

СИСТЕМНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СРЕДЫ

Организационные механизмы в инвестиционно-строительном комплексе

И. Л. Владимирова

Сложная организационная структура, сформировавшаяся в инвестиционно-строительном комплексе требует структурной и терминологической систематизации основных её участников, в качестве которых выступают инвесторы (кредиторы), заёмщики, заказчики, поручители, проектировщики, генподрядчики, субподрядчики, поставщики, транспортные, научно-исследовательские, конструкторские, технологические, экспертные, аудиторские, финансовые и другие организации.

Предпосылки для пересмотра систематизации участников инвестиционно-строительного процесса сложились не только в научной сфере. Определённые требования к системе организации работ в инвестиционно-строительном секторе предъявляют юристы, экономисты. Систематизация необходима и для самих участников этой деятельности, ведь в ряде случаев возникают расхождения в трактовке роль отдельных участников инвестиционно-строительного процесса.

Набор участников конкретного инвестиционно-строительного проекта может меняться в зависимости от его масштабов и организационных особенностей. Функции и обязанности участников — сторон договорных отношений могут совмещаться в одном или нескольких лицах, поэтому число сторон и договоров в рамках примерно равнозначных проектов может существенно различаться.

В общем, в состав типовых участников инвестиционно-строительной деятельности включаются:

- инвесторы, которые выступают в роли кредиторов, заказчиков, покупателей и т. д. (юридические и физические лица);
- проектировщики;
- производители материальных и технических (технологических) ресурсов;
- строительно-монтажные организации, которые преобразуют инвестиционные ресурсы в объекты основного капитала. Строительно-монтажные организации (или от их имени — управляющий, менеджер) объединяют деятельность инвесторов, заказчиков, проектировщиков, поставщиков материальных и технических ресурсов;
- инновационные организации, в которых разрабатываются научно-технические новшества с целью их последующего использования в процессе создания основного капитала;
- институциональные рыночные структуры, обеспечивающие обращение инвестиций в основной капитал (финансовых ресурсов) на производственной и товарной стадиях их оборота;
- логистические фирмы, обеспечивающие наполнение товаропроводящей сети и доведение товаров и услуг до экономических субъектов инвестиционно-строительной деятельности;
- транспортные организации.

Таким образом, инвестиционно-строительная деятельность реализуется определенной системой производственных, функциональных и институциональных структур, образующих инвестиционно-строительный сектор российской экономики.

Исходя из общего представления о структуре инвестиционно-строительной деятельности и сущностном содержании этой деятельности резонным представляется систематизация участников инвестиционно-строительной деятельности на основании дедуктивного логического метода. В качестве основным принципа систематизации используется функциональный подход, а в качестве критерия выделения самостоятельных структур участников инвестиционно-строительной деятельности — тип связи между ними.

В мировой практике существуют различные договорные типы регулирования отношений в области управления строительством и реализации инвестиционно-строительных проектов. Если расположить основные или типовые варианты контрактных моделей в инвестиционно-строительной деятельности в порядке роста стоимости строительства и объема инвестиций, то получится следующий перечень:

- строительство объектов хозяйственным способом;
- привлечение строительного генерального подрядчика;
- договор ЕРС — английская аббревиатура¹;
- договор ЕРСМ — английская аббревиатура²;
- привлечение Фи-девелопера³;
- привлечение концессионного девелопера;
- реализация проектов через спекулятивный девелопмент.

Следует сразу отметить отсутствие единообразия в классификации строительных договоров. Так, если в отношении большинства тендерных торгов на реализацию инвестиционных проектов в строительстве можно констатировать наличие требования о привлечении конкретных типов подрядчиков, ЕРС или ЕРСМ, то фактическая реализация проекта может представлять собой настолько широкий набор контрактных взаимоотношений всех участников проекта, что говорить о точной модели реализации проекта не приходится.

Отсутствие какой-либо более или менее стройной системы, связывающей все вышеназванные формы реализации инвестиционных проектов, приводит к тому, что диалог участников инвестиционно-строительного процесса не имеет под собой не только общепринятой и однозначной базы восприятия одних и тех же терминов, но и общего системного осмысления процессов. В данной статье сделана попытка логически объединить все стандартные варианты реализации проектов через анализ целостного инвестиционно-строительного процесса.

Под инвестиционно-строительным проектом здесь и далее понимается любое ограниченное временными рамками инвестиционное предприятие, направленное на создание нового уникального объекта недвижимости, наличие и использование которого необходимо для достижения целей инвестирования.

