

Козловский Александр Васильевич

д-р экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет
управления», г. Москва

e-mail: av_kozlovsky@guu.ru

Моисеенко Наталья Анатольевна

д-р экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет
управления», г. Москва

e-mail: DmitriM@rambler.ru

**ПЕРСПЕКТИВЫ ДОСТРОЙКИ ОБЪЕКТОВ
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Аннотация. Рассмотрены актуальные проблемы незавершенного строительства в современных экономических условиях. Проанализированы вопросы эффективного использования земельных участков под недостроенные объекты, стратегия затрат в этом сегменте. Определены принципы и подходы к анализу объемов незавершенного строительства с предварительной их оценкой для дальнейшего вариантного использования. Представлены сравнительная оценка вариантов достройки объектов незавершенного строительства, анализ и оценка внешних условий. Уделено внимание возможностям государственно-частного партнерства в проектах достройки объектов незавершенного строительства. Рассмотрены вопросы распределения долей между участниками достройки и дальнейшей эксплуатации таких объектов. Даны предложения по решению поставленных задач.

Ключевые слова: инвестиции, застройщики, долищики, незавершенное строительство, государственно-частное партнерство.

**PROSPECTS FOR COMPLETION OF INCOMPLETE
BUILDING OBJECTS**

Abstract. Actual problems of not complete building in modern economic conditions have been considered in the article. Questions of land tenure and allocation of sites under not completed objects, strategy of expenses in this segment, state sale and others are consistently have been analysed. Principles and approaches to the analysis of volumes of not complete building with their preliminary estimation for the further alternative use have been defined. Comparative variants of completion of incomplete building objects, the analysis and an estimation of external conditions have been presented. The attention has been paid to possibilities of the state-private partnership and projects of completion of incomplete building objects. Questions of distribution of shares between participants of completion and the further operation of such objects have been considered. Offers under the decision of tasks in view have been provided.

Keywords: investments, builders, shareholders, incomplete building, state-private partnership.

Проблема незавершенного строительства существовала всегда и постоянно оставалась актуальной. Для анализа современных причин возникновения объектов незавершенного строительства эту проблему необходимо разделить на две составляющие. Поскольку строительство – длительный процесс, выполняемые в процессе производства объемы строительно-монтажных работ до момента ввода объекта в эксплуатацию фиксируются на балансе заказчиков или генеральных подрядчиков в зависимости от принятой системы расчетов между ними.

Если сроки строительства укладываются в нормативные или планируемые параметры, то постоянно растущие в процессе производства объемы работ попадают в категорию незавершенного производства и носят объективный характер, если нет, то возникает незавершенное строительство, которое в силу различных обстоятельств является результатом нарушений и отклонений в инвестиционно-строительном процессе, что приводит к отрицательным экономическим и социальным последствиям, а в некоторых случаях и политическим.

К числу таких причин можно отнести следующие:

- нарушение сроков выполнения проектно-изыскательских работ;
- ошибки в проектно-сметной документации;
- невыполнение или несвоевременное выполнение участниками строительства договорных обязательств;

© Козловский А.В., Моисеенко Н.А., 2018. Статья доступна по лицензии Creative Commons «Attribution» («Атрибуция») 4.0. всемирная (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

The Author(s), 2018. This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



- сложность и противоречивость инвестиционного законодательства и наличие многочисленных кодексов, регламентирующих правовые, экономические и другие отношения в сфере проектирования, строительства и государственной приемки объектов в эксплуатацию;
- низкая эффективность организационных структур службы заказчиков и низкая потенциальная производственная мощность генподрядных и субподрядных организаций;
- почти полное отсутствие мотиваций для внедрения инноваций в инвестиционный процесс (за исключением уникальных строительных объектов).

