

## маркетинговые преимущества экопоселений как рыночных инноваций

Автор: Насыров И.Н., Насыров И.И., Гамм А.В.

*Предлагается рыночная инновация в виде экологических поселений и усадеб в них, отличающаяся прямой, а не обратной, как в существующих поселениях, взаимосвязью дохода и чистоты. Маркетинговое преимущество заключается в том, что объекты недвижимости являются одновременно потребительскими и производственными товарами, обеспечивающими дополнительный доход за счет экономии и продаж продукции и услуг.*

Отсутствие доходов достаточной величины для обеспечения самофинансирования муниципальных образований привело к очередному срыву и переносу сроков введения в действие в полную силу закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [1] вплоть до 2009 г. Для обеспечения необходимых доходов нами предлагается перевести функционирование муниципальных образований в режим оздоровительных местностей, тем самым способствуя достижению наивысшего качества жизни для их жителей, что должно привести к значительному увеличению спроса и, соответственно, цен на земельные участки, являющиеся основным товаром в них. Создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей по указанному закону относится к вопросам местного значения и решается на уровне местного самоуправления.

Как следствие, сам населенный пункт, вокруг или вблизи которого создается подобная местность, должен трансформироваться в экологически чистое поселение (экопоселение). Экопоселение в целом и каждый объект недвижимости в нем по отдельности, по сути, являются комплексной рыночной инновацией, т.е. новыми или недостающими на рынке или с улучшенными характеристиками товарами, т.к. получены за счет интегрирования оптимального набора ранее накопленных и проверенных в мировой практике достижений, знаний, технологий, оборудования. Как известно, интегрирующие инновации обеспечивают наиболее эффективное вложение средств. Отличительной особенностью интегрирующих инноваций от базисных или улучшающих инноваций является происхождение от потребности рынка, а также выбор, а не разработка научно-технических средств для их реализации. Инфраструктура для осуществления интегрирующих инноваций опирается на ученых-организаторов – руководителей проектов.

Потребителями (покупателями) недвижимости в экопоселениях будут городские жители, имеющие постоянный источник дохода в городе. В зависимости от того, как часто надо появляться в городе для выполнения необходимых обязанностей, связанных с получением дохода, они могут приобретать участки в непосредственной близости от города, в более удаленных пригородах или загородных поселениях.

Целью данного исследования является выявление дополнительных маркетинговых преимуществ объектов недвижимости в экопоселениях, образующихся за счет личного потребления, а также продажи излишков производимых на участке продуктов питания, лекарственных растений, оздоровительных свойств местности, экотуризма. Для достижения поставленной цели надо решить задачу разработки методики получения необходимой экономической информации для мониторинга деятельности экопоселений.

Объектом исследования служат экологические поселения, имеющие коммерческие интересы в сфере реализации земельных участков, домов, хозяйственных построек, а также управление их продуктами: материальными (плоды, саженцы, семена, лекарственные растения, изделия) и нематериальными (культурно-информационные, рекреационные, оздоровительные услуги, интеллектуальные продукты, экологические свойства местности).

Предметом исследования являются управленческие отношения, возникающие в процессе формирования и развития экономических систем местного самоуправления экологических поселений.

Научная новизна полученных результатов обусловлена как новизной проблем и противоречий между хозяйственной деятельностью и наносимым окружающей природной среде ущербом, возникших в ходе социально-экономического развития общества в последние годы, так и новизной самих объектов исследования, предлагаемых в качестве одного из выходов для разрешения этих противоречий, и заключается:

– в способе функционирования, основывающемся на экологической чистоте поселений и прилегающей местности, который в отличие от существующих способов имеет прямую, а не обратную связь дохода и чистоты, что позволяет решить проблему обеспечения самофинансирования муниципальных образований при одновременном сохранении их экологической чистоты;

– в методике учета затрат на проживание в экопоселении, основывающейся на ежедневном измерении в денежных единицах материальных и нематериальных потоков продукции, отличающейся от официально принятой тем, что во внимание принимается в том числе произведенные и на месте потребленные продукты, изделия, услуги. Это позволяет решить проблему правильного определения эффективности ведения хозяйственной деятельности как отдельных усадеб, так и экопоселения в целом.

Необходимость проведения такого рода достаточно трудоемких измерений связана с тем, что для анализа целесообразности тех или иных маркетинговых решений нужны конкретные цифры, относящиеся именно к данному случаю. Поэтому в развитие общепринятого метода определения эффективности проектов пришлось разрабатывать свои подходы ко многим вопросам, в том числе и к учету доходов и расходов жителей экопоселения.

