтернативной реализации таких проектов коммерческими организациями-застройщиками; предложена методика построения системы финансового планирования методом бюджетирования, обобщена практика принятия

обоснованных финансовых решений в области инвестиционной деятельности ГСК.

Заключение содержит краткое изложение результатов диссертационного исследования.

class1 **ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСОВ ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ**

**КООПЕРАТИВОВ КАК СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** class1

## Теоретические основы кооперации

По мнению автора, научные исследования проблем кооперации в России можно условно разделить на два основных направления:

теоретические исследования природы коопераций, ее сущности, идеологии и принципов;

практические исследования отдельных вопросов кооперации, имеющие прикладное значение.

Разработка теоретических основ кооперации российскими учеными приходится на период с конца XIX века по 30-е годы XX века и связана с такими именами, как А.В.Чаянов, М.И.Туган-Барановский, В.Ф.Тотомианц, А.Н.Анцыферов, В.И.Ленин и др. Начиная с 30-х годов XX века теоретические исследования кооперации в СССР начинают исчезать, а разрабатываются отдельные практические проблемы кооперативного движения1. Нельзя не согласиться с выводом В.В.Кабанова, что этому способствовало постепенное превращение кооперации в «государственно-кооперативное предприятие», и в этом качестве кооперация «утрачивала свои прежде сильные стороны- инициативность, маневренность, способность заинтересовать население»2.

Интерес к кооперации возродился во второй половине 80-х годов в связи с выходом Закона СССР «О кооперации в СССР» от 26.05.1988г. № 8998-XI, разрешившего создание производственных кооперативов, в связи с чем в стране появилась возможность развития мелкого предпринимательства.

В настоящее время в России кооперативное движение продолжает развиваться, однако в современной специальной литературе, посвященной проблемам кооперации, практически отсутствуют определения исходных теоретических понятий, методологические принципы кооперации, научно обоснованные классификации кооперативов. В современных публикациях, в которых предпринимаются попытки дать научный анализ природы кооперации, часто не рассматриваются уже имеющиеся разработки исследователей первой трети XX века.

Например, Х.Н. Жамалов в своей монографии «Кооперация в условиях смешанной экономики: финансово-кредитный механизм стимулирования эффективности производства», анализируя генезис теории кооперации, сущность кооперации, вообще не приводит каких-либо определений основных понятий3.

В.П. Прижигалинский не дает определения понятия «кооперация», ограничиваясь толкованием понятия «кооператив»4.

А.П. Макаренко трактует понятие «кооперация» как «совокупность кооперативов, действующих в разных сферах экономики5». По мнению автора, такое толкование понятия «кооперация» не отражает содержания кооперативных отношений.

Если обратиться к словарям и энциклопедиям, то можно заметить, что в большинстве таких изданий нет трактовки термина «кооператив»6. Вышеуказанные издания, как правило, ограничиваются очень кратким разъяснением понятия «кооперация».

Большой энциклопедический словарь дает следующее толкование понятия «кооперация»: «кооперация (от лат. cooperatio - сотрудничество), первоначально добровольное товарищество, содействующее своим членам в ведении хозяйства, промысла, мелкого производства, осуществляющее нет общего толкования этого понятия.

Большой советской энциклопедии. посреднические функции (сбыт продукции, ее транспортировка и т.д.)»7. Это определение можно охарактеризовать как слишком узкое и не совсем точное. Во-первых, из слов «первоначально добровольное» можно сделать вывод, что кооперация только на первом этапе носит добровольный характер, а с течением времени становится принудительной, в то время как кооперация как сотрудничество всегда является добровольной. Во-вторых, кооперация людей может наблюдаться не только при ведении хозяйства, промысла, мелкого производства, но и в других сферах экономической жизни. Возникновение гаражно-строительных кооперативов - яркий тому пример. В-третьих, функции кооперации не сводятся только к посредничеству. Кооперация может быть производственной, а может сочетать и несколько разных функций.

В популярном энциклопедическом словаре понятие «кооперация» толкуется (в числе прочих определений) и как «форма организации труда, при которой значительное число людей совместно участвуют в одном или разных, но связанных между собой процессах труда»8. Подобное определение приводится и в словаре русского языка9. В Большой советской энциклопедии кооперация определяется как «совместный труд многих людей в одном и том же или в разных, но связанных между собой процессах труда»10.

class2 **ФОРМИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ**

**РЕСУРСОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПАРКИНГОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

**ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ КООПЕРАТИВАМИ** class2

## Мониторинг состояния и перспектив развития рынка машиномест Санкт-Петербурга

В настоящее время количество автомобилей в Санкт-Петербурге имеет тенденцию к увеличению.

В сложившихся условиях стратегия Администрации Санкт-Петербурга состоит в постепенной ликвидации открытых автостоянок и индивидуальных типовых гаражей (так как они занимают большие площади) и увеличении количества многоэтажных отдельно стоящих паркингов и встроенно-пристроенных гаражей. Уже с 1995 года сооружение паркингов в Санкт-Петербурге признано одним из наиболее важных городских проектов3, стоящим в одном ряду с такими проектами, как строительство сооружений защиты Санкт-Петербурга от наводнений, строительство Северо-Западной ТЭЦ и проч.

В связи с этим, в настоящее время наметилась тенденция к росту машиномест в паркингах и встроенно-пристроенных гаражах (см. таблицу 2.1.2 и диаграмму 2.1.1 .). При этом количество мест на открытых автостоянках и в индивидуальных типовых гаражах уменьшается вследствие передачи земельных участков под застройку.

Как видно из таблицы 2.1.2, общее число машиномест растет гораздо меньшими темпами, чем число автомобилей. В 2004 году не имели постоянного места хранения более 70% автомобилей. По планам Администрации города к 2005 году вместимость паркингов и ВПГ должна

3 Согласно Распоряжения мэра Санкт-Петербурга «Об утверждении перечня городских проектов и назначении ответственных за их осуществление» от 05.10.1995г. №1073-р. была составлять не менее 3% от общего числа автомобилей, но в 2004 году этот показатель составил менее 1% и вряд ли в 2005 году вырастет в три раза (для справки: в Европе он равен в среднем 5-8%)4.

Источники: Обзор рынка гаражей и автостоянок- октябрь 2004 года, подготовленный специалистами управления маркетинга .

С целью точного определения уровня инвестиционной активности на рынке строительства паркингов автором совместно со специалистами оценочной компании ООО «Клиринг» было проведено сплошное исследование Распоряжений Администрации и Постановлений Правительства Санкт-Петербурга о передаче земельных участков под строительство паркингов за период 2000-2003 года.

class3 . **ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ**

**ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГОЭТАЖНЫХ**

**ПАРКИНГОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕТАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ**

**КООПЕРАТИВАМИ** class3

## Характеристика деятельности типичного гаражно-строительного кооператива

Организованный кооператив представляет собой типичный ГСК и, согласно Устава, является добровольным объединением граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения их потребностей в местах хранения автомототранспортных средств, а также других зданиях и сооружениях, для последующей эксплуатации и управления ими, осуществляемого путем объединения его членами (участниками) паевых взносов.

Задачами Кооператива являются:

1) получение в установленном порядке земельных участков в пределах территории России и за рубежом для возведения паркингов и иных объектов,

2) передача в установленном порядке на баланс соответствующих предприятий коммунального и городского (муниципального) хозяйства сетей связи, водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, телефонных и электрических подстанций, другого технологического оборудования для обслуживания этими предприятиями;

3) организация эксплуатации построенных объектов;

4) защита прав и интересов своих членов.

Для реализации своих целей и задач Кооператив помимо уставной деятельности (выполнение работ по капитальному строительству, инжиниринговая деятельность, выполнение функций заказчика-застройщика, генподрядчика, подрядчика, технического надзора и т.д.) может осуществлять предпринимательскую деятельность.

В основе деятельности кооператива лежат следующие принципы:

1) принципы общие для всех предприятий, а именно: независимость, самофинансирование, самоуправляемость, имущественная обособленность;

2) принципы, характерные исключительно для кооперативов, а именно:

- кооператив не ставит своей целью извлечение прибыли;

- добровольность и открытость членства;

- кооператив есть союз лиц, а не капиталов;

- демократический членский контроль;

- участие членов в экономической деятельности кооператива.