Инвестиционно-строительный процесс, как и любой процесс, вообще представляет собой последовательную смену состояния объекта во времени. Понимая под объектом изучения настоящего курса Инвестиции в строительство объектов недвижимости, можно предложить следующее определение для инвестиционно-строительного процесса:

¹ Engineering, procurement, construction — инжиниринг, поставки, строительство.

² Engineering, procurement, construction management — управление инжинирингом, поставками, строительством.

³ От английского *Fee* — плата, оплата труда.

Инвестиционно-строительный процесс — последовательная совокупность этапов достижения целей инвестирования путем реализации инвестиционных проектов в области создания и/или изменения объектов недвижимости.

В общем случае, инвестиционно-строительный процесс представляет собой логическую последовательность этапов реализации инвестиционного проекта, которую можно сузить до девяти основных позиций:

- возникновение инвестиционного замысла;
- наличие возможности финансирования;
- бизнес-планирование;
- организация управления инвестиционным проектом;
- инжиниринг;
- поставка оборудования и материалов;
- строительство;
- эксплуатация;
- реализация.

Более детальное содержание каждого этапа инвестиционно-строительного процесса и именно такая их последовательность обусловлены приоритетными задачами, которые необходимо решить для перехода к следующему этапу. Например, место анализа возможностей финансирования проекта должно быть именно сразу после возникновения (инициации) инвестиционного замысла, поскольку в отсутствие реальных возможностей финансирования и резервных источников дальнейшие мероприятия теряют смысл.

Другой пример — место управления проектами в инвестиционно-строительном процессе. По сути, проведение прединвестиционных исследований, анализ осуществимости, и даже подготовка декларации о намерениях, вполне могут быть поручены профессиональному консультанту в области маркетинга недвижимости. Организация серьезной структуры для системного управления проектом начинается после того, как конкретный бизнес-план утвержден к исполнению, а основные этапы по согласованию инвестиционного проекта с государственными органами и финансовыми институтами акцептованы и приняты за основу последующих мероприятий⁴.

⁴ Малахов В. И. Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов. 2008. <http://www.cfin.ru>

Логическая последовательность этапов инвестиционно-строительного процесса и функциональная связь между соседними этапами позволяет объединить все стадии инвестиционно-строительного процесса в несколько агломерированных групп. Основанием для такого объединения служит их единство по принципу общей функции в инвестиционно-строительном процессе.

Первая последовательность этапов — инвестиционная (возникновение инвестиционного замысла; наличие возможности финансирования; бизнес-планирование).

Содержание понятия «инвестор» раскрывается в части 2 статьи 4 ФЗ–39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»: «Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее — иностранные инвесторы)».

Данное определение выделяет две позиции — чьи средства использует инвестор и кто может быть инвестором. Инвестор может использовать следующие средства:

- а) собственные,
- б) привлеченные,
- в) одновременно и собственные, и привлеченные.

Инвесторами могут быть:

- а) физические лица,
- б) юридические лица,
- в) создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц,
- г) государственные органы,
- д) органы местного самоуправления,
- е) иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

Осуществление капитальных вложений предполагает наличие земельного участка, иного объекта недвижимости и соответствующих прав на эти объекты, т. е. застройщика. Застройщик всегда обеспечивает

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (см. п. 16 статьи 1 ФЗ–190). Строительство, реконструкция, капитальный ремонт могут быть обеспечены только при наличии средств — капитальных вложений. Застройщик, не имея собственных средств, может использовать привлеченные средства. Согласно федеральному закону, лицо, использующее привлеченные средства, также является инвестором (см. часть 2 статьи 4 ФЗ–39). Значит, всегда застройщик является инвестором, т. е. «застройщиком-инвестором» (даже в случае, когда у правообладателя земельного участка, осуществляющего строительство, нет собственных средств). В отношении инвестирования капитального строительства возможны только следующие два сочетания:

- 1) «застройщик-инвестор» — в случаях, когда застройщик использует только собственные средства;
- 2) «застройщик-инвестор» плюс «сторонний инвестор» — в случаях, когда застройщик использует: а) собственные и привлеченные средства, б) привлеченные средства без использования собственных средств.

В строго юридическом смысле второе сочетание говорит о том, что инвестор, осуществляющий инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений, никогда не может существовать сам по себе как автономное лицо. Такой инвестор всегда существует вместе с застройщиком, т. е. вместе с лицом, обладающим правами на земельный участок и обеспечивающим строительство, в том числе путем использования средств, которые застройщику предоставляет инвестор.

Если же отойти от строгости юридической трактовки, то при отсутствии указанной «связки», говоря об инвесторе, мы имеем дело с лицом, которое пока еще имеет только намерение предоставить принадлежащие ему средства, но еще не осуществило это намерение, т. е. еще не «осуществляет капитальные вложения», потому в изложении ФЗ–39 такое лицо еще не стало «инвестором». Понятие инвестор тесно связано с юридической категорией «застройщик».