Для этого нами были изучены стандартные методики по определению прожиточного минимума на основе потребительских корзин. Потребительская корзина – минимальный набор продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг, необходимых для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности [2-4]. К главным принципам формирования потребительской корзины относятся:

- 1) выбор продуктов, позволяющих организовать здоровое питание при минимальных затратах;
- 2) минимальная обновляемость, минимальное разнообразие, низкая розничная цена, доступность непродовольственных товаров;

3) платный характер оказания услуг, минимальный набор которых состоит из жилищно-коммунальных, транспортных, культурных и других видов. Услуги культуры включают посещения театрально-зрелищных мероприятий, кинотеатров, музеев и выставок. Другие услуги – это связь, ремонт одежды и обуви, парикмахерские, бани, прачечные и т.д.

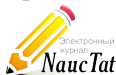
На основании опыта ведения хозяйственной деятельности в отдельных усадьбах из состава потребительской корзины рекомендуется производить в экопоселении на территории Республики Татарстан следующие продукты, товары и услуги (таблица 1):

---

<< Первая < Предыдущая 1 2 3 Следующая > Последняя >>

(Страница 1 из 3)

#### Поддержка



г. Набережные Челны  
тел.: +7 (8552) 393278  
email: info@nauctat.ru

#### Последние новости

- Новогодний выпуск журнала
- С новым годом!!!
- Новый журнал №27
- Журнал №25
- Журнал 24

Здесь может быть ваша реклама



## маркетинговые преимущества экопоселений как рыночных инноваций - Страница 2

Автор: Насыров И.Н., Насыров И.И., Гамм А.В.

Таблица 1

Продукты, товары и услуги, производство которых рекомендуется в экопоселении

Наименование продукта, товара, услуги	Единица измерения	Объем потребления (в среднем на одного человека в год)
Хлебные продукты (бобовые)	кг	8
Картофель	кг	110
Овощи и бахчевые	кг	113
Фрукты свежие	кг	24
Прочие продукты (специи)	кг	0,73
Лекарственные растения	% общей величины расходов на непродовольственные товары	1
Жилье	кв. м общей площади	18
Отопление	гкал в год	6,7
Водоснабжение и водоотведение	л в сутки	285
Услуги культуры	% общей величины расходов на услуги	5
Другие виды услуг	% общей величины расходов на услуги	10

Если есть необходимость, то можно также производить в экопоселении и другие продукты, указанные в таблице 2. Однако содержание скота, птицы и разведение рыбы требует постоянного внимания, ухода и присутствия на участке. С другой стороны, это значительно уменьшает денежные расходы жителей экопоселения.

Таблица 2

Продукты, товары и услуги, производство которых возможно в экопоселении

Наименование продукта, товара, услуги	Единица измерения	Объем потребления (в среднем на одного человека в год)

Мясопродукты	кг	43
Рыбопродукты	кг	19
Молоко и молокопродукты в пересчете на молоко	кг	229,2
Яйца	штук	200
Прочие продукты (заменители чая)	кг	0,5

В таблице 3 приведены продукты, товары и услуги, которые нецелесообразно производить в экопоселении по техническим причинам из-за необходимости приобретения и содержания соответствующей аппаратуры. Все величины указаны из расчета на одного трудоспособного мужчину. Для других категорий населения данные приведены в [4]. Судя по таблице 3 если внести некоторые изменения в рацион питания и перейти к постоянному проживанию на участке, то можно еще больше снизить денежные расходы.

Таблица 3

Продукты, товары и услуги, производство которых нецелесообразно в экопоселении

Наименование продукта, товара, услуги	Единица измерения / срок износа	Объем потребления (в среднем на одного человека в год)
Хлебные продукты (хлеб и макаронные изделия в пересчете на муку, мука, крупы)	кг	150,7
Сахар и кондитерские изделия в пересчете на сахар	кг	23,2
Масло растительное, маргарин и другие жиры	кг	17
Прочие продукты (соль)	кг	3,65
Верхняя пальтовая группа	штук/лет	3/7,6
Верхняя костюмно-платьевая группа	штук/лет	8/4,2
Белье	штук/лет	9/2,4
Чулочно-носочные изделия	пар/лет	7/1,4
Головные уборы и галантерейные изделия	штук/лет	5/5
Обувь	пар/лет	6/3,2
Школьно-письменные товары	штук/лет	3/1
Постельное белье	штук/лет	14/7
Товары культурно-бытового и хозяйственного назначения	штук/лет	19/10,5
Предметы первой необходимости, санитарии	% общей величины расходов на непродовольственные товары	9
Газоснабжение	куб. м в месяц	10
Электроэнергия	кВт·ч в месяц	50
Транспортные услуги	поездок в год	619

## Поддержка



г. Набережные Челны  
тел.: +7 (8552) 393278  
email: info@nauctat.ru

## Последние новости

- Новогодний выпуск журнала
- С новым годом!!!
- Новый журнал №27
- Журнал №25
- Журнал 24

Здесь может быть ваша реклама



## маркетинговые преимущества экопоселений как рыночных инноваций - Страница 3

Автор: Насыров И.Н., Насыров И.И., Гамм А.В.

