

## **ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВО ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.**

**Мелихова М. В., студент магистратуры**

*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Санкт-Петербург, Россия (190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., 4).*

В работе рассматриваются основные участники инвестиционного процесса в строительстве и проблемы их взаимодействия. Представлены определения основных участников процесса строительства и выявлены основные цепочки их взаимодействия. Итогом представленного исследования являются проанализированные проблемы и противоречия в отношениях основных участников процесса, а также представленные меры для улучшения взаимодействия участников инвестиционного процесса в строительстве. Вследствие всех улучшений взаимодействия участников инвестиционного процесса, которые были описаны в моем исследовании, система управления данного строительного проекта будет находиться на новом более высоком уровне. Ввиду сверхэффективной деятельности комплекса строительной отрасли Общества, появляется приемлемая среда для технического и технологического улучшения изготовления строительной продукции, развивается научно-технический сдвиг во всех областях экономики, а также обеспечивается вероятность производства конкурентоспособных товаров в соответствии с условиями рынка. По итогу рассмотрения основных проблем, для устранения проблемы несоблюдения подрядчиком сроков строительства объектов, требуется грамотно составить договор подряда, подготовить в срок исходно - разрешительную документацию и ввести технадзор - меры, обеспечивающие контроль над всем комплексом строительного сектора Общества.

Ключевые слова: Инвестиционный процесс, инвестор, заказчик, подрядчик, договор подряда.

## **THE MAIN PROBLEMS IN RELATIONSHIP BETWEEN PARTICIPANTS OF INVESTMENT PROCESS IN CONSTRUCTION.**

**Melikhova M. V., master's student**

*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering», St. Petersburg, Russia (190005, St. Petersburg, 2nd Krasnoarmeyskaya str., 4).*

The paper deals with the main participants of the investment process in construction and the problems of their interaction. The definitions of the main participants of the construction process are presented and the main chains of their interaction are revealed. The result of the presented research is the analyzed problems and contradictions in the relations of the main participants of the process, as well as the presented measures to improve the interaction of the participants of the investment process in construction. As a result of all the improvements in the interaction of participants in the investment process, which were described in my study, the management system of this construction project will be at a new higher level. Due to the ultra-efficient activity of the complex of the construction industry of the Company, there is an acceptable environment for technical and technological improvement of the production of construction products, developing scientific and technical shift in all areas of the economy, as well as the probability of production of competitive goods in accordance with market conditions. As a result of consideration of the main problems, in order to eliminate the problem of non-compliance by the contractor with the terms of construction, it is required to competently draw up a contract, prepare initial permits on time and introduce technical supervision - measures to ensure control over the entire complex of the construction sector of the Company.

Keywords: Investment process, investor, customer, contractor, contract

В современном мире тема взаимоотношений участников инвестиционного процесса с каждым годом ставится актуальнее, так как первостепенной целью для дальнейшего развития и роста предприятия в России следует считать привлечение инвестиций. Инвестиции определяют рост экономики. Производственный потенциал экономики

повышается при условии увеличения реального капитала общества, в частности приобретение машин, оборудования, строительство зданий, инженерных сооружений. Работая в организации, занимающейся строительством газопроводов, считаю целесообразным рассмотреть несколько основных проблем в отношениях между участниками инвестиционного процесса.

В соответствии с Законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации», осуществляемой в форме капитальных вложений, участниками инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов инвестиционной деятельности [10].

Научная новизна представленного исследования заключается в рассмотрении классификации участников их взаимоотношений в инвестиционном процессе, выявлении решения для улучшения взаимодействия между участниками инвестиционного процесса.

Система, которая применяется в строительном процессе, представляет собой цепочку партнеров: с одной стороны находятся капитальные вложения, с другой - продукция строительного производства.

Инвестор – физическое или юридическое лицо, осуществляющее финансирование строительного объекта из собственных или заемных средств [2].

Для формирования строящегося объекта требуется время и большой перечень этапов, оно начинается с разработки технико-экономического обоснования, а заканчивается вводом объекта в эксплуатацию, всеми этими этапами управляет физическое или юридическое лицо – заказчик.

