

УДК 338

Л.И. Егорова

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, email: liubovigorevna@yandex.ru

УПРАВЛЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ СОБЛЮДЕНИЯ ИНТЕРЕСОВ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ключевые слова: инвестиционно-строительная сфера, управление, инвестиционно-строительный комплекс, инвестиционно-строительная деятельность, предпринимательское поведение.

Управление рассматривается с точки зрения механизма регулирования в отношении соблюдения интересов между участниками инвестиционно-строительной деятельности. В связи с чем, автор предлагает определить самих участников, рассмотреть, их интересы по отношению друг к другу, в том числе, определить, какие следует выполнить первоочередные задачи по организации и установлению отношений управления между субъектами предпринимательской деятельности в инвестиционно-строительной сфере. С учетом этого, автор выполнил анализ состояния и развития строительной сферы страны в рамках инвестиционно-строительного комплекса, рассмотрел субъектов ИСК (заказчиков, как субъектов предпринимательства, и как потребителей объектов строительства), от которых зависит уменьшение сроков реализации проектов и снижение затрат на возведение строительства, их задачи, а также проанализировал организационно-экономические характеристики ИСК. Вместе с этим, отметил особую роль государственных институтов и определил их функции, интересы и сложность процесса их исполнения в строительстве. В связи с чем, возникла необходимость формирования особых механизмов государственного регулирования данной сферы.

L.I. Egorova

Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg,
email: liubovigorevna@yandex.ru

MANAGEMENT OF COMPLIANCE WITH INTERESTS BETWEEN PARTICIPANTS OF INVESTMENT AND CONSTRUCTION ACTIVITIES

Keywords: investment and construction sphere, management, investment and construction complex, investment and construction activities, entrepreneurial behavior.

Management is considered from the point of view of the regulatory mechanism in relation to the interests between the participants of investment and construction activities. In this connection, the author suggests identifying the participants themselves, considering their interests in relation to each other, including determining which primary tasks should be performed to organize and establish management relations between business entities in the investment and construction sector. With this in mind, the author performed an analysis of the state and development of the country's construction sector within the investment and construction complex, considered the subjects of the CLAIM (customers, as business entities, and as consumers of construction objects), on which the reduction of project implementation time and reduction of construction costs, their tasks depend, and also analyzed the organizational-economic characteristics of the LAWSUIT. At the same time, he noted the special role of state institutions and defined their functions, interests and complexity of the process of their execution in construction. In this connection, there was a need to form special mechanisms of state regulation of this sphere.

При интенсивности индустриализации инвестиционно-строительная сфера рассматривается как сфера, в которой осуществляется деятельность по производству сложной технической продукции при разнообразии альтернативных вариантов, как выбора строительных материалов и технологий строительства, так и технического оснащения зданий и сооружений на этапе создания

архитектурно-строительного проекта. Создаются целые технические системы по производству комплектующих для инженерных коммуникаций.

Масштабы индустриализации строительной продукции огромны в рамках страны, но также очевидно, что масштабы и качество предоставляемой потребителю строительной продукции и услуг зависят:

- от уровня развития собственной строительной деятельности;
- от уровня развития ряда отраслей и подотраслей промышленного производства;
- от характеристик используемых строительных машин, технологий, механизмов, инструментов.

В связи с чем, видим тесную взаимосвязь и взаимозависимости современного строительства от машиностроения и инструментальной промышленности. Без их использования часто оказывается невозможным реализовать прогрессивные технологии строительства, применить те или иные строительные материалы и конструкции, а значит, реализовать архитектурно-строительный проект объекта строительства.

Следовательно, современное строительство оказывается зависимым от машиностроения и инструментальной промышленности, металлургии, металлообработки, химии, деревообрабатывающей промышленности и т.д.

Индустриализация строительства привела не только к возможности повышения качества строительной продукции и услуг, но и к возможности получения существенного разнообразия конечной строительной продукции, как с точки зрения её эксплуатационных характеристик, так и с позиций длительности инвестиционно-строительных циклов, а также к снижению издержек на возведение объектов строительства.

Актуально заметить тенденцию сокращения времени за счёт использования современной автоматизированной техники и цифровых технологий на проведение работ:

- строительных;
- изыскательских;
- предпроектных работ;
- проектных.

Факторы, которые могут влиять на сокращение сроков реализации инвестиционно-строительных проектов и снижение затрат на возведение объектов строительства:

- автоматизация процессов проектирования объектов строительства;
- индустриализация процессов производства стройматериалов, конструкций и инженерных систем;
- механизация собственно строительных работ;
- углубление специализации в строительной сфере.

