

ФЕНОМЕН ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Асаул А.Н.

Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет

Появление и развитие термина «инвестиционно-строительный комплекс» во многом обусловлено историческим контекстом экономического развития видов деятельности и хозяйственных связей в переходный период Российской экономики (1989 - 2000 год). Именно в этом периоде произошла трансформация и реорганизация видов хозяйственной деятельности, отраслей, секторов экономики, образование новых межотраслевых связей, вызванных переходом к рыночной экономике. Монетарная концепция капитализма, первично определенная как путь развития всей российской экономики, вызывала хаотические процессы самоорганизации хозяйственных связей. В начале трансформационного периода существовала «строительная отрасль». Технико-технологический характер, включенных в отрасль видов деятельности, определил сохранение ее структуры до сегодняшнего дня практически в неизменном виде (достаточно обратиться к описанию видов деятельности в различных редакциях ОКОНХ - ОКВЭД). В том же историческом периоде наблюдалось три процесса, три фактора, вызванных самоорганизацией. **Первый**, экономика строительной сферы приобретает региональный характер. **Второй** — появление и оформление в рамках хозяйственных связей «регионального строительного комплекса». **Третий** фактор самоорганизации строительства — интеграция строительного комплекса и инвестиционных институтов общества. Основным признаком трансформации РСК в ИСК считается смена лидера, строительной деятельности, каковым по праву является *инвестор*. Обусловленность строительного комплекса, как технологической составляющей процесса, интересами инвестора, направленностью и задачами инвестиций, привела к образованию единой

социально-экономической системы, феномена инвестиционно-строительного комплекса.

Выделение субъектов в ИСК определяется целеобразующей функцией и наличием взаимоотношений в рамках реализации целевой функции — объекта недвижимости. Формализуя и группируя процессы в отношении объекта недвижимости можно выделить 4 сферы, 4 группы процессов, имеющие различную экономическую и технологическую компетенцию, (рис. 1).

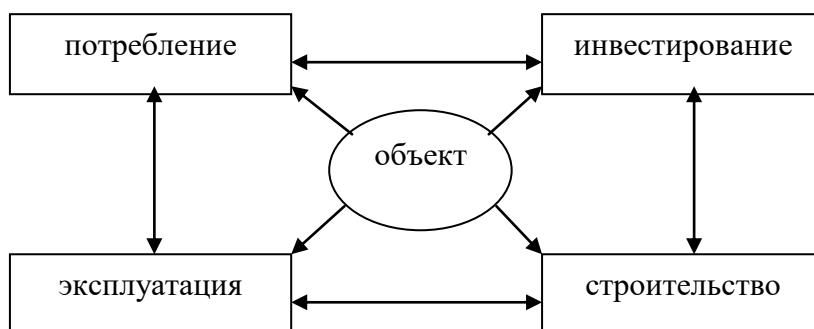


Рис. 1. Объект (здания, сооружения, земельные участки) и базовые процессы инвестиционно-строительной деятельности.

Процесс инвестирования относится к финансовой деятельности частных и юридических лиц. *Процесс строительства* относится к технологической деятельности по подготовке участка и возведению зданий и сооружений (в чистом виде строительный комплекс). *Эксплуатация* понимается как процесс поддержания объекта недвижимости в заданных границах и нормах технико-технологического состояния. *Процесс потребления* - получение выгоды от эксплуатации объекта недвижимости в рамках заданной функциональности, ориентированности его основных свойств.

Инвестиционно-строительный комплекс - совокупность субъектов хозяйственной деятельности, институтов вовлеченных в процессы инвестирования, строительства, эксплуатации и потребления объекта недвижимости, связанных едиными технологическими или экономическими рисками.

На основе модели инвестиционно-строительного процесса (рис. 2) и анализа институциональных субъектов ИСК составим схему организационно-экономических отношений, выражающих институциональную структуру ИСК (рис. 3).