Отношения между инвестором и заказчиком определяются договором. Чтобы исключить любые неблагоприятные последствия, заказчику следует исполнять все условия договора, то есть им должны быть выполнены все обязательные работы. Такие работы, как приготовление рабочей площади для объекта строительства, также в его обязанности входит осуществление надзора по соблюдению правил при производстве строительного-монтажных работ, прием выполненных работ и подготовка объекта для ввода в эксплуатацию. От инвестора, в обязательном порядке, требуется основная оплата выполненных услуг и выплата вознаграждения заказчику за его работу, которая производится с учетом выполнения строительного-монтажных работ [6].

Застройщик – это юридическое или физическое лицо, у которого есть право на застройку земельного участка, то есть является землевладельцем.

Подрядчик - это строительная организация, в которой строительные работы происходят по договору подряда. Генеральный подрядчик несет ответственность перед

заказчиком за то, чтобы строительный объект соответствовал условиям договора, проекта и строительным правилам, а также заявленной стоимости.

Отношения между подрядчиком и заказчиком регулируются Гражданским кодексом РФ, он в полной мере определяет функции, права и обязанности сторон. Генеральный подрядчик обеспечивает выполнение всех обязательств, которые строительные подрядчики приняли перед заказчиком по договору; обеспечивает безопасность строительно-монтажных работ; оформляет всю проектно-сметную документацию по строительству.

Из вышесказанного следует, что количество участников инвестиционно - строительного процесса велико и их функции далеко не однообразны, однако ядром инвестиционно - строительной системы выступает заказчик (инвестор). Он сосредотачивает влияние всех остальных элементов и выполняет функции контролера всего цикла создания и продажи строительной продукции.

Несогласованные действия, выполняемые участниками строительного процесса ведут к более длительному сроку выполнения проекта, и как следствие продолжительность строительства увеличивается, также от несогласованности действий ухудшается качество работ, растут затраты на стадии эксплуатации результатов проекта и увеличивается время каждого этапа строительства [7].

Обратим внимание на основные проблемы между участниками инвестиционного процесса на примере ООО «Газпром инвест». ООО «Газпром инвест» является единственным заказчиком для реализации крупнейших системных инвестиционных проектов ПАО «Газпром». Сфера деятельности Общества включает в себя большое количество строительных процессов, таких как проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов газовой отрасли, промышленного и гражданского строительства [9]. Основной вид экономической деятельности по ОКВЭД - строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения (42.21).

Строительство может затянуться на 1 день больше положенного срока сдачи объекта, а может и на 1 год. Наиболее серьезные последствия возникают при срыве сроков подготовки исходно - разрешительной документации во время сезонных работ. Из-за всех неблагоприятных обстоятельств происходит большая потеря времени, поэтому требуется проводить специальные мероприятия в зависимости от погодных условий, всё это приводит к удорожанию строительных работ, требуются дополнительные затраты, которых не было в планах [8]. Наряду с описанной проблемой, встречающейся в инвестиционном процессе строительства, существуют недобросовестные подрядчики, заявляющие для оплаты объемы, которых фактически не существует, если выявляются признаки нарушения, то назначается экспертиза, а она, конечно, требует незапланированного времени.



**Рисунок 1.** Права заказчика при нарушении сроков выполнения строительных работ.

Остановимся там, где сосредотачивается наибольшее количество проблем, для этого рассмотрим немного подробнее данные, приведенные на рисунке 1, и взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком. Данные отношения определяются договором подряда [7]. Несмотря на то, что сроки начала и завершения строительства объекта с указанием месяца и года, четко прописаны в договоре подряда и определены Правилами о договорах подряда, чаще всего не исполняются подрядчиками [3]. Вследствие этого, требуются дополнительные затраты для выполнения поставленных задач, средства для оплаты работы строителей (зарботная плата рабочего персонала), а также на проживание и содержание рабочего персонала во время строительства объекта [4]. Следовательно, заказчик должен сообщить инвестору о не соблюдении сроков строительства подрядчиком для дополнительного инвестирования в объект строительства.

