

Козловский Александр Васильевичд-р экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет
управления», Москва**Пепоян Аветис Леонович**аспирант, ФГБОУ ВО
«Государственный университет
управления», Москва
*e-mail: a.l.pepoyan@gmail.com***ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ
В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ
КОМПЛЕКСЕ**

Аннотация. Исследовано соотношение понятий собственности и имущества. Указаны исторические аспекты формирования категории собственности в России. Рассмотрена экономическая и юридическая сторона понятия собственности. Описаны основные формы собственности и их доли в общем числе строительных компаний на российском рынке. Представлен механизм распределения прибыли в инвестиционно-строительном комплексе в соответствии с долей собственности каждого участника строительного процесса. Отражена значимость инвестиционных рисков в формировании строительных проектов, а также крупных вертикально интегрированных структур в виде инвестиционно-строительных компаний, которые позволяют замкнуть в рамках одной компании весь инвестиционно-строительный цикл.

Ключевые слова: собственность, имущественный комплекс, инвестиция, инвестиционно-строительная компания, инвестиционный риск, право собственности.

Kozlovskiy AleksandrDoctor of Economics Sciences,
State University of Management,
Moscow**Pepeyan Avetis**Postgraduate student, State University
of Management, Moscow
*e-mail: a.l.pepoyan@gmail.com***PROPERTY RELATIONS IN THE INVESTMENT
AND CONSTRUCTION COMPLEX**

Abstract. The problem of the relationship between the concepts of property. The historical aspects of the formation of the property category in Russia are indicated is considered. The economic and legal aspects of the concept of property are considered. The main forms of ownership and their shares in the total number of construction companies on the Russian market are described. The mechanism of profit distribution in the investment and construction complex in accordance with the share of ownership of each participant in the construction process is described. The importance of investment risks in the formation of construction projects is reflected, as well as the importance of large vertically integrated structures in the form of investment and construction companies that allow the entire investment and construction cycle to be closed within the same company.

Keywords: property, property complex, investment, investment and construction company, investment risk, property right.

Изучая современную экономическую теорию, рассматривая, в частности, категорию собственности, можно заметить, что достаточно часто понятие собственности отождествляют с имуществом. В действительности эти понятия тесно пересекаются, однако термин «собственность» гораздо шире и представляет собой основу для формирования имущественного комплекса отдельных субъектов, физических лиц, организаций и в целом государства. Каждый период развития экономических отношений обусловлен существующим государственным и общественным строем, что оказывало значительное влияние на формирование имущественных отношений. Из истории мы знаем множество форм существования российского государства, помним существовавшие экономические системы, их особенности и условия становления. Мы будем рассматривать тот исторический период, во время которого начали формироваться современные имущественные и экономические отношения в России.

Началом этого временного отрезка объективно можно считать развитие процессов приватизации (июль 1991 г.). Результатом процесса приватизации государственной собственности стали кардинальные изменения в экономике, которая до этого была практически полностью основана на государственной форме собственности. Из-за отсутствия методологии оценки государственного имущества часть из нее была несправедливо распределена, что привело к дисбалансу в рыночной системе, необоснованному возникновению предприятий с огромными долями рынка в крупных отраслях и, как следствие, к нездоровой конкуренции. Отношения собственности и регулирующие их правовые нормы, как и другие общественные отношения, имеют исторический характер.

Основанием для соотношения понятий собственности и имущества стало определение собственности, которое дается в Большой советской энциклопедии. Согласно этому источнику, собственность – это

исторически развивающиеся общественные отношения, характеризующие распределение (присвоение) вещей, как элементов материального богатства общества между различными лицами [3]. Все вещи, которые принадлежат отдельному субъекту (собственнику) представляют собой объект собственности, другими словами, имущество данного собственника. Именно в этой связи отношения собственности также иногда называют имущественными отношениями.