По данным Центра экономических и социальных исследований при Кабинете министров Республики Татарстан, в период с 2 по 8 октября 2005 года потребительские бюджеты по Татарстану (в месяц, из расчета на одного члена типовой семьи из четырех человек) составляли:

1) стоимость прожиточного минимума – 1940 руб. 63 коп., в т.ч. расходы на продукты питания – 959 руб. 86 коп., затраты на непродовольственные товары – 87 руб. 33 коп., платные услуги – 804 руб. 17 коп., налоги и прочие платежи – 89 руб. 27 коп.;

2) стоимость минимального потребительского бюджета – 5108 руб. 60 коп., в т.ч. затраты на продукты питания – 1640 руб. 04 коп., расходы на непродовольственные товары – 1483 руб. 23 коп., платные услуги – 1634 руб. 71 коп., налоги и прочие платежи – 350 руб. 61 коп.;

3) стоимость рационального потребительского бюджета – 14779 руб. 97 коп., в т.ч. расходы на продукты питания – 4264 руб. 05 коп., расходы на непродовольственные товары – 5232 руб. 46 коп., платные услуги – 4194 руб. 74 коп., налоги и прочие платежи – 1088 руб. 72 коп.

Для сравнения: расходы на проживание в таком крупном городе как Санкт-Петербург за период с августа по июль в 2003-2005 годах по результатам измерений, выполненных в соответствии с предлагаемой методикой, составили (таблица 4):

Таблица 4

Расходы на проживание в Санкт-Петербурге, в рублях

Год	2003-2004			2004-2005		
	в год	в месяц	%	в год	в месяц	%
Статья расхода						
прод. питания	20360,30	1696,69	41,92	24276,10	2023,01	36,39
одежда, обувь	1949,57	162,46	4,01	1871,79	155,98	2,81
хоз. инвентарь	592,22	49,35	1,22	1571,61	130,97	2,36
подарки	1779,78	148,31	3,66	5335,49	444,62	8,00
фото	359,64	29,97	0,74	826,05	68,84	1,24
санитария	610,28	50,86	1,26	626,81	52,23	0,94
лекарство	283,97	23,66	0,58	1579,33	131,61	2,37
жилье	6081,98	506,83	12,52	8674,60	722,88	13,00
поиск др. жилья	640,93	53,41	1,32	0,00	0,00	0,00
транспорт	9935,60	827,97	20,46	5695,99	474,67	8,54
связь	981,15	81,76	2,02	1494,51	124,54	2,24
дух. развитие	2345,72	195,48	4,83	1977,08	164,76	2,96
повыш. квалиф.	292,00	24,33	0,60	11343,49	945,29	17,00
культура	389,29	32,44	0,80	549,84	45,82	0,82

профсоюз	130,80	10,90	0,27	257,37	21,45	0,39
трудоустройство	124,08	10,34	0,26	0,00	0,00	0,00
новый бизнес	1640,21	136,68	3,38	620,03	51,67	0,93
ошибка	73,77	6,15	0,15	13,62	1,13	0,02
<b>Всего расходов</b>	<b>48571,30</b>	<b>4047,61</b>	<b>100,00</b>	<b>66713,71</b>	<b>5559,48</b>	<b>100,00</b>

По порядку величины приведенные в таблице 4 данные соответствуют минимальному потребительскому бюджету, т.е. отражают реальное положение дел для значительной доли населения России. В случае проживания в экопоселении затраты на питание, проживание, транспорт и некоторые другие могут быть существенно уменьшены. Остальные расходы в сумме 1016 руб. 12 коп. в 2003-2004 г. или 2338 руб. 92 коп. в 2004-2005 г. сравнимы со средним размером пенсий.

Как видно из табл. 4 затраты на питание, проживание, транспорт составляют самые большие доли в общем объеме расходов. Именно они могут быть сэкономлены за счет производства или уменьшения потребления в условиях проживания в собственной усадьбе. Излишки продуктов, остающиеся после снабжения всех членов семьи и других родственников, в т.ч. постоянно проживающих в городе, могут быть реализованы за деньги, принося некоторый дополнительный доход в семейный бюджет.

