

**Пруцкова Екатерина Владимировна,**  
кандидат экономических наук, доцент, заведующий  
кафедрой экономики и информационных технологий,  
Саранский кооперативный институт (филиал)  
Российского университета кооперации  
Prutskova Ekaterina Vladimirovna,  
Vladimirovna Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,  
Head of the Department of Economics and Information Technologies  
Saransk Cooperative Institute (branch) Russian University of Cooperation

**Панферов Андрей Геннадьевич,**  
Магистрант 3 курса направления «Экономика организаций»  
Саранский кооперативный институт (филиал)  
Российского университета кооперации  
Panferov Andrey Gennadevich,  
Master's Student 3rd year of the Economics Department,  
Saransk Cooperative Institute (branch) Russian University of Cooperation

**СИСТЕМА ЗАКУПОК И ЭФФЕКТИВНОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ЗАСТРОЙЩИКА  
PROCUREMENT SYSTEM AND EFFICIENCY  
OF THE DEVELOPER'S INVESTMENT PROGRAM**

**Аннотация.** В статье рассматривается система закупок в инвестиционной программе застройщика-инвестора по строительству многоэтажного жилого дома. В инвестиционном процессе участвуют также Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» и непосредственно сами покупатели. Поэтому рассмотрение системы закупок инвестиционного проекта со всех сторон участников бизнес-процесса представляется наиболее актуальным в современных условиях глобализации экономики. Проведен анализ эффективности инвестиционной деятельности предприятия. В заключение авторы делают вывод, что рационально организованная система закупок способствует повышению рыночной стоимости предприятия и росту его конкурентоспособности на рынке строительства зданий.

**Abstract.** The article discusses the procurement system in the investment program of the developer-investor for the construction of a multi-storey residential building. The Joint-Stock Company Specialized Developer Mordovian Mortgage Corporation and the buyers themselves are also involved in the investment process. Therefore, consideration of the procurement system of an investment project from all sides of the participants in the business process seems to be the most relevant in modern conditions of economic globalization. The analysis of the effectiveness of the company's investment activities is carried out. In conclusion, the authors conclude that a rationally organized procurement system helps to increase the market value of an enterprise and increase its competitiveness in the building construction market.

**Ключевые слова:** Инвестиционная программа, инвестиции, застройщик, система закупок, эффективность, рыночная стоимость.

**Keywords:** Investment program, investments, developer, procurement system, efficiency, market value.

Инвестиции в проекты сферы малого и среднего предпринимательства (МСП) в России осуществляют инвестиционные банки и частные инвесторы. Инвестиционные банки и частные



инвесторы занимают около 3% от общего объема рынка финансирования МСП в России. Рынок для инвестиций в проекты сферы МСП в России называется небанковским. Любой инвестиционный проект сферы МСП проходит 2 основные стадии: подготовка проекта и сделка с инвестором. Инвестиции в проекты любых отраслей экономики сферы МСП (строительство, производство, торговля, услуг) в основной массе производятся через сделку купли-продажи учредительной доли. Поэтому сделка купли-продажи доли в проектах сферы МСП является основой для любых инвестиций небанковского сектора экономики [1].

ООО «НОВОТЭК» является одновременно инвестором и застройщиком многоквартирных жилых домов. Предприятие работает на основании инвестиционных договоров с Акционерным обществом «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

Большое значение в реализации инвестиционной программы имеет система закупок строительных материалов застройщика (таблица 1).