В современной экономической литературе понятие собственности отражает принадлежность вещей определенным субъектам собственности, однако, включает в себя также право не только пользоваться имуществом, но и распределять возникающие при этом затраты и выгоды, то есть, в процессе деятельности с использованием имущества возникает не только прибавочная стоимость, как объект присвоения, но и затраты как категория ответственности собственника за результаты деятельности. Современный экономический словарь дает следующее определение: «Собственность – принадлежность вещей, материальных и духовных ценностей определенным лицам, юридическое право на такую принадлежность и экономические отношения между людьми по поводу принадлежности, раздела, передела объектов собственности. Собственность находит свое проявление в отношениях владения, распоряжения, пользования объектами собственности, ответственности за их сохранность и рациональное применение» [6].

В любой производственной деятельности, в рассматриваемом авторами случае – строительстве, как секторе экономики с высоким уровнем капитализации, важнейшее значение имеет собственность на средства производства, которая характеризует, в свою очередь, отношения собственности на произведенный строительный продукт. Фактически, можно сказать, что в инвестиционно-строительной сфере, чем больше средств производства находится в собственности отдельного участника строительного процесса, тем выше доля его участия в распределении конечных результатов производства. Данная формулировка не учитывает факторов эффективности производственной деятельности, а лишь отражает принцип распределения прибыли в соответствии с долей участия в строительном процессе.

Основываясь на приведенных выше рассуждениях, можно выразить экономическую и юридическую категории собственности, а также определить объект собственности (рис. 1).



Составлено авторами по материалам исследования

Рис. 1. Категории собственности в российской экономике

Объект собственности представляет собой обширное понятие, определяющее типы отношений собственности. На основе отношений собственности, в свою очередь, возникает понятие «право собственности», которое отражает целую группу прав.

Теоретические положения, которые характеризуют отношения собственности как экономической категории, позволяют определить общий подход к управлению собственностью. Говоря о юридической категории собственности, важно подчеркнуть, что в России официально существует три формы собственности: частная, муниципальная и государственная собственность [1].

Для построения имущественных отношений важно определить категорию «право собственности». Гражданский кодекс РФ раскрывает содержание права собственности как право субъекта собственности владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Также в п. 2 ст. 209 ГК РФ написано: «...собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц» [2, п.2, ст. 209]. Обобщенно, право собственности – комплекс норм, которые подтверждают принадлежность объектов собственности определенным лицам, а также защищают полномочия собственников по владению.

В инвестиционно-строительном комплексе работают организации различных сфер деятельности и различных форм собственности. Присутствуют организации, основанные на государственной собственности, это, как правило, работающие в системе силовых структур и строящие сложные с технической точки зрения объекты. Такие стройки финансируются из федерального бюджета и из 227 тысяч строительных организаций (в том числе субъекты малого и среднего бизнеса), задействованных на рынке, составляют менее 0,4 %. Организации на базе муниципальной и региональной собственности составляют менее 0,2 %. Преобладает частная форма собственности – 99,1 % [7]. Имеет место смешанная форма – совместные предприятия с участием иностранного капитала. Доля таких организаций крайне незначительна. Кроме того, на российском строительном рынке присутствуют зарубежные строительные компании.

Строительный рынок в России чрезвычайно разнообразен. Строят объекты жилищного, промышленного, социально-бытового, и специального назначения. К числу последних можно отнести дороги, мосты, туннели, реставрационные и реконструктивные объекты и другие (например, работы по капитальному ремонту). В инвестиционно-строительном комплексе работают инвесторы, проектно-изыскательские организации, предприятия промышленности строительных материалов и другие. В ряде случаев различные виды деятельности объединяют в форму инвестиционно-строительных компаний. Все вышеперечисленные структуры базируются на различных формах собственности, преследуют разные экономические интересы, но работают на один конечный результат – производство готовой строительной продукции с различной степенью участия в этом результате. Выручка от реализации строительной продукции формируется как совокупные затраты на ее производство в форме капитальных вложений. О структуре затрат говорит технологическая структура капитальных вложений, которую в промышленном строительстве трудно признать удовлетворительной, так как более половины затрат составляют строительно-монтажные работы. Расходы на приобретение оборудования не превышают 40 %, а именно оборудование, а не строительно-монтажные работы, позволяет производить продукцию, реализация которой позволяет инвесторам (собственникам) получить прибыль. В жилищном строительстве, на долю которого приходится основные объемы выполняемых работ, структура капитальных затрат другая. В этом секторе на долю строительно-монтажных работ приходится более 80 % общего объема расходов.