Главной особенностью приусадебных участков является их большой размер (порядка 1 гектара) и посадки в виде биоценозов из естественных и окультуренных растений. При большем размере участков часть земли может быть запущена, а при меньшем необходима интенсивная обработка для получения соответствующего урожая. Создание микроклимата за счет естественно растущих по периметру деревьев и кустарников позволяет повысить урожайность, сохранить культурные растения, привлечь птиц и тем самым исключить необходимость химической обработки от вредителей.

За 2004-2005 года эти доли изменились, произошло заметное увеличение расходов на культуру, повышение квалификации, хозяйственный инвентарь. В случае же концентрации культурных, духовных интересов на природных, экологических, этнических, семейных и других социальных аспектах, то в экопоселении они могут быть удовлетворены в максимальной степени при минимальных денежных потребностях. Более того, они одновременно могут приносить дополнительный доход жителям за счет развития экотуризма, приема гостей в экопоселении.

Для функционирования муниципального образования в режиме экопоселения необходим квалифицированный организатор, способный реализовать указанные маркетинговые преимущества. Для обеспечения его личной материальной заинтересованности можно назначить ежемесячные отчисления на менеджмент со стороны жителей экопоселения. С течением времени, по мере увеличения урожайности и развития экотуризма, прямые денежные взносы могут быть заменены на долю от выручки при продаже излишков продуктов и услуг гостям. Более того, в дальнейшем на часть оставшейся доли денежной выручки возможна организация медицинского наблюдения, квалифицированной врачебной помощи жителям и гостям экопоселения.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Целевым рынком для объектов недвижимости в экопоселении являются городские жители, в первую очередь пенсионеры, т.к. величина затрат на проживание в своих усадьбах вполне покрывается размером пенсий при условии сохранения потребностей на уровне городских.
2. Маркетинговое преимущество продаваемых объектов недвижимости заключается в том, что они одновременно являются потребительскими и производственными товарами, позволяя в дальнейшем сэкономить покупателям затраты на питание, жилье, транспорт, другие расходы.
3. При проживании в своих усадьбах в экопоселении потребности людей в здоровом образе жизни, в семейной, культурной и духовной сферах могут развиваться и удовлетворяться практически неограниченно.
4. Возможно получение дополнительного денежного дохода за счет продажи излишков продуктов и оказания услуг наподобие экотуризма при надлежащем менеджменте, что заодно обеспечит личную заинтересованность организатору экопоселения.
5. В результате уровень жизни в экопоселении будет весьма высоким, т.к. параметры качества по доходам, здоровью, экологии, социальному статусу (для пенсионеров – глава семейства, старейшина рода), безопасности, духовному развитию, культурным связям, общению и другим исходно уже значительны, а с течением времени будут только увеличиваться.

#### Использованная литература

1. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : [ федер. закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ : принят Гос. Думой 16 сентября 2003 г. : по состоянию на 21 июля 2005 г. ].
2. О прожиточном минимуме в Российской Федерации : [ федер. закон № 134-ФЗ от 24 октября 1997 г. : принят Гос. Думой 10 октября 1997 г. : по состоянию на 22 августа 2004 г. ].
3. О потребительской корзине в целом по Российской Федерации : [ федер. закон № 201-ФЗ от 20 ноября 1999 г. : принят Гос. Думой 27 октября 1999 г. : по состоянию на 28 июля 2004 г. ].
4. Об утверждении методических рекомендаций по определению потребительской корзины для основных социально-демографических групп населения в целом по Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации : [ постановление № 192 : принято Правит. РФ 17 февраля 1999 г. : по состоянию на 12 августа 2005 г. ].

#### Об авторе:

*Насыров И.Н.*  
к.ф.-н.н., доцент кафедры финансов и бухгалтерского учета  
Камской государственной инженерно-экономической академии  
ecoseti@yandex.ru

*Насыров И.И.*  
студент лесинженерного факультета  
Санкт-Петербургской государственной лесотехнической академии

*Гамм А.В.*  
аспирант кафедры мировой экономики  
Международного института экономики и права  
agamm811@list.ru

#### Поддержка



г. Набережные Челны  
тел.: +7 (8552) 393278  
email: [info@nauctat.ru](mailto:info@nauctat.ru)

#### Последние новости

- [Новогодний выпуск журнала](#)
- [С новым годом!!!](#)
- [Новый журнал №27](#)
- [Журнал №25](#)
- [Журнал 24](#)

Здесь может быть ваша реклама