Рис. 2. Этапы инвестиционно-строительного процесса

В рамках доминантных взаимосвязей выражает предложенная модель понимание и принятие компетенций между институциональными единицами и группами (рис. 4), где роль *инвестора* является консолидирующей по отношению ко всем субъектам ИСК и связанными с ними процессами в рамках финансово-инвестиционной и маркетинговой компетенции. *Инвестор имеет дело с объектом недвижимости либо в виде бизнес-проекта, либо в виде имущественного комплекса, который можно продать или передать в аренду.*

Технический заказчик воплощая замысел инвестора в конкретный объект недвижимости (строительство + юридическое обеспечение функциональной принадлежности) реализует управленческие компетенции по проекту, признавая компетенцию связанных с ним субъектов (см. рис. 3).

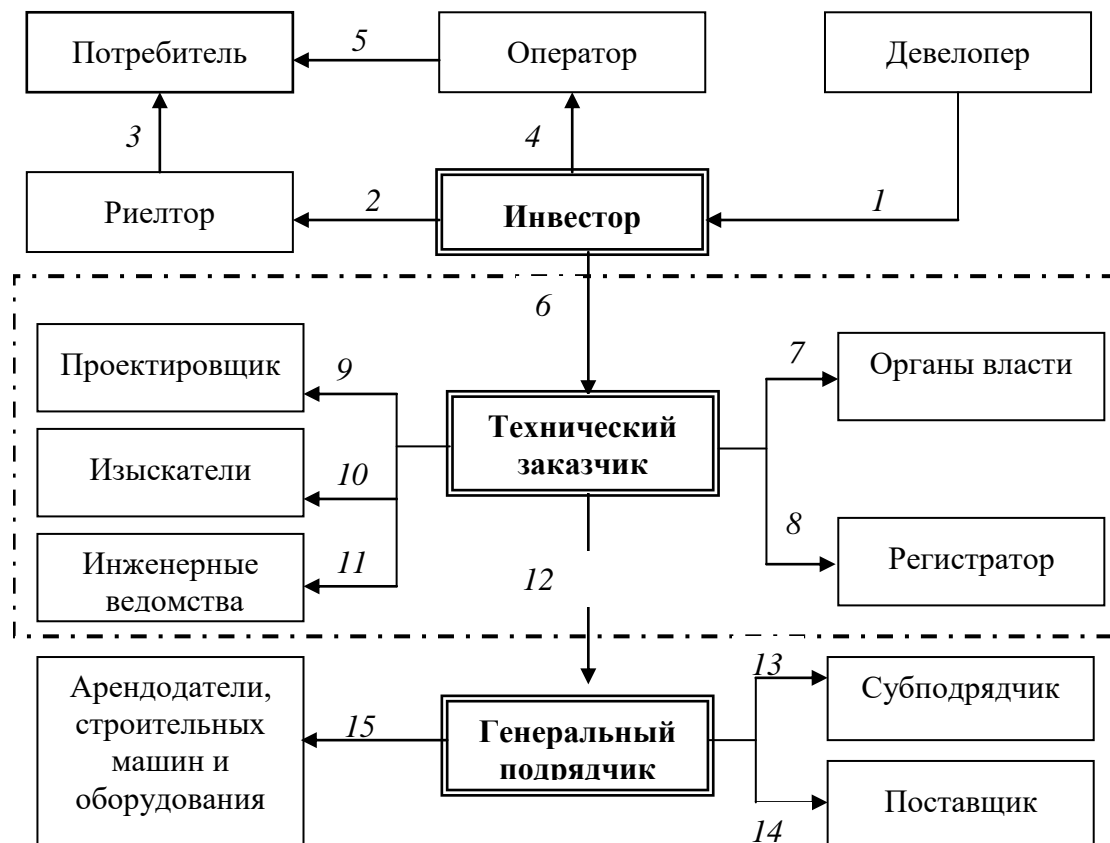


Рис. 3. Организационно-экономическая схема взаимоотношений субъектов региональных ИСК