Распределение выручки, а, следовательно, и прибыли, происходит в зависимости от организации инвестиционного процесса. Если строительство объекта ведет генеральный подрядчик, то распределение результатов производственного процесса зависит от привлечения или от отсутствия субподрядных организаций. Если часть объемов строительно-монтажных работ с учетом их специализации генподрядчик передает субподрядной организации, то объектом управления и расчетов становится объем работ, выполняемых собственными силами.

«В строительной отрасли существует присущая только ей система ценообразования на продукцию. Цена калькулируется по статьям затрат, которые определяются на базе расчетных или рыночных цен. Высокая единичная стоимость строительной продукции диктует систему расчетов за выполненные строительно-монтажные работы, которые оплачиваются по частям по мере выполнения. Следовательно, возникает

необходимость корректировать стоимость продукции в случае изменения цен на сырье, материалы, оборудование, эксплуатацию машин, уровня оплаты труда, других расходов и цен услуг» [5, с. 12]. По этой причине, с учетом нестабильного состояния экономики и высокого уровня инфляции, в строительной отрасли часто пользуются ресурсным методом определения стоимости строительства. Таким методом не используется ни в одной другой экономической отрасли России.

На отношения собственности оказывает прямое влияние принятая в отрасли система расчетов за выполненные работы. Расчеты могут быть за готовый объект (по готовой строительной продукции), за конкретные этапы работ или ежемесячно, пропорционально выполненным объемам. Важно подчеркнуть, что во всех трех случаях заказчики оплачивают выполненные работы по сметной стоимости, т. е. включая сметную прибыль. Прибыль в цене строительной продукции, включая экономию от снижения себестоимости строительно-монтажных работ, задолго до ввода объекта в эксплуатацию попадает в оборот генподрядных и субподрядных организаций и выносится на потребительский рынок. Возникает понятие скрытой инфляции, так как по факту продается незавершенное строительное производство, которое после оплаты заказчиком переходит на баланс инвестора и учитывается на его балансе. Следует отметить, что незавершенное строительное производство как предмет купли-продажи и учета нужно только строительной организации как необходимое условие продолжения строительного процесса. Но если что-либо, пусть даже в качестве незавершенного строительства, оплачивается, то возникает проблема смены, как собственника, так и формы собственности. Возникает и проблема уплаты налога на добавленную стоимость. Именно поэтому между заказчиком и генподрядчиком преобладающей формой расчетов за выполненные работы продолжает оставаться помесечная форма взаимоотношений. Ситуация может быть изменена только при наличии у генподрядчика необходимого объема собственных оборотных средств. Сегодня собственных ресурсов хватает на 1-1,5 месяца работы, а подрядчики, используя ежемесячные платежи заказчиков, не стремятся увеличивать размеры собственных оборотных средств. Автоматически возникает предложение использовать банковские кредиты на эти цели. Но учитывая, что суммы кредитов очень большие, а сроки предоставления будут составлять от двух и более лет при действующей процентной ставке, подрядные организации рискуют остаться без прибыли на развитие производства и материальное стимулирование работников.

Необходимо учесть наличие большого количества рисков в инвестиционном процессе, которые присутствуют у всех его участников. Среди многообразия инвестиционных рисков можно выделить несколько основных: риски, связанные с ответственностью участников за принимаемые решения; кредитные и инвестиционные риски; имущественные риски; риски реинвестирования; инфляционные, налоговые, внешние и внутренние риски; риски вложений в развитие реального сектора экономики и многие другие. В обычной практике риски являются объектами страхования, но применительно к инвестиционному процессу вероятность наступления рискованных ситуаций существенно возрастает. Факторный анализ показывает, что высокая вероятность наступления рискованных ситуаций связана с нестабильной ситуацией в экономике и разноплановостью интересов участников инвестиционного процесса. Например, если заказчик оплачивает строительно-монтажные работы по мере выполнения, то эти объемы становятся собственностью плательщика. При этом в хозяйственный оборот не попадает готовая строительная продукция, которой мог бы воспользоваться потенциальный покупатель. Начинает работать временной фактор и наступает вероятность возникновения риска в виде несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию, проблемы с качеством будущего продукта, отклонений в стоимости и другие. Важнейшей задачей является минимизация тех и других сопутствующих проблем.

Многолетние эксперименты по совершенствованию взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса ожидаемого эффекта не принесли. Страхование рисков инвестиционного процесса чрезвычайно дорогое удовольствие и, зачастую, приводит к дальнейшему росту стоимости строительной продукции. При этом проблемы качества товара решены не будут. Соблюдение плановых (нормативных) сроков строительства по-прежнему будет под влиянием множества внешних факторов. Возможным вариантом решения этих проблем является активное вовлечение в инвестиционный процесс вертикально интегрированных структур в виде инвестиционно-строительных компаний. Такая организационно-правовая форма позволяет замкнуть инвестиционно-строительный цикл на одном исполнителе с единым юридическим адресом ответственности. Главное, чтобы эти компании обладали собственным капиталом, достаточным для строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Конечно, такой подход не исключает использование краткосрочных кредитов

на текущие нужды. Эти кредиты – обычная хозяйственная практика, но в отличие от инвестиционных займов, они привлекаются на короткие сроки, менее значительны и используются для решения локальных задач.

Инвестиционно-строительные компании, имея замкнутый цикл производства и реализации строительной продукции, имеют высокую рентабельность и значительные имущественные комплексы, что позволяет им зарабатывать на производстве строительных материалов, благоустройстве территорий и оказании других услуг.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) п. 2 ст. 8. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.03.2018).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017), п. 1, 2, ст. 209 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.03.2018).
3. Большая советская энциклопедия (БСЭ): 3-е изд. М.: Эксмо, 2008 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bse.uaio.ru/> (дата обращения: 24.03.2018).
4. Гражданское право. Учебник / Отв. ред. В. П. Мозолин, А. И. Масляев – М.: Юристъ, 2007. – Т. I. – 719 с.
5. Козловский, А.В. Имущественный комплекс строительных организаций: Учебное пособие / ГУУ. – М., 2001. – 76 с.
6. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева; 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2011 – 512с. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.03.2018).
7. Строительство в России. – 2016: Стат. сб. / Росстат. – М., 2016. – 111 с.

References

1. Konstitutzia Rossiyskoy Federatzii [*The Constitution of the Russian Federation 12.12.1993*]. Statia 8, paragraph 2. Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 24.03.2018).
2. Grazhdanskiy kodex Rossiyskoy Federatzii [*The Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994, № 51-FZ (as amended on December 29, 2017)*], paragraph 1.2, statia 209. Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 24.03.2018).
3. Bolshaya sovetskaya entsiclopedia [*The Great soviet encyclopedia*], 3 izdanie, Moskva, Eksmo, 2008. Available at: <http://bse.uaio.ru/> (accessed 24.03.2018).
4. Mozolin V. P., Maslyaev A. I. Grazhdanskoe pravo [*The civil law*]: uchebnik, Moskva.: Lawyer, 2007, 719 p.
5. Kozlovsky A. V. Imuschestvenniy kompleks stroitelnoy organizatsii [*Property complex of construction organizations: textbook*] / GUU, Moskva, 2001. 76 p.
6. Raizberg B. A., Lozovsky L. Sh., Starodubtseva E. B. Sovremenniy ekonomicheskiy slovar' [*Modern economic dictionary*], 6 izdanie, Moscow: INFRA-M, 2011. 512 p. Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 24.03.2018).
7. Stroitelstvo v Rossii [*Construction in Russia*], statisticheskiy sbornik, 2016. / Rosstat, Moskva, 2016, 116 p.