Если проанализировать структуру инвестиций по их назначению, можно выделить вложения, нацеленные на повышение эффективности производства; расширение действующих производственных мощностей; освоение новых сфер бизнеса; новые рынки сбыта; внедрение принципиально новых технологий социального развития; структурные и экологические проекты [6]. Эти и другие причины потенциально могут привести к возникновению незавершенного строительства. Последствия этого процесса могут быть следующими. В первую очередь, это недостаточность и полное отсутствие источников финансирования у заказчиков или инвестиционно-строительных компаний, которые работают в основном на рынке жилищного строительства. Недостаточное использование таких инструментов финансирования как лизинг, концессия, государственно-частное партнерство, инвестиционный налоговый кредит, иностранные инвестиции. Оставляют желать лучшего технологическая и воспроизводственная структуры капитальных вложений. В последние годы к объектам незавершенного строительства добавились жилые дома, строящиеся на принципах долевого строительства. В перечень объектов незавершенного строительства могут попасть стройки, финансируемые за счет всех источников финансирования от бюджетов всех уровней до коммерческих кредитов. Этому способствуют факторы, связанные с ростом себестоимости строительной продукции по всем ее статьям. В основном, растут цены на строительные материалы, так как высока материалоемкость и энергоемкость объектов строительства. Одним из вариантов снижения стоимости единицы строительной продукции является изменение структуры строящихся объектов в пользу малоэтажного жилищного строительства и применения модульных конструкций в промышленном строительстве. На строительстве объектов производственного назначения особое внимание следует уделить наличию неустановленного оборудования, соответствию техники требованиям научно-технического прогресса, возможности модернизации и ликвидности [1].

Инвесторы расходуют значительные средства на предпроектные исследования, проектно-изыскательские работы, подготовку и подписание исходно-разрешительной документации и другие нужды. Сроки проведения этих работ необходимо сократить на законодательном уровне, так как эти обязательные процедуры напрямую влияют на отвлечение финансовых ресурсов из хозяйственного оборота и косвенно на размеры незавершенного строительства.

Объекты, которые строятся с нарушением сроков ввода в эксплуатацию, не только влияют на эффективность инвестиционного процесса, но и выводят из полезного использования земельные участки. Особенно этот вопрос остро стоит в крупных городах, где земля очень дорогая. Параллельно возникает проблема неработающих по различным причинам предприятий. Формально эти предприятия банкроты. В городе Москве такие объекты сносят и на их месте строят другие, более привлекательные для инвесторов: к числу таких примеров относятся заводы «ЗИЛ», «Серп и молот» и другие.

Объекты незавершенного строительства не только отрицательно влияют на кошельки инвесторов, но и на эффективность использования городской инфраструктуры, транспорта, инженерных сетей, сетевых и генерирующих компаний, бытовых организаций, а в итоге на доходы региональных бюджетов, ведет к дополнительным расходам населения. Такие объекты отвлекают из оборота значительные ресурсы в материально-вещественной форме, что в свою очередь создает почву для инфляционной составляющей.

Применительно к инвесторам-дольщикам в современных экономических условиях Президент Российской Федерации в послании Федеральному Собранию поставил задачу более чем в полтора раза увеличить количество возводимых в эксплуатацию квартир, следовательно, почти вдвое с учетом инженерной подготовки новых строительных площадок должны увеличиться объемы строительно-монтажных работ. Задача чрезвычайно сложная. Ключевыми проблемами при разработке моделей государственно-частного партнерства являются установление для каждого конкретного участника соотношения долей частной и государственной собственности. В моделях могут использоваться различные типы концепций: соглашения о разделе продукции,

совместные контракты на управление строительством и эксплуатацией, госзаказ (например, строительство жилья для военнослужащих), госаудит, совместные инвестиционные фонды, акционирование на совместной основе, совместные предприятия и холдинги. Для решения этих и других многочисленных проблем в сфере капитального строительства необходима, прежде всего, перестройка взаимоотношений между всеми участниками инвестиционного процесса. Со стороны государства должны быть созданы соответствующие условия. Необходимо создание государственного земельного и инвестиционного банков для выдачи льготных кредитов. Региональные власти должны бесплатно выделять участки под строительство жилых домов и объектов социально-бытового назначения, что позволит снизить стоимость жилья на 30 %. В мегаполисах, где спрос на земельные участки пользуется ажиотажным спросом, их можно сдавать в долгосрочную аренду на 49 или 99 лет будущим собственникам квартир. Это положение должно быть закреплено в соответствующих земельном и градостроительном кодексах, а жильцы вместе со свидетельством о собственности на квартиру должны получать соответствующий документ. Органы государственной власти не должны иметь ни долю в прибыли застройщика, ни долю в квадратных метрах построенного жилья. Также на региональном уровне необходимо активнее использовать инвестиционный налоговый кредит, банковскую систему, различные формы страхования и государственные гарантии до нормализации обстановки на рынке жилищного строительства [3].

Привлечение инвесторов, средства которых используются для завершения и ввода в эксплуатацию незавершенных объектов, учитывая состав и структуру этих объектов, нужно принять решения о форме перепрофилирования, реконструкции или ликвидации таких объектов. Реструктуризация объектов незавершенного строительства начинается с потребностей рынков, возможности привлечения средств соинвесторов для вовлечения объектов в хозяйственный оборот. Структурная оценка этой проблемы может решаться следующим образом:

- качественный и количественный анализ незавершенного строительства с предварительными выводами для дальнейшего вариантного использования;
- выбор критериев и условий для привлечения средств для достройки;
- выбор эффективных вариантов для реструктуризации незавершенного строительства;
- определение рыночной цены объектов незавершенного строительства в целях их возможного перепрофилирования в процессе достройки;
- выбор механизмов и условий привлечения средств соинвесторов для завершения строительства объектов;
- принятие решений по завершению строительства объектов с учетом различных вариантов привлечения инвестиций.

Сейчас почти на 15 тысячах начатых строек по различным причинам работы приостановлены или остановлены. Причина – недостаточная возможность использования собственных средств на инвестиционные цели. Начатые строительством объекты, продукция которых, может быть не востребована в силу низкой конкурентоспособности, необходимо ликвидировать.

Необходимость строительства новых объектов производственного назначения диктуется требованиями рынка, если эффективное использование действующих производственных мощностей недостаточно или невозможно. Инвестиции в строительство новых и достройку начатых мощностей были продиктованы одной целью – получение максимальной прибыли от производства новых видов в конкретном промежутке и в конкретных экономических условиях [2].

Тяжелое положение с позиций эффективности инвестиций складывается на объектах незавершенного строительства. Эти объекты независимо от их отраслевой принадлежности можно классифицировать следующим образом: стройки, которые необходимо завершить; стройки, которые нуждаются в реконструкции в процессе достройки; недостроенные объекты, нуждающиеся в параллельном перепрофилировании в процессе достройки; стройки, которые нуждаются в ликвидации с последующим полезным использованием высвобождающихся земельных участков; стройки, которые можно перепродать другому собственнику или инвестору; стройки, которые возможно безвозмездно передать органам государственной власти или иным собственникам. В этих случаях требуются новые, возможно, нетрадиционные источники финансирования, т. е. привлечение новых форм соинвестирования.

Важным условием снятия напряженности на инвестиционном рынке является переход на проектное финансирование.

При формировании инвестиционной политики организаций важно найти варианты инвестиционных решений, наиболее полно соответствующих потребностям заказчика-застройщика, девелопера и задачам ее развития. Сложность формирования инвестиционной политики заключается также в том, что она не является постоянной, а требует периодической корректировки с учетом меняющихся условий, новых возможностей и требований рынка.

Объекты незавершенного строительства в качестве объектов вложений для достижения конкретных результатов можно рассматривать с различных точек зрения:

- управления инвестиционной деятельностью предприятия застройщика;
- оценки полезности и возможности рационального использования объектов достройки;
- управления доходами и расходами, возникающими в процессе достройки.

В основе принятия решений по использованию объектов незавершенного строительства, определена следующая последовательность:

- оценка развития отраслей экономики;
- определение инвестиционной привлекательности конкретных объектов достройки;
- определение уровня рентабельности необходимых для завершения строительства инвестиций;
- изучение возможности использования достижений в области инноваций в строительной отрасли [4];
- определение возможностей более полной загрузки производственных мощностей или поиск вариантов использования сырья, материалов, технологий;
- концентрация капитала в отраслях производства и поиск новых сфер вложений с целью извлечения синергетического эффекта;
- реализация инновационной политики;
- страхование вновь созданного имущества с целью экономической стабильности, прибыльности, повышения конкурентоспособности.

Таким образом, судьба объекта незавершенного строительства определяется наличием инвестиционных ресурсов и выбранным механизмом финансирования. Здесь важно определить ряд принципов, которых необходимо придерживаться при принятии решений о достройке: достижение максимальной эффективности за счет минимизации у предприятий различных видов издержек; расчет материальных и денежных показателей эффективности инвестиций при реализации задач по производству продукции.