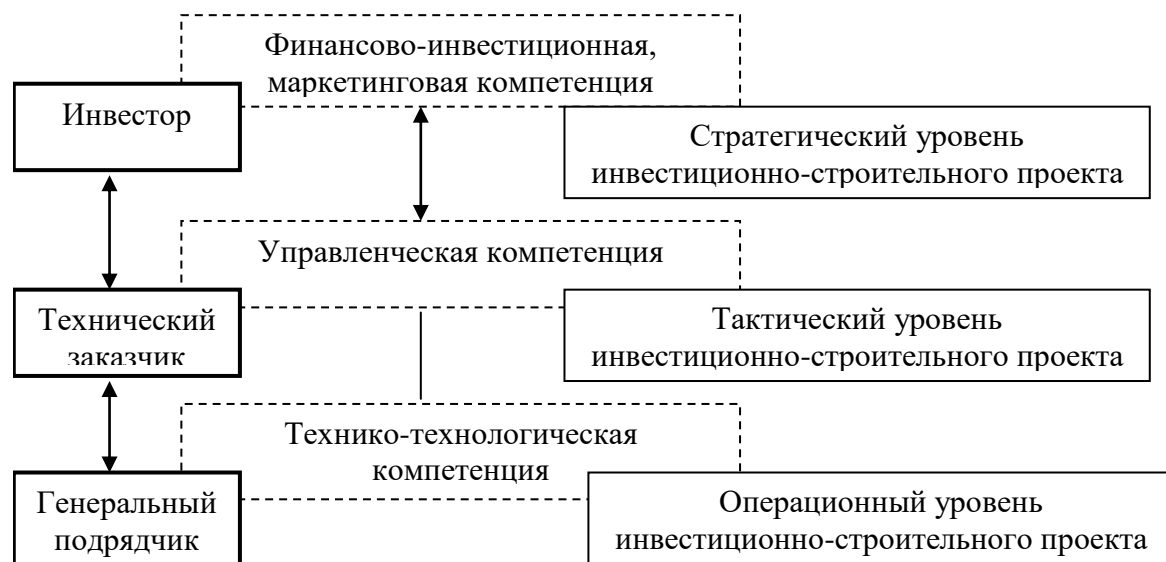


Рис. 4. Суть инвестиционно-строительного проекта на трёх уровнях его реализации (взаимоотношения ключевых компетенций)

Третью институциональную компетенцию –технико-технологическую, реализует *генеральный подрядчик*. Под *генеральным подрядчиком* понимают организацию, являющуюся главным исполнителем договора подряда на строительно-монтажные работы. *Субъект субподрядчик* – это строительно-монтажные организации, непосредственно осуществляющие СМР, в том числе специализированные операции в рамках четырех видов деятельности: строительство зданий и сооружений; подготовка строительного участка; монтаж инженерного оборудования; производство отделочных работ. Субподрядчик носитель технико-технологической компетенции (чистый «строитель»). Генеральный подрядчик является в большей степени менеджером (управляющей организацией) процесса строительства, обладает технико-экономической и управленческой компетенциями. Здесь налицо разделение технико-технологической (субподрядчик) и управленческой (генподрядчик) компетенций.

Исходя из содержания деятельности и компетенций субъектов ИСК а также из общих теоретических представлений об организации проектов: инвестиции – управление проектом (менеджмент) – техническое исполнение выделим три кластера, между которыми распределяются операции по инвестиционно-строительному проекту. Предложенная кластерная модель организации субъектов отражает перспективную структуру ИСК, выражает принцип принадлежности субъектов. И именно это можно рассматривать как новацию. Детерминированная (рис. 3) структура субъектов актуальна текущему этапу развития региональных ИСК в Российской Федерации, но вполне определено, что эволюционное (и революционное) развитие комплекса приведет к появлению новых субъектов, новой комбинаторике видов деятельности, функций и содержанию институтов. Но вариации субъектов, комбинаторика их функций не повлияют на предложенную логику организации структуры ИСК, ее кластерную форму.