Специализация на практике выражается в существовании множества субъектов инвестиционно-строительного рынка, в том числе, генподрядных и субподрядных организаций инвестиционно-строительного комплекса (ИСК). ИСК является сложно организованной системой. Состав участников инвестиционно-строительного комплекса на практике оказывается более сложным и не одинаковым относительно его региональных подсистем. По-разному организованы и отношения управления между входящими в его совокупность субъектами [1].

Предпринимательская деятельность, в силу своей инициативности и активности во внешней среде, заинтересована не только в получении прибыли, но и в самосохранении, развитии, самосовершенствовании на длительный цикл существования (устойчивую «зрелость»). Предпринимательское поведение направлено на взаимодействие со всеми субъектами внешней среды прямого воздействия:

- обеспечение своей конкурентоспособности [2];
- сотрудничество и кооперация с контрагентами;
- доминирование своих интересов, приводящих зачастую к монополизации на рынке.

С учетом этого, для организации и установления отношений управления между субъектами предпринимательской деятельности в инвестиционно-строительной сфере, следует выполнить разнонаправленные задачи:

- развитие кооперации и интеграции предпринимательских структур;
- повышение роли интересов потребителей инвестиционно-строительной продукции;
- устранение условий, способствующих монополизированному положению на рынке;
- повышение роли интересов потребителей.

Для этого нужно выполнить анализ состояния и развития строительной сферы страны в рамках ИСК. Рассмотрим некоторых субъектов ИСК, от которых зависит уменьшение сроков реализации проектов и снижение затрат на возведение строительства. А также проанализи-

зируем организационно-экономические характеристики ИСК.

Методы

Научные труды, представленные в библиографическом списке, посвященные тематике организационно-экономического механизма регулирования инвестиционно-строительной деятельности, являются теоретической и методологической основой для работы. Вместе с этим, в исследовании использовались методы: системный анализ, формально-логический, анализ, дедукция, функциональный анализ и т. д.

Результаты

Первые (генподрядные организации) ориентируются, как правило, на общестроительные работы и несут ответственность за конечные результаты реализации строительного процесса. Вторые (субподрядные) выполняют узкоспециализированные комплексы работ (монтаж определённых инженерных систем, отделочные работы и т. п) и обеспечивают строительный процесс основными, вспомогательными материалами и комплектующими изделиями (оптово-торговые организации) [3]. Несмотря на то, что выбор источника поставок определяется масштабом строительства и особенностью проекта (какие материалы и технологии возведения объекта заложены в проектную документацию), все субъекты инвестиционно-строительной деятельности выполняют важные и разные задачи:

- комплектуют продукцию, производимую на крупносерийной основе и изготавливаемую разными производителями электрообеспечения и водоснабжения;
- предоставляют альтернативные виды продукции, что позволяет выбрать всё необходимое под конкретный проект и приобрести без задержек.
- берут на себя часть затрат по возмещению издержек по созданию и хранению запаса инвестиционно-строительной продукции и рисков производителей, что обеспечивает его приемлемое финансирование и, тем самым, непрерывность производственного процесса;
- доставить необходимую для строительства промышленную продукцию

до территорий, где нет соответствующих производств;

- обеспечивать функционирование конкурентной среды – ограничивать стоимость и повышать возможность реализации разных архитектурно-строительных проектов.

Если рассматривать финансовый сектор, как сектор взаимодействия производителя конечной строительной продукции с его деловой средой, то субъектами ИСК, финансирующих инвестиционное строительство, являются инвесторы, соответственно средства, направляемые на финансирование строительства объектов недвижимости – инвестициями.

Перечень инвесторов в инвестиционно-строительной сфере, по отношению к производителю конечной строительной продукции, неоднороден. Некоторые из них, наряду с указанными выше субъектами, «играют» на его стороне, ссужая средства с целью получения дохода от продажи объекта недвижимости каким-либо его приобретателям, т.е. имеют цели, идентичные целям производителя конечной строительной продукции. Но наряду с инвесторами, которые рассчитывают на получение дохода и прибыли на вложенный капитал от продажи готового строительного объекта, существует и другой вид субъектов, использующих иные инструменты финансирования строительства. Речь идёт о кредитовании в двух его вариантах.

Первый вариант – предоставление краткосрочных и среднесрочных кредитов, направляемых на возмещение временного дефицита оборотных средств, например, на закупку стройматериалов или увеличение их закупки вследствие расширения масштабов строительства.