Заполнение договора подряда, его подписание и исполнение обеими сторонами обязательно и необходимо для работы строительной организации [5]. Если не подписать договор подряда, то в случае несоблюдения подрядчиком сроков строительства объекта, предъявлять претензии, и возмещать убытки будет невозможно. Чаще всего строительство затягивается, если исходно - разрешительная документация не готова в установленный срок

или просто отсутствует. Ввиду данных обстоятельств появляются трудности в строительстве, следовательно, происходит сдвиг не только некоторых процессов строительства, но и его основных этапов [8]. Для исправления любой неточности или нарушения технологии производства работ потребуется некоторое время, и как следствие сроки строительства будут сдвинуты.

Заказчик в свою очередь предоставляет всю отчетную документацию инвестору, и уже он решает, как поступить в данной ситуации. Инвестор вправе не только предоставить дополнительные денежные средства для продолжения строительства, но и начислить неустойку за несоблюдение сроков строительного процесса или вовсе приостановить строительство данного объекта [4].

Заказчик имеет право потребовать от подрядчика выплату неустойки, а также процентов за использование предоставленных денежных средств, в случае такого нарушения, как завершение работ по договору подряда по вине подрядчика позднее срока.

По итогам рассмотрения основных проблем и парадоксов во взаимоотношениях между участниками инвестиционного процесса в строительстве, можно сделать несколько выводов. Во-первых, осуществление инвестиционных проектов подразумевает взаимодействие между собой обширной аудитории участников – заказчика, инвесторов, подрядчиков, застройщиков, проектных организаций и других. Специфические различия в деятельности респондентов чаще всего ведут к противоречиям между ними, которые, несомненно, ослабляют результаты выполнения проекта, либо блокируют данный проект строительства на этапе принятия решений [4].

Во-вторых, для устранения проблемы несоблюдения подрядчиком сроков строительства объектов, требуется грамотно составить договор подряда, подготовить в срок исходно - разрешительную документацию и ввести технадзор - меры, обеспечивающие контроль над всем комплексом строительного сектора Общества. Без осуществления такого рода контроля сроки строительства объекта могут быть не только смещены, но в целом строительство может быть прекращено, и как следствие вложенные инвестиции будут не нужным строительным материалом.

В-третьих, чтобы выполненная работа была результативной, требуется четко распределить зоны ответственности между сторонами. А именно, сформировать действенные механизмы обмена информацией для положительного результата работы всех партнеров проекта, принятия решений и преодоления разногласий, а также создать атмосферу доверия, нацеленности на успех и разработать процедуры, чтобы избежать спорных ситуаций в отношении основных респондентов инвестиционного процесса.

Вследствие всех улучшений взаимодействия участников инвестиционного процесса, которые были описаны в моем исследовании, система управления данного строительного проекта будет находиться на новом более высоком уровне. Ввиду сверхэффективной деятельности комплекса строительной отрасли Общества, появляется приемлемая среда для технического и технологического улучшения изготовления строительной продукции, развивается научно-технический сдвиг во всех областях экономики, а также обеспечивается вероятность производства конкурентоспособных товаров в соответствии с условиями рынка.

## Список использованной литературы

1. Агапова Т. А., Серегина С. Ф. Макроэкономика: уч. под ред. Сидоровича А. В. – М.: Издательство «Дело и сервис», 2005.- 464 с.
2. Алферов В.М., Брызгалова И.В., Миняйло А.В., Огородников В.И. Инвестиции: учебно-методический комплекс для дист. обучения и самостоятельной работы – Новосибирск: СибАГС, 2006. - 116 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.04 №190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.04). В ред. от 27.12.09.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации - КноРус, 2016. - 212 с.
5. Игонина Л. Л. Инвестиции. - М.: Экономистъ, 2005. – 478 с.
6. Инвестиции: учебник/Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации; под ред. Г. П. Подшиваленко. - М.: КНОРУС, 2008. – 496 с.
7. Липсиц И.В. Экономический анализ реальных инвестиций: учеб. пособие. - М.: Экономистъ, 2008. – 347 с.
8. Орлова Е. Р. Инвестиции: уч. пособие - М.: КноРус, 2007. – 432 с.
9. ООО «Газпром инвест». [Электронный ресурс]. URL: <http://invest.gazprom.ru/about/> (Дата обращения: 20.02.2018)
10. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (в ред. Федеральных законов от 19.06.1995 N 89-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ).