

# *строительство, участники, инвесторы и новые формы взаимодействия*

*особенности системы взаимодействия участников  
инвестиционного строительного процесса*

## Аннотация

*Высокий уровень риска, изменение источников финансирования, повышенные требования инвесторов, критические последствия кризиса — все это требует кардинального изменения в организационно-экономических формах и методах организации и распределения функций между участниками инвестиционного строительного процесса (ИСП). В статье рассматривается система взаимодействия участников ИСП, с учетом экономических факторов, что позволяет получить долю прибыли каждому участнику инвестиционного процесса.*

**В** капитальном строительстве, в качестве основных участников инвестиционного строительного процесса, обычно выступают организации, которые в соответствии с выполненными ими функциями именуются: инвестор, заказчик, застройщик, подрядчик и проектировщик [1].

Таким образом, в процессе инвестирования и создания строительного объекта участвуют несколько, по существу независимых сторон, ставящих разные целевые задачи для достижения своего экономического эффекта.

Основной целевой задачей инвестора и заказчика является сооружение объекта и ввод его в эксплуатацию при условии минимизации капитальных вложений, сокращение сроков строительства и получение максимального

**Овчинников М.П.**  
*аспирант  
кафедры  
«Экономика  
строительства  
и инвестиций»,  
Новосибирского  
государственного  
архитектурно-  
строительного  
университета  
(НГАСУ),  
139556@ngs.ru*

экономического результата от ввода объекта в эксплуатацию.

### ***Этапы и участники инвестиционно-строительной деятельности***

Инвестиционно-строительная деятельность может быть представлена в форме организационной системы, включающей в себя следующие основные этапы [2]:

- проектно-изыскательский;
- производственный;
- эксплуатационный;
- окупаемости проекта.

Ранее в рамках традиционных систем взаимодействия в строительной деятельности ограничивались открытием финансирования, разработкой и согласованием проектно-сметной документации, ведением технического надзора по осуществлению капитальных вложений. Рассмотрим организацию участников инвестиционного строительного процесса, независимо от форм собственности, выполняющих функции инвестора, застройщика, управляющего строительством, проектировщиков, генерального подрядчика, организации аккумулирующей средства частных лиц для создания инвестиционных резервов. Потребность создания инвестиционных резервов диктуются необходимостью более полной ответственности участников ИСП в сложившихся экономических условиях, обязательностью выполнения условия договора, недооценкой роли государственных органов в инвестиционной деятельности. Сложившиеся экономические условия требуют от участников ИСП перехода от пассивной роли, связанной с контролем и надзором, к активной позиции, нацеленной на обеспечение необходимого уровня эффективности при осуществлении деятельности субъектами ИСП.

### ***Инвестиционно-строительная модель***

Характерным отличием инвестиционно-строительной системы от традиционных систем является независимость застройщика в вопросе формирования инвестиционных резервов, обеспечение гарантий выполнения

#### ***Ключевые слова***

инвестиционно-строительный процесс;  
инвестор;  
заказчик;  
застройщик;  
подрядчик;  
проектировщик;  
фактор риска;  
инвестиционно-строительная модель

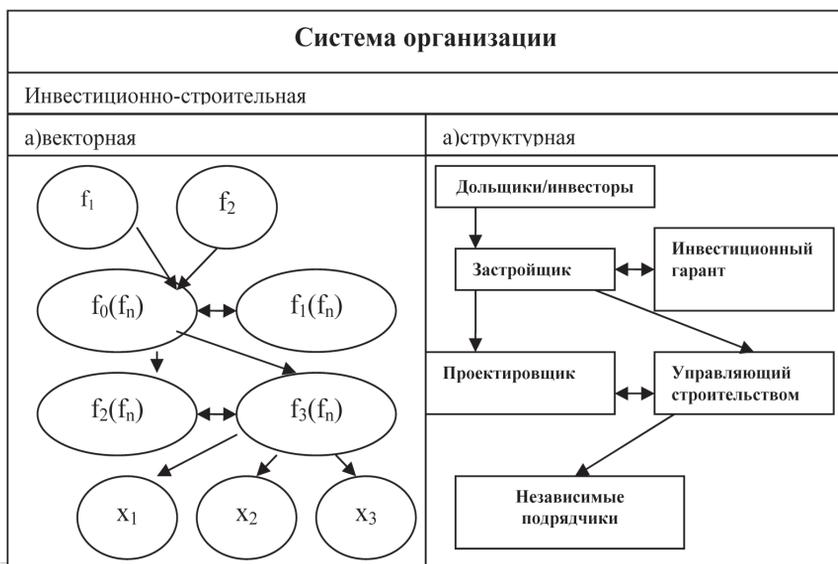


Рис. 1. Инвестиционно-строительная система организации.

**в процессе инвестирования и создания строительного объекта участвуют несколько, по существу независимых сторон, ставящих разные целевые задачи для достижения своего экономического эффекта**

обязательств и наличие отдельной службы заказчика для управления строительным процессом.

На рис. 1 отображена инвестиционно-строительная система организации, где:

$f_1, f_2$  — участники ИСП в зависимости от выполнения функций;

$x_1, x_2, x_3$  — независимые подрядчики.

Инвестиционно-строительная модель наиболее адекватно отражает взаимоотношение при наличии дольщиков и дает основание для инженерингового управления [3].

Традиционный генподрядчик не обладает достаточной компетентностью, необходимыми правовыми и экономическими средствами для того, чтобы эффективно воздействовать на всех участников инвестиционной деятельности и на все стадии реализации инвестиционного проекта. Участие производственных подразделений генподрядчика в инвестиционном процессе порождает двойственность интересов [4]. Это обусловлено обстановкой, когда интересы генподрядчика как организатора управле-

ния реализации инвестиционного процесса и представителя инвестора вступают в противоречие с интересами генподрядчика как исполнителя работ, что не обеспечивает в ряде случаев необходимых условий для своевременного выполнения работ всеми участниками инвестиционной деятельности. При этом генподрядчик не в состоянии возместить материальный ущерб участникам за негативные последствия.

### ***Изменение характера взаимодействия между участниками инвестиционного процесса***

При возрастании масштабов, сложности и количества инвестиционных проектов заказчику трудно ориентироваться в вопросах, связанных с подготовкой, технико-экономическим обоснованием, планированием и реализацией проектов. В связи с этим заказчик поручает работу по организации и управлению инжиниринговой фирмой, профессионально владеющей методами и средствами управления инвестиционными проектами и имеющий доступ ко всей необходимой информации. Таким образом, фирма становится полномочным представителем заказчика, исполняет его обязанности и реализует его права по отношению к другим участникам строительства, включая генерального подрядчика. На инжиниринговую фирму возлагается максимальная ответственность за подготовку и осуществление всех стадий проектирования и строительства, то есть она фактически управляет всем инвестиционно-строительным циклом.

Также с учетом инвестиционной деятельности при определении доли инвестиционных гарантий, путем подписания договоров и определения резервов для устранения различных дефектов или гарантий для обеспечения целостности и целенаправленности финансового потока может измениться характер взаимодействия между всеми участниками инвестиционного процесса по сравнению с традиционной моделью[5].

***экономические условия требуют от участников ИСП перехода от пассивной роли, связанной с контролем и надзором, к активной позиции***

### **Литература**

1. Васильев О.С. Управление строительным производством. — Л.: Стройиздат, 1990. — 208с.
2. Воропаев В.И. Управление проектами в России. — М.: Аланс, 1995. — 225с.
3. Болтянский В.Г. Математические методы оптимального управления. — М.: «Наука», 1968. — 408с.
4. Бурков В.Н., Данев Б., Еналеев А.К. и др. Большие системы: моделирование организационных механизмов. — М.: «Наука», 1989.
5. Бурков В.Н., Кондратьев В.В. Механизмы функционирования организационных систем. — М.: «Наука», 1981. — 384с.

### **Кризис и разнообразие форм взаимодействия участников ИСП**

В инвестиционной строительной деятельности отдельных областей и целых регионов в результате кризиса произошло значительное изменение. В первую очередь они коснулись разнообразия форм взаимодействия участников инвестиционного строительного процесса. В результате проделанной работы было выявлено недостатки традиционных форм и методов объединения интересов и средств для реализации инвестиционных строительных проектов. Прежде всего, речь идет об отсутствии достаточной инженерной проработки создаваемых организационных структур и моделей взаимодействия участников инвестиционного строительного процесса.

В статье была приведена система взаимодействия участников ИСП, с учетом экономических факторов, что позволяет получить долю прибыли каждому участнику инвестиционного процесса. Такой подход имеет особую значимость в рыночных условиях реализации инвестиционных строительных проектов, когда наиболее очевидно проявляются факторы риска.

**pn**

**Oschinnikov M.P.**

*post-graduate student, department of Economics of Construction and Investment, Novosibirsk State University (NGASU)*

### **Construction industry, participants, investors and new forms of interaction**

Features of the interaction of participants of construction investment process

**Annotation**

**T**he high level of risk, changes in sources of funding, increased demands of investors, and the critical impact of the crisis — all this requires a fundamental change in the organizational and economic forms and methods of organization and distribution of responsibilities between the parties of the investment construction process (ICP). This article discusses the interaction of participants in ICP system, taking into account economic factors, which let you share the profit to each participant of the investment process.