Второй вариант – долгосрочное проектное или инвестиционное кредитование. При его осуществлении кредитор финансирует все стадии строительного проекта по мере готовности предыдущих на условиях меньшей кредитной ставки, чем кредитование оборотных средств и с особыми условиями погашения процентов за кредит, как правило, сводящимися либо к единовременным платежам за длительные периоды времени, либо к одному, совпадающему со сроками окончания строительного проекта. Данный способ финансирования осуществ-

вляется в рамках кредитной линии. Кредиторы, выдающие как текущие, так и инвестиционные кредиты, в значительно большей степени застрахованы от рисков в отличие от инвесторов. При неудаче строительного проекта они могут рассчитывать на получение заранее определённой прибыли, как суммы выплат по процентам. Но доход и прибыль инвестора оказываются в коммерчески удачном проекте выше. К сожалению, в современной российской экономике проектное финансирование строительства развито слабо и используется в основном в рамках крупных государственных строительных проектов. Ещё менее развито инвестиционное кредитование, которое могло бы решить множество проблем в сфере инвестиционно-строительного предпринимательства [4].

Как прямые инвесторы, так и «текущие» инвестиционные кредиторы «играют» на стороне производителя конечной строительной продукции, цели их в целом совпадают. Но строительство финансируется и рядом других субъектов, которые не только выпадают из общности, называемой нами «производителями», но и представляют из себя полярную им сторону. Представители этой стороны – заказчики строительства. Можно выделить две группы заказчиков исходя из двух разных целей, которые они преследуют, заказывая и оплачивая разработку и реализацию строительных проектов [5, 6].

1 группа заказчиков, как субъекта предпринимательства (производители строительной продукции, заказчик и инвестор строительства), преследуют цель:

- максимизация дохода и прибыли от сдачи готового объекта строительства в наём или аренду. Субъект предпринимательства, как заказчик и инвестор строительства, стремится ограничить свои затраты, и это уменьшает прибыль производителя строительной продукции. Таким образом, цели их разные, но могут быть согласованы путём рационального распределения дохода и прибыли между ними путём согласования цены.

2 группа заказчиков, как потребители объектов строительства, преследуют цель:

- получение конкретного объекта в возможно меньшие сроки и по возможно меньшей цене. Такого рода потребители–заказчики–инвесторы не могут быть, образно говоря, принятыми в «пул производителя».

Наконец, ещё одним из субъектов, относимых к основным участникам строительного процесса, без профессиональной деятельности которых он оказывается невозможным, по крайней мере, в рамках действующего законодательства, является государство, представленное рядом его федеральных, региональных и местных органов власти и управления (государственных институтов). Функции и интересы государственных институтов в сфере строительного предпринимательства многообразны и противоречивы [7]. Многообразие функций объясняется тем, что по действующему законодательству государственные институты в сфере строительства должны выполнять:

1. Распорядительно–разрешительно–контрольные (административные) функции, в том числе:

- распорядительство одним из важнейших ресурсов – земельными участками;

- государство на всех уровнях власти и управления владеет и распоряжается землей, определяя, какие участки могут быть проданы, сданы в аренду или переданы в пользование и с какой целью;

- определение назначения земельных участков, в том числе, возможный профиль объектов строительства, которые на нём могут быть размещены;

- определение характеристик застройки земельного участка и объектов строительства;

- проведение экспертизы проектов застройки и архитектурно–строительных проектов объектов строительства;

- проведение приёмки и осуществление регистрации возведённых объектов строительства.

2. Функции, связанные с удовлетворением общественных потребностей в объектах строительства, в том числе:

- инициирование, организация и финансирование (софинансирование) строительства объектов общественного назначения, таких как образовательные, медицинские, административные, спе-

циальных ведомств, инженерной инфраструктуры и т.п.

– участие в жилищном строительстве для выполнения обязательств по предоставлению жилья гражданам льготных категорий.

3. Экономические функции, в том числе:

– увеличение доходов бюджетов всех уровней от продажи и/или сдачи в аренду земельных участков под строительство;

– увеличение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней от доходов, полученных в строительной сфере;

– стимулирование деятельности корпоративных субъектов хозяйствования в части увеличения инвестиций и объёмов всех видов строительства путём предоставления всевозможных льгот и преференций;

– стимулирование физических лиц, их привлечение к строительству и приобретению объектов жилой недвижимости путём предоставления льгот и преференций.