Таблица 1

Закупки в инвестиционной программе ООО «НОВОТЭК» за 2022-2024 гг.

| Показатель   | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | Изменение 2024 г. от 2022 г. |           |
|--|---------|---------|---------|------------------------------|-----------|
|  |         |         |         | (+, -)                       | (%)       |
| Количество поставщиков, ед.                                      | 247     | 490     | 670     | +423                         | 271,2     |
| Основные средства, тыс. руб.                                     | 317     | 26655   | 40278   | +39961                       | в 127,1р  |
| Сумма поставленных материалов, тыс. руб.                         | 448040  | 1604127 | 2402481 | +1954441                     | 536,2     |
| Сумма оплаты поставщикам с учетом предоплаты (аванса), тыс. руб. | 462238  | 1635799 | 2476106 | +2013868                     | 535,6     |
| Запасы – остатки на складах, объектах на конец года, тыс. руб.   | 19758   | 20819   | 243273  | +223515                      | в 12,3 р. |
| Удельный вес запасов в имуществе, %                              | 21,8    | 7,2     | 46,3    | +24,5                        | 212,3     |
| Доля поставщиков в сумме закупленных материалов, %               | 0,06    | 0,03    | 0,03    | -0,03                        | 50,0      |
| Имущество, тыс. руб.   | 90839   | 289614  | 525959  | +435120                      | 579,0     |

В системе закупок инвестиционной программы ООО «НОВОТЭК» участвовали от 247 до 670 поставщиков. За последние три года их количество увеличилось на 423 партнера, или на 171,2%. Данное обстоятельство обусловлено закупкой не только строительных материалов, но и приобретением оборудования, специальной строительной техники. Так основные средства выросли в 127,1 раз. Сумма поставленных материалов в 2024 г. достигла 2402481 тыс. руб., что на 436,2% больше по сравнению с 2022 г. Размер оплаты поставщикам на 73625 тыс. руб. в 2024 г. больше, чем сумма поставленных товаров. Данное превышение объясняется оплатой аванса поставщикам, потому что многие контрагенты сейчас работают по предоплате.

Поэтому дополнительно ООО «НОВОТЭК» как инвестору приходится учитывать вложение собственных средств в покупку материалов. Несмотря на то, что руководство предприятия старается не закупать в большом количестве строительные материалы, исходя из производственной необходимости, на конец года все равно на балансе предприятия остаются



запасы. К этой группе относятся товары в пути, которые отгружены, оплачены, но еще не доставлены на строительные объекты. Кроме того, здесь находятся и материалы, которые уже использованы в строительстве, но акт выполненных работ пока не подписан и не утвержден заказчиком. Поэтому бухгалтер не может списать эту группу материалов. Таким образом, запасы в 2024 г. выросли на 223515 тыс. руб. и составили 243273 тыс. руб. данный показатель, конечно, ниже суммы оплаченных товаров 2476106 тыс. руб., но все равно составляет весомую величину вложений в инвестиции. В связи с этим вырос и удельный вес запасов в имуществе предприятия на 112,3%. Несмотря на увеличение численности поставщиков, их доля в сумме закупленных материалов сократилась на 50,0%, что объясняется сотрудничеством в основном с одними и теми же проверенными поставщиками. В результате рассмотренных факторов имущество предприятия за анализируемый период выросло на 435120 тыс. руб., а темп роста составил 579,0%. Экономическую эффективность проанализируем по данным официальной финансовой отчетности предприятия и рассчитанным нами показателями (таблица 2)

Таблица 2

Эффективность инвестиционной программы ООО «НОВОТЭК» за 2022-2024 гг.

| Показатель  | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | Изменение 2024 г. от 2022 г. |       |
|---|---------|---------|---------|------------------------------|-------|
|   |         |         |         | (+, -)                       | (%)   |
| Выручка от реализации, тыс. руб.                      | 251617  | 854245  | 1257856 | +1006239                     | 499,9 |
| Сумма закупок с учетом предоплаты (аванса), тыс. руб. | 462238  | 1635799 | 2476106 | +2013868                     | 535,6 |
| Себестоимость работ, тыс. руб.                        | 217792  | 766308  | 1210795 | +993003                      | 555,9 |
| Валовая прибыль, тыс. руб.                            | 33825   | 87937   | 47061   | +13236                       | 139,1 |
| Управленческие расходы, тыс. руб.                     | 31668   | 66715   | 43930   | +12262                       | 138,7 |
| Прибыль от продаж, тыс. руб.                          | 2154    | 21222   | 3131    | +977                         | 145,3 |
| Прибыль до налогообложения, тыс. руб.                 | 1871    | 21676   | 5930    | +4059                        | 316,9 |
| Налог на прибыль, тыс. руб.                           | 440     | 4332    | 1162    | +722                         | 264,0 |
| Чистая прибыль, тыс. руб.                             | 1431    | 17002   | 3350    | +1919                        | 234,1 |
| Рентабельность закупок, %                             | 0,4     | 1,2     | 0,1     | -0,3                         | 25,0  |
| Рентабельность продаж, %                              | 0,9     | 2,5     | 0,2     | -0,7                         | 22,2  |
| Доходность, %   | 82,6    | 92,4    | 15,4    | -67,2                        | 18,6  |
| Рентабельность затрат, %                              | 0,9     | 2,5     | 0,2     | -0,7                         | 22,2  |
| Рентабельность имущества, %                           | 1,5     | 5,9     | 0,6     | -0,9                         | 40,0  |
| Оборачиваемость запасов, %                            | 12,7    | 39,0    | 5,2     | -7,5                         | 40,9  |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности, %          | 3,7     | 5,5     | 5,2     | +1,5                         | 140,5 |

Выручка от реализации инвестиционной программы за анализируемый период выросла на 1006239 тыс. руб., темп роста составил 499,9%. Отрицательным фактором является рост себестоимости производства, темп роста которого 555,9% опережает на 56% темп роста выручки. Данное обстоятельство противоречит принципу экономической эффективности.



Кроме того, руководству предприятия следует обратить внимание и на управленческие расходы, которые за последние три года 12262 тыс. руб., или на 38,7%. Но несмотря, на значительные затраты валовая прибыль, прибыль от продаж, прибыль до налогообложения и чистая прибыль имеют положительную динамику. Эти показатели положительно характеризует инвестиционную деятельность предприятия.

Среди организаций, осуществляющих деятельность по ОКВЭД «Строительство зданий», за последние три года средняя рентабельность имущества составляла 3,5%; средняя рентабельность продаж 3,46%; средняя рентабельность затрат 9,2%.

В целом за последний период собственник предприятия Иванов Алексей Сергеевич получил доход вышесреднего, благодаря низкой доли собственных средств (63,5 коп) на вложенный рубль. Усредненная рентабельность имущества (2,7%) была ниже среднеотраслевого значения (3,5%). Средняя за последние годы рентабельность затрат (1,2%) была ниже среднеотраслевого значения (9,2%). Управление имуществом имеет класс «средне-интенсивное», так как величина имущества в последние годы росла быстрее, чем выручка.

Платёжеспособность низкая: оборотные активы (источники погашения обязательств) на 2,7% меньше суммы обязательств. ООО «НОВОТЭК» зависит от кредиторов в значительной степени: доля обязательств в балансе (95,9%) больше 50%. Обеспеченность текущей деятельности собственными средствами низкая.

Рыночная стоимость компании определяется как максимальное значение стоимости, полученное по методикам расчета. Данная информация является предварительной. В расчетах используются показатели стоимости имущества по балансу, они могут отличаться от значений по результатам оценки (рисунок 1).

По методу чистых активов рыночная стоимость определяется текущей стоимостью активов предприятия (без учета обязательств) компании составила 21750 тыс. руб.

Метод дисконтирования денежных потоков показывает сумму ожидаемой прибыли в ближайшие 5 лет и стоимость имущества и в 2024 г. определен в размере 52747,7 тыс. руб.

Таким образом, инвестиции, полученные от Инвестора, направляются на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для реализации Договора.

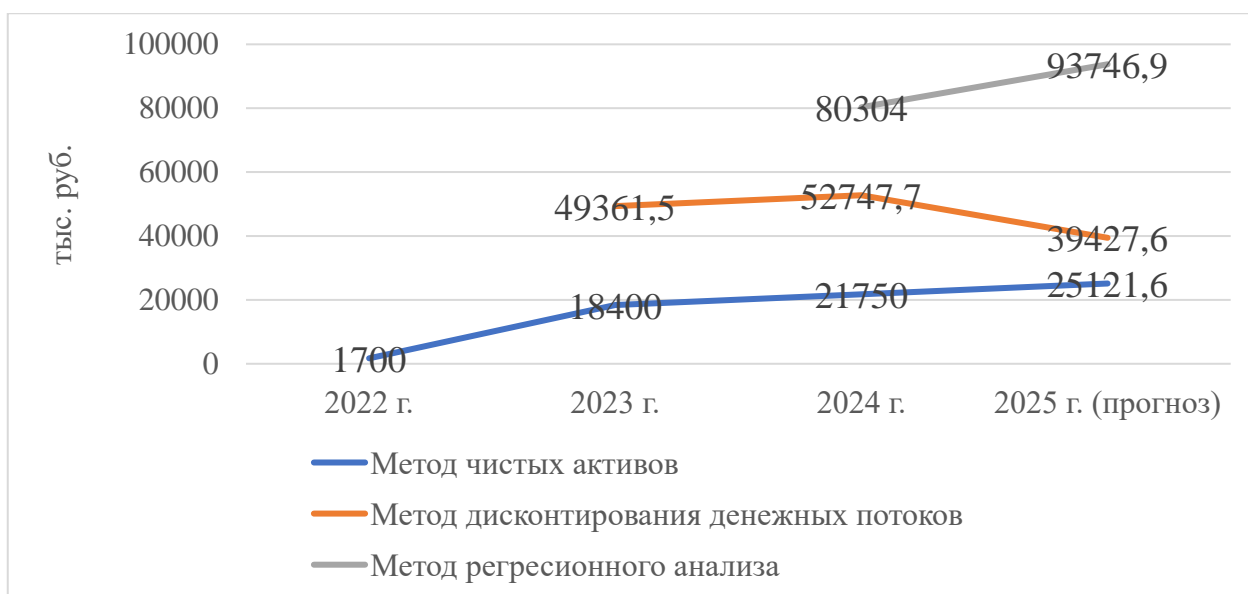


Рисунок 1. Рыночная стоимость ООО «НОВОТЭК» за 2022г.-2025г. (прогноз)



Резюмируя вышеизложенное, следует подчеркнуть, что инвестиции представляют определенный интерес не только для инвесторов и застройщиков, но и для государственных, контролирующих органов. Ежеквартально ООО «НОВОТЭК» предоставляет сведения об объемах инвестиций в основной капитал в Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия и Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Мордовия.

По методу регрессионного анализа рыночная стоимость ООО «НОВОТЭК» в 2024 г. составляет 80 304 тыс. руб. На планируемый период 2025 г. рассчитана рыночная стоимость предприятия в размере 93746,9 тыс. руб. На основании таких сведений Мордовиястат обобщает информацию и представляет статические отчеты по инвестиционной деятельности.

*Список литературы:*

1. Закупки АО «Мордовская ипотечная корпорация» – Саранск. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ipotekarm.ru/about/zakupki/?ysclid=meijodq2s9557145627>
2. Доходы и расходы компаний по данным ФНС. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.nalog.ru/opendata/7707329152-revexp/>
3. Новостройки в Республике Мордовия – ЖК от застройщика «СЗ «МИК», купить квартиру по выгодной цене – фото, отзывы и планировки жилых комплексов на Яндекс Недвижимости. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realty.yandex.ru/mordoviya/kupit/novostrojka/z-sz-mik-1551448/>
4. Новотэк, ООО – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://docs.saby.ru/page/entity-card?id=173&backButtonId=entity-list>
5. Чванова М. Как учесть инвестиции в строительство / М. Чванова // Материал из БСС «Система Главбух» – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://1gl.ru>.