До введения в действие ФЗ–190 определение понятия «застройщик» содержалось в ФЗ–169 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». Определение ФЗ–190 и определение ФЗ–169 отличаются друг от друга.

Определение ФЗ–169 (часть 1 статьи 3): «Заказчик (застройщик) — гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее — строительство) архитектурного

объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, — обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность (далее — лицензия)».

Определение ФЗ–190 (п. 16 статьи 1): «застройщик — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта»⁵.

Вторая агломерированная стадия инвестиционно-строительной деятельности — проектная. Она включает основные подготовительные мероприятия, нацеленные на проектное обеспечение строительных работ: организация управления инвестиционным проектом и инжиниринг.

Важнейшим элементом проектной стадии является и оценка перспективных экономических параметров реализации проекта не как чисто инвестиционного (по экономическим параметрам), а как инвестиционно-строительного (с учётом особенностей воздействия на территорию). Этот этап является переходным от инвестиционной стадии к строительной. В роли ответственного за этот этап участника инвестиционно-строительной деятельности могут выступать как инвесторы, так и участники строительной деятельности. Проектная деятельность в рамках инвестиционно-строительного процесса осуществляется силами как интегрированных в строительные или инвестиционные организации проектных организаций, так и независимыми проектными и градостроительными институтами.

Градостроительный кодекс РФ выстраивает такую систему, при которой ключевой и начальной фигурой градостроительной деятельности в части обеспечения архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции становится застройщик, т. е. лицо, которое приобрело, имеет право на земельный участок.

Чтобы могло состояться приобретение такого права на земельный участок из состава государственных или муниципальных земель, должны быть проведены предварительные действия. Концентрированным итогом таких предварительных действий является градостроительный план земельного участка. В таком плане фактически определяется все,

⁵ *Донцова Л. В.* Инвестиционно-строительная деятельность: назначение, функции, участники, экономические риски // Менеджмент в России и за рубежом. 1998. № 6.

что необходимо для дальнейшего использования земельного участка — его границы, виды разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, ограничения на использования, включая границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии).

Третья группа этапов инвестиционно-строительной деятельности — собственно строительная (поставка оборудования и материалов и строительство), ключевым представителем которой является организация — строительный подрядчик. В отношении понятия подрядчик не возникает ни содержательных, ни формальных разночтений в законах, регламентирующих различные аспекты градостроительной деятельности. Например, в части 4 статьи 4 ФЗ–39 дается следующее определение, которое можно считать универсальным: «Подрядчики — физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом».

При организации сложной системы распределения строительных подрядов для соблюдения иерархической структуры распределения строительных заказов и контрактирования используют понятия генеральный подрядчик⁶ и субподрядчик.

Четвертая группа этапов инвестиционно-строительной деятельности является переходной от инвестиционно-строительного процесса к утилизационной по отношению к результатам деятельности стадии. Все задействованные на предыдущих этапах участники инвестиционно-строительной деятельности в различной степени являются контрагентами мероприятий, составляющих эту стадию⁷. Современные условия и формы осуществления инвестиционно-строительной деятельности

⁶ В общем случае, (Строительный) Генеральный подрядчик — сторона договора подряда, которая поручает выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям — субподрядчикам. Генеральный подрядчик с согласия Заказчика привлекает к выполнению своих обязательств отечественных или иностранных субподрядчиков, полностью отвечая за результаты деятельности последних, сдачу заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

⁷ Предложенная линейная модель инвестиционно-строительной деятельности, строго говоря, не обязательно соответствует хронологическому принципу инвестиционно-строительной деятельности. Последовательность этапов и стадий по большому счёту следует рассматривать как логическую последовательность.

предъявляют принципиально новые требования к модели осуществления инвестиционно-строительной деятельности. На основе новых требований формируются и новые формы организации процесса инвестирования и капитального строительства. В качестве примера объединённой формы управления и контроля инвестиционно-строительным процессом выступает форма управляющей компании, консолидирующая в своей структуре функции всех участников инвестиционно-строительной деятельности.

Особенно востребованы управляющие компании в сфере инвестиционно-строительной деятельности при реализации комплексных программ и проектов застройки и реконструкции территории. Например, формирования многопрофильных городских зон таких как «Москва-Сити», застройки жилых районов и микрорайонов.