Исходя из функций государственных институтов в сфере строительства можно сделать вывод, что государство, преследует интересы:

1. Характерные для производителей строительной продукции, это выражается в увеличении доходов, поступлений в бюджетные и внебюджетные фонды. В этом случае государственным институтам оказываются выгодными высокие стоимости на землю и объекты строительства.

2. Характерные для потребителей строительной продукции (льготное жильё).

Обсуждение

В связи с вышеизложенным, возникает сложность процесса исполнения функций государственных институтов в строительстве и необходимость формирования особых механизмов государственного регулирования данной сферы [8]. Находясь в отношениях кооперации, они могут полностью, начиная от идеи проекта и заканчивая сдачей объекта строительства в эксплуатацию, реализовывать любые строительные проекты. Интересы субъектов предпринимательской деятельности, рассмотренных выше, могут совпадать и быть согласованными, несмотря даже на противополо-

ложенную направленность по отношению друг к другу (потребители и производители строительной продукции) [9]. В связи с чем, ИСК рассматривается как целостная система, объединяющих всех действующих субъектов инвестиционно-строительной деятельности, которая может быть нарушена, если один из звеньев цепи «вылетит». [10].

На практике инвестиционно-строительный комплекс страны представляет собой многоотраслевую, сложную, слабо структурированную систему, разделённую на территориальные подсистемы, состоящий из интегрированных сетевых организаций (вертикальные и горизонтальные кооперированные цепочки). Интегрированные организации действуют в организационно-правовой форме как единое юридическое лицо, именно как единая целостная система, состоящая, в свою очередь, из подсистем. Примеры таких организаций в инвестиционно-строительной сфере: холдинг, концерн, конгломерат и т. п. [11]. И в зависимости от организационно-экономической формы определяется взаимозависимость и взаимосвязь (формальная, неформальная) внутри системы между подсистемами. ИСК, как интегрированный субъект предпринимательства, влияет своей структурой, вектором взаимодействия и сложностью взаимосвязями на каждый субъект предпринимательства по-отдельности, на их эффективное развитие на инвестиционно-строительном рынке.

Такие интегрированные организации, находящиеся в определенной организационно-экономической форме, например, где концентрация прибыли находится в руках управляющей компании и существует формальная взаимосвязь, имеют существенное конкурентные преимущества [12]: направленность, темпы развития, пропорциональность мощностей – эффективная реализация основных функций управления по планированию, координации, организации, контролю, а также финансированию, развитию и изменений интегрированных последовательной деятельностью организаций и подразделений, входящих в данную организационно-экономическую форму.

Также дочерние и зависимые организации холдингов могут, как свободные

агенты, участвовать во внешних (относительно холдинга) проектах.

Выводы

Следовательно, можно обобщить, что ИСК как система состоит из подсистем (частей):

1. Структурированная часть, находится в постоянной трансформации, когда крупные организации реализуют хозяйственные инвестиционно-строительные циклы внутри себя.

2. Не структурированная часть, подвержена в меньшей степени трансформациям, когда организации осуществляют свою деятельность как свободные агенты.

Трансформации могут привести:

– к изменению существующих интегрированных структур с помощью присоединения к ним организаций, с целью получения готовой строительной продукции компаний (на основе организации инвестиционно-строительных проектов) [13];

– к созданию временных или новых интегрированных структур из свободных агентов на основе инвестиционно-строительных проектов, с целью в кооперации производить готовую строительную продукцию.

Однако, могут образовываться неформальные отношения внутри структурированной системы, неформальные альянсы. Например, когда строительная организация заключает договора на поставку у определенного производителя продукции, а в субподрядчики берут одну и ту же организацию.

В связи с чем, в рамках ИСК создается эффективно функционирующая предпринимательская система и механизм выгодополучения в ней, который должен стимулировать разработку и применение инноваций структурированной и не структурированной части в различных секторах инвестиционно-строительной сферы и выводить отечественное инвестиционно-строительное производство на стабильный и более высокий уровень в современных условиях [14].

Анализируя организационно-экономические характеристики ИСК, можно сделать вывод, что его развитие ведёт к формированию стратегических пред-

принимательских альянсов (СПА), основанных на предпринимательской инициативе как сетевая структура, состоящая из горизонтальных и вертикальных цепочек выгодополучения, которые в силу своей направленности, темпа развития и мощностей, должны создавать сложную конечную инвестиционно-строительную продукцию в различных масштабах и охватывать разную по площади территорию. Это приведет к снижению монополизма и будет выгодно всем его субъектам.