Эти принципы применимы для объектов незавершенного строительства, если инвестор принимает решение о завершении строительства. По каждому конкретному объекту должно приниматься строго обоснованное решение о необходимости выбора последовательности действий.

Привлечение необходимых ресурсов для достройки объектов строительства имеет крайне важное значение, не только с позиций собственника, но и участников инвестиционной деятельности, заинтересованных в результатах эксплуатации данного объекта, а также органов государственной власти.

Ввод в эксплуатацию незавершенных строек позволяет решить коммерческие, региональные и социальные задачи.

Недостроенные объекты являются, тем не менее, участниками рынка недвижимости, и как следствие, ввод их в эксплуатацию позволит в полной мере решить проблемы замороженных финансовых средств.

При определении стоимости недостроенных объектов важна оценка затрат, произведенных их собственником или застройщиком в динамике, а также необходимо учитывать возможное изменение во времени стоимости земельного участка [5].

Предложенный алгоритм позволит заинтересовать потенциальных инвесторов распределением экономического эффекта, полученного от ввода в эксплуатацию и дальнейшего использования таких объектов. Средства инвесторов должны привлекаться с учетом критериальной оценки возможных направлений полезного использования объекта.

Анализ возможных вариантов полезного использования незавершенного строительства позволяет решить вопрос о долевом участии соинвесторов с дальнейшим распределением долевой собственности, доходов, прибыли и других потенциальных выгод.

Библиографический список

1. Асаул, А. Н. и др. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере / А. Н. Асаул, Д. А. Заварин, С. Н. Иванов // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 4. – С. 180-184.
2. Макаркин, Н. П. Эффективность реальных инвестиций: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 432 с.
3. Петрикова, Е. М. Возможности региональных и местных бюджетов по реализации проектов государственно-частного партнерства // *Финансы и кредит*. – № 25. – 2011. – С. 40-44.
4. Самосудова, Н. В. Инновационные решения в современном строительстве / Н. В. Самосудова, А. Д. Черкас // *Современные инновации*. – 2015. – № 2 (2). – С. 30-32.
5. Серов, В. М. Об определении договорной цены на строительный подряд и управлении издержками строительного производства // *Строительство. Экономика и управление*. – 2017. – № 2 (24). – С. 2-11.
6. Халин, А. А. Характеристика среды осуществления предпринимательской деятельности в строительстве / А. А. Халин // *Приоритетные научные направления: от теории к практике*. – 2015. – № 20-2. – С. 139-146.

References

1. Asaul A. N., Zavarin D. A., Ivanov S. N. Osnovnyye prepyatstviya razvitiyu innovatsionnoi aktivnosti v investitsionno-stroitel'noi sfere [The main obstacles to the development of innovative activity in the investment and construction sector], *Fundamental'nye issledovaniya*, 2015, I. 4-0, p. 180-184.
2. Makarkin N. P. Effektivnost' real'nykh investitsii: Uchebnoye posobiye [Efficiency of real investments: the Manua], М.: INFRA-M, 2011, 432 p.
3. Petrikova Ye. M. Vozmozhnosti regional'nykh i mestnykh byudzhetrov po realizatsii proektov gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [Opportunities of regional and local budgets for the implementation of public-private partnership projects], *Finansy i kredit [Finance and credit]*, I. 25, 2011, p. 40-44.
4. Samosudova N. V., Cherkas A. D. Innovatsionnye resheniya v sovremennom stroitel'stve [Innovative solutions in modern construction], *Sovremennye innovatsii [Modern scientific researches and innovations]*, 2015, I. 2 (2), p. 30-32.
5. Serov V. M. Ob opredelenii dogovornoj tseny na stroitel'nyi podryad i upravlenii izderzhkami stroitel'nogo proizvodstva [On the determination of the contractual price for a building contract and the management of costs of building production], *Stroitel'stvo. Ekonomika i upravleniye*, I. 2 (24), 2017, p. 2-11.
6. Khalin A. A. Kharakteristika sredy osushchestvleniya predprinimatel'skoi deyatel'nosti v stroitel'stve [Characteristics of the environment for entrepreneurial activity in construction], *Prioritetnye nauchnye napravleniya: ot teorii k praktike*, 2015, I. 20-2, pp. 139-146.