В настоящее время широкое распространение в сфере инвестиционно-строительной деятельности получили термины «девелопер» и «девелопмент». Как представляется, эти термины, несмотря на их популярность, пока не могут в полной степени быть привлечены к широкому использованию в практической деятельности и научных исследованиях. Во-первых, в силу отсутствия законодательного закреплённой трактовки этих понятий, и, во-вторых, из-за их конъюнктурности — в ряде случаев за относительно «звучным» названием может скрываться принципиально разное содержание. Эти понятия одинаково часто используются и в отношении строительных компаний и применительно к более комплексным субъектам инвестиционно-строительной деятельности.

Единая система инвестиционно-строительной деятельности может быть организована в зависимости от специфических особенностей конкретного проекта. В. В. Бузырев и С. Н. Буликов⁸ выделяют четыре типа организационных структур инвестиционно-строительной деятельности в соответствии с их архитектурой связей между отдельными элементами системы: линейные, линейно-функциональные («шахтные»), матричные («проектные») и сетевые (табл. 1). В силу своего строения линейные и линейно-функциональные организационные структуры выступают как «жесткие», «конструкционные», «механистические», а матричные и сетевые — как «гибкие», «проектные», «органические».

Выделяемый этими же исследователями ОПСК (объектный подрядный строительный комплекс) как локальная социально-экономиче-

⁸ Бузырев В. В., Буликов С. Н. Организационные и информационные предпосылки эффективной реализации инвестиционно-строительных проектов // Экономика строительства. 2003. № 10.

Таблица 1

Принципиальные типы организационных структур

Тип организационной структуры	Характерные черты
Линейная	<ul style="list-style-type: none"> • Заданное иерархическое строение сверху вниз • Установленное жесткое административное соподчинение элементов • Наличие только вертикальных информационных связей и связей подчинения • Отсутствие горизонтальных информационных и партнерских связей • Отсутствие специализации элементов • Отсутствие адаптации к изменениям внешней среды (обратной связи), постоянство состава, характера и действия во времени
Линейно-функциональная («шахтная»)	<ul style="list-style-type: none"> • Заданное иерархическое строение сверху вниз • Установленная и жесткая производственная и управленческая специализация элементов • Установленное жесткое административное соподчинение элементов • Доминирование вертикальных информационных связей и связей подчинения • Присутствие горизонтальных информационных и партнерских связей • Слабая обратная связь; относительная неизменность состава, характера и действий во времени
Матричная («проектная»)	<ul style="list-style-type: none"> • Создание системы только на время реализации проекта • Иерархическое строение снизу вверх в соответствии со сложностью проекта • Установленная производственная и управленческая специализация элементов в соответствии с требованиями проекта • Доминирование горизонтальных информационных и партнерских связей • Присутствие вертикальных информационных связей и связей подчинения • Развитая обратная связь; состав, характер и действия в соответствии со сложностью проекта и текущей ситуацией

Окончание таблицы 1

Тип организационной структуры	Характерные черты
Сетевая	<ul style="list-style-type: none"> • Одноуровневая система (не иерархическое строение) • Соподчинение элементов не задается • Производственная и управленческая специализация элементов не задается, а выбирается ими самими • Присутствие только горизонтальных информационных и партнерских связей между всеми и каждым из элементов • Очень развитая обратная связь; состав, характер и действия в соответствии со сложностью проекта и текущей ситуацией

Примечание. Таблица составлена с использованием: Бузырев В. В., Буликов С. Н. Организационные и информационные предпосылки эффективной реализации инвестиционно-строительных проектов // Экономика строительства. 2003. № 10.

ская и производственно-хозяйственная система в той или иной мере содержит отдельные характерные черты каждого из указанных типов. Отнесение ОПСК к тому или иному типу организации осуществляется по доминирующим в ней признакам. Анализ данных табл. 1, а также реальных организационных структур показывает, что подавляющее большинство ОПСК сегодня организовано по линейно-функциональному типу. В общем же виде организация ОПСК выражается организационной структурой — взаиморасположением его отдельных участников, совокупностью их устойчивых и упорядоченных связей, обуславливающих целостность и определенность комплекса, сохранение его свойств при различных внешних и внутренних воздействиях⁹. Важно, что при этом каждый конкретный ОПСК может содержать элементы различных организационных структур.

В конечном итоге окончательным критерием выбора той или иной организационной конфигурации определяется итоговой эффективностью реализации проекта. При этом критерием эффективности может считаться не только уровень рентабельности всего проекта, но и удельный вес управленческих издержек в структуре себестоимости проекта.

⁹ Бузырев В. В., Буликов С. Н. Организационные и информационные предпосылки эффективной реализации инвестиционно-строительных проектов // Экономика строительства. 2003. № 10.