Но наибольшую эффективность ускоренному созданию СПА может способствовать организационная помощь от государственных институтов, их функции государственного регулирования, мер и стимулов, имеющих комплексный системный характер, способных трансформировать ИСК:

1. Соединять проекты, организационно-экономические по своей структуре, создания СПА с проектами комплексного освоения больших территорий [15], сформированных на основе градостроительных программ и программ градостроительного развития на региональном и федеральных уровнях.

2. Применять инструменты государственно-частного партнёрства и известных форм коллективной предпринимательской активности и инициативности потребителей инвестиционно-строительной продукции.

Формирование и развитие СПА с активным участием государственных институтов позволит в будущем построить рыночную модель при комплексном освоении территории в инвестиционно-строительной сфере, при которой будет осуществляться организация, установление отношений управления и координация между производителями и потребителями инвестиционной строительной продукции с удовлетворением предпринимательских и общественных интересов.

В связи с чем, для эффективного результата и удовлетворения интересов между участниками инвестиционно-строительной деятельности рекомендуется внести определенные изменения в деятельность государственных институтов, регулирующих инвестиционно-строительную сферу.

Библиографический список

1. Аверина Т.А., Баркатов С.А., Баутина Е.В. Технологическое предпринимательство: с чего начать – первые шаги: учебник. – 2-е изд. перераб. Старый Сокол: Тонкие наукоемкие технологии, 2021. 399 с.
2. Горбашко А.Е., Максимцев И.А., Четыркина Н.Ю., Рыкова Ю.А. Управление конкурентоспособностью: теория и практика: учебник для вузов / под редакцией Е.А. Горбашко, И.А. Максимцева. М.: Издательство Юрайт, 2016. 447 с.
3. Азими́на Е.В., Андреев В.Н. Организация управления хозяйственными системами. СПб.: Нестер История, 2011. 211 с.
4. Токунова Г.Ф. Изменение институциональной среды строительной сферы в условиях кризиса // Вестник гражданских инженеров. 2022. № 3 (92). С. 178-184.
5. Зазимко В.Н. Типы сетевых кооперированных промышленных альянсов // «Российское предпринимательство». 2013. № 17 (239). С. 24-32.
6. Карлик А.Е., Платонов В.В. Стратегическое управление промышленными предприятиями и комплексами. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2021. 115 с.
7. Егорова Л.И. Основные функции субъектов инвестиционно-строительной деятельности в организации строительного проекта // Архитектура – строительство – транспорт: материалы 74-й научной конференции профессорско-преподавательского состава и аспирантов университета. 3–5 октября 2018 г.: [в 2 ч.]. Ч. II. Транспортные и инженерно-экологические системы. Экономика и правовое регулирование в архитектуре и строительстве; СПбГАСУ. СПб., 2018. С. 112-115.
8. Ассаул В.В. Переход к проектному финансированию в строительстве и защита прав потребителей // Национальная концепция качества: государственная и общественная защита прав потребителей: сб. тез. докл. междунар. научно-практ. конф. 2019. С. 247-251.
9. Наумов В.Н., Шубаева В. Г. Основы предпринимательской деятельности. М.: Научно-издательский центр. 2019.
10. Алексеев А.А., Асаул А.Н., Иванов А.С., Загускин Н.Н. Девелопмент: эволюция функции и интеграция в региональный инвестиционно-строительный комплекс. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2013. 104 с.
11. Петров А.А. Теоретические подходы к формированию предпринимательских кластеров // Экономика и предпринимательство 2015. № 5-2 (58-2). С. 967-972.
12. Зазимко В.Н. Некоторые характеристики внутренней организации кластеров и консорциумов // Российское предпринимательство. 2013. №18 (240). С. 41-46.
13. Песоцкая Е.В., Селютина Л. Г., Сотавов А.К. Методологические аспекты формирования предпринимательской модели функционирования предприятий строительного комплекса // Научное обозрение: теория и практика. 2021. Т. 11. Вып. 5. С. 1418-1433.
14. Селютина Л.Г. Роль планирования в обеспечения роста конкурентоспособности предприятий строительного комплекса // Актуальные вопросы экономики, менеджмента и инноваций: материалы Международной научно-практической конференции ученых, специалистов, преподавателей вузов, аспирантов, студентов. Нижний Новгород, 2021. С. 146-149.
15. Pesotskaya E., Selyutina L., Egorova L. Actual aspects of the modeling method application in the organization of construction management // International Conference on Construction, Architecture and Technosphere Safety (ICCATS 2019). IOP Conference Series: Materials Science and Engineering (MSE). 2019.