

**УДК 332.83**

Научный руководитель Сотникова Анна Николаевна  
к.г.н., преподаватель ФСПО НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ  
**Злоказова Анна Андреевна**  
студент 18-СПО-ЗИО-01 НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ

**ИНВЕСТИЦИИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОСНОВНЫЕ  
ПОНЯТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ**

Рассмотрим ряд понятий, связанных с инвестициями в строительство: инвестиции, инвестор, заказчик, застройщик, ген подрядчик, управляющий проектом, капитальные вложения.

Инвестиции в основной капитал — совокупность затрат (финансовых, материальных ресурсов, интеллектуальных ценностей), направляемых на создание, воспроизводство и приобретение основных фондов (в виде недвижимости) путем нового строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения объектов, приобретения зданий, сооружений, машин, оборудования, инструментов, инвентаря и т.д. с целью получения инвестором экономического, социального или экологического эффекта. Частный капитал стремится к получению экономического эффекта (прибыли), социального и экологического эффекта добиваются, как правило, за счет реализации государственных инвестиций.

Инвестор — субъект инвестиционной деятельности, принимающий решение о вложении собственных и заемных имущественных и интеллектуальных ценностей в строительство объекта. Инвесторы имеют юридические права на полное распоряжение результатами инвестиций. Инвесторы определяют сферу приложения капитальных вложений (инвестиций), вырабатывают условия контрактов на строительство объекта с другими участниками инвестиционного процесса и осуществляют с ними финансово-кредитные расчеты. Инвестор может выступать в роли заказчика, кредитора, покупателя строительной продукции — объекта, а также выполнять функции заказчика или застройщика.[3]

Заказчиком является юридическое или физическое лицо, принявшее на себя функции организации и управления финансовым проектом строительства объекта, начиная от технико-экономического обоснования (ТЭО) капитальных вложений и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом промышленного предприятия на проектную мощность.

Застройщик отличается от заказчика правами на земельный участок под стройку. Он является землевладельцем на праве личной собственности, а заказчик использует земельный участок под стройку на условиях длительной аренды.

Генеральный подрядчик — фирма, осуществляющая по договору подряда (или контракту) возведение объекта. Генподрядчик отвечает перед заказчиком за строительстве объекта в полном соответствии с условиями договора, проектно-сметной документацией и строительными нормами и правилами. По согласованию с заказчиком привлекает к выполнению от дельных комплексов строительно-монтажных работ субподрядные организации и несет ответственность за качество выполненных работ в течение гарантийного периода времени после сдачи объекта в эксплуатацию.

Капитальные вложения — это затраты на новое строительство, реконструкцию, расширение и техническое пере вооружение действующих промышленных, сельскохозяйственных, транспортных, торговых и других предприятий, затраты на жилищное, коммунальное и культурно-бытовое строительство вне зависимости от источника финансирования и формы собственности заказчика (инвестора). К капитальным вложениям относятся затраты: на строительные работы всех видов; работы по монтажу оборудования; приобретение оборудования, требующего и не требующего монтажа, предусмотренного в сметах на строительство; приобретение производственного инструмента и хозяйственного инвентаря, включаемых в сметы на строительство; приобретение машин и оборудования, не входящих в сметы на строительство; прочие работы и затраты. Капитальные вложения населения включают в себе затраты на строительство собственных жилых домов с необходимыми постройками и подсобными помещениями.

Инвестиционная политика — совокупность действий агентов воспроизводственной деятельности по обеспечению условий воспроизводства капитальных ресурсов в регионе. Сущность инвестиционной политики заключается в обеспечении и воспроизводства основных фондов производственных и непроизводственных отраслей, их расширении и модернизации. Характер инвестиционной политики определяется степенью государственного вмешательства в экономические процессы, степенью увязки данной политики с иными государственными институтами, к которым относятся налоговая, финансово-кредитная, лицензионная и ценовая политика, политика доходов и занятости, привлечения иностранных инвестиций, правовое поле и общий административный уклад.[3]

По наличию и характеру правовой базы можно выделить формализованную и неформализованную государственную инвестиционную политику. При этом формализованная инвестиционная политика означает наличие целостной правовой базы, регулирующей основные параметры инвестиционного процесса, такие, как налоги, цены, доходы, тарифная система, сроки амортизации оборудования и методы учета основных фондов. Как правило, ей присуща высокая степень государственного участия в экономике.

Неформализованная инвестиционная политика характеризуется сравнительно низкой долей государственных капиталовложений (до 30%), большим объемом частного капитала (до 80% от всех хозяйствующих субъектов и объемов промышленного производства), свободным перемещением капитала за рубеж и из-за рубежа и главное — несистематизированной правовой базой.

По форме управления можно выделить следующие типы инвестиционной политики: либеральная и централизованная.

Либеральному типу инвестиционной политики присущи преимущественно экономические методы государственного регулирования инвестиционными процессами, развитая вертикальная систем инвесторов (государство — финансовые институты — бизнесмены — мелкие инвесторы), а также разнообразные источники инвестиций (частные, государственные, привлеченные и т.д.), развитая финансовая инфраструктура. Роль государства состоит в установлении правил игры во взаимоотношениях инвестор — государство, что позволяет экономической системе саморегулироваться и развиваться относительно свободно. Этому типу инвестиционной политики противостоит централизованная инвестиционная политика, основной чертой которой является использование преимущественно жестких административных методов управления. Источники инвестиций в этом случае формируются посредством аккумуляции ресурсов различными государственными структурами, централизованно осуществляется долгосрочное прогнозирование, а общее правовое поле жестко регламентирует развитие инвестиционного процесса. Участие фондового рынка в инвестиционном процессе чисто номинальное.[1]

Исходя из этих критериев современную региональную инвестиционную политику, проводимую большинством регионов России, можно оценить как формализованную и централизованную.

Роль государственного вмешательства значительна как по объемам контролируемых им инвестиций, так и по степени регулирования данного процесса. Средства государственного инвестиционного бюджета составили

чуть больше 60%. Любое решение, касающееся привлечения крупных кредитов государственными или коммерческими предприятиями так или иначе контролируется государственными ведомствами.

В настоящее время происходит постепенный переход от формализованного централизованного типа государственной инвестиционной политики к формализованному либеральному ее типу.

Основными целями государственной инвестиционной политики являются: мобилизация финансовых ресурсов, необходимых для инвестиционной деятельности; преодоление спада инвестиционной активности; реализация государственных целевых комплексных программ строительства; обеспечение структурных преобразований и повышение эффективности капитальных вложений.

Инвестиционная политика охватывает как государственные инвестиции, так и инвестиции частных инвесторов и юридических лиц.

Основные направления инвестиционной политики:

1. Определение приоритетов в инвестиционной деятельности. Приоритеты отдаются финансированию государственных целевых программ, социальным объектам, а также инвестициям на расширение и модернизацию основных фондов действующих производств и в меньшей степени во вновь начинаемое строительство объектов. Центр тяжести перенести с нового строительства на техническое перевооружение и реконструкцию предприятий.

2. Оптимизация затрат на государственные программы инвестиций с учетом реального положения дел в экономике. Предоставление субсидий из бюджета жизненно важным отраслям народного хозяйства.

3. Расширение прав предприятий-инвесторов в инвестировании средств, отчисляемых от прибыли и амортизационных отчислений.

4. Сокращение бюджетного финансирования инвестиций и соответственно увеличение сферы негосударственного инвестирования. Правительство намечает в инвестиционной программе финансирование по схеме 1 рубль государственных на 4 рубля частных вложений. Использование государственного заказа на капитальное строительство как одной из форм реализации инвестиционных государственных программ.

5. Повышение эффективности капитальных вложений, сокращение сроков окупаемости затрат. В первую очередь инвестиции вкладывать в те объекты, которые дают более быструю окупаемость.

Задача: получение наибольшего прироста продукции и национального дохода на каждый рубль затрат. Потеря управляемости инвестиционным комплексом негативно сказывается на структурной перестройке народного

хозяйства, развитию промышленности сельского хозяйства, легкой и пищевой промышленности.[4]

Инвестиционная политика на перспективу предусматривает совершенствование государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", предусмотрено:

1) создание благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, путем:

- совершенствования системы налогов, механизма начисления амортизации и использования амортизационных отчислений;
- установления субъектам инвестиционной деятельности специальных налоговых режимов, не носящих индивидуального характера;
- защиты интересов инвесторов;
- предоставления субъектам инвестиционной деятельности льготных условий пользования землей и другими природными ресурсами, не противоречащих законодательству РФ;
- расширения использования средств населения и иных внебюджетных источников финансирования жилищного строительства и строительных объектов социально-культурного назначения;
- создания и развития сети информационно-аналитических центров, осуществляющих регулярное проведение рейтингов и публикацию рейтинговых оценок субъектов инвестиционной деятельности;
- принятия антимонопольных мер;
- расширения возможностей использования залогов при осуществлении кредитования;
- развития финансового лизинга в РФ;
- проведения переоценки основных фондов в соответствии с темпами инфляции;
- создания возможностей формирования субъектами инвестиционной

2) прямое участие государства в инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, путем:

- разработки, утверждения и финансирования инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов РФ;

- формирования перечня строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд и финансирования их за счет средств федерального бюджета;
- предоставления на конкурсной основе государственных гарантий по инвестиционным проектам за счет средств федерального бюджета, а также за счет средств бюджетов субъектов РФ;
- размещения на конкурсной основе средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов РФ для финансирования инвестиционных проектов;
- проведения экспертизы инвестиционных проектов;
- защиты российских организаций от поставок морально устаревших и материалоемких, энергоемких и ненаукоемких технологий, оборудования, конструкций и материалов;
- разработки и утверждения стандартов (норм и правил - *stroyverno*) и осуществления контроля за их соблюдением;
- вовлечения в инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированных строек и объектов, находящихся в государственной собственности;
- предоставления концессий российским и иностранным инвесторам по итогам торгов в соответствии с законодательством РФ.[4]

Инвестиционному процессу в регионах Российской Федерации присущи следующие особенности:

1. Децентрализация инвестиционного процесса. Можно выделить по крайней мере два направления этого процесса: федеральный центр — регион; региональное правительство — региональные промышленные и финансовые институты. В первом случае происходит передача централизованных управляющих функций в пользу региональных властных структур при одновременном истощении федеральных источников инвестиций. В настоящее время ни в одном регионе России федеральное правительство не осуществляет комплексную инвестиционную политику, поэтому все инвестиционные потоки формируются на локальном уровне. Во втором случае экономическая политика региональных властных структур приводит к постепенному сокращению объемов государственных инвестиций, увеличению числа приватизированных предприятий и утрате части собственных контролирующих и управляющих функций в сфере воспроизводства. Доля прямых государственных инвестиций в валовых капитальных вложениях незначительна. Следовательно, современный инвестиционный процесс в регионе характеризуется сокращением доли

государственных инвестиций при сохранении государственного контроля над подавляющим объемом капитальных вложений.

2. Переход преимущественно к экономическим методам воздействия. Государство утрачивает свои функции главного планирующего и распределяющего института и приобретает иные, ранее не присущие ему, роли: собственника, равноправного участника, долевого партнера, финансового агента, гаранта и кредитора

Для установления принципиально иных взаимоотношений в сфере воспроизводства необходим достаточно большой период времени. Так же как и любой другой развитой системе, экономике присуща инерция, поэтому процесс преобразований встречает сопротивление старой модели управления. К новым формам государственного воздействия на инвестиционный процесс в регионах страны можно отнести: формирование инвестиционного бюджета как ключевого элемента государственного планирования, долгосрочное государственное кредитование, государственные гарантии и регулирование деятельности акционированных предприятий посредством управления пакетами акций, принадлежащих государству. Существуют значительные резервы во внедрении новых форм государственного управления инвестиционным процессом и совершенствовании имеющихся. Так, практически не задействованы механизмы долевого участия государства, вяло стимулируется фондовый рынок, нет четкой системы поощрений и преференций для отечественных инвесторов. Поэтому в настоящий момент процесс смены системы управления сопровождается падением управляемости системы.

3. Появление новых участников инвестиционного процесса. На управляемость инвестиционным процессом воздействует и его структурное развитие, которое характеризуется появлением большого числа новых субъектов. Примитивная система воспроизводственных отношений государство — промышленное предприятие перерастает в разветвленную структуру участников инвестиционного процесса. Изменение количественных и качественных параметров, с одной стороны, усложняет реализацию инвестиционной политики, с другой — позволяет государству передать часть своих инвестиционных обязательств и интересов иным участникам.[8]

В настоящее время инвестиционное проектирование выступает основным средством реализации инвестиционной политики региона. Под проектом понимается комплекс действий (работ, услуг, приобретений, управленческих операций и решений), направленных на достижение сформулированной цели. Разработка инвестиционного проекта предполагает обоснование экономической

целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций, а также описание практических действий по их осуществлению.

В соответствии с этой классификацией к инвестиционным проектам регионального масштаба относятся такие проекты, реализация которых влияет в первую очередь на экономическую, социальную и экологическую ситуацию в регионе.

Цели инвестиционной политики региона.

В осуществлении собственной инвестиционной политики каждый регион России может преследовать самые разнообразные цели. Главная проблема состоит в том, что локальные инвестиционные устремления не должны противоречить установкам как внутренней региональной экономической политики, так и глобальной цели экономического развития страны.

Целями текущей инвестиционной политики для большинства регионов в настоящее время являются: структурная перестройка региональной экономики; достижение экономической самостоятельности и обеспечение экономической безопасности региона; рационализация размещения производительных сил в регионе и укрепление собственной индустриальной базы (прежде всего, экспортоориентированных отраслей, производства энергетических ресурсов, продуктов питания); выделение приоритетных инвестиционных проектов, исходя из интересов регионального хозяйственного комплекса.[7]

Одно из важнейших требований современности — инновационный характер развития экономики регионов.

Инновации становятся важнейшим условием экономического подъема страны. Обеспечение необходимого уровня инновационной активности в экономике региона — ключевая экономическая проблема успешности его развития.

В то же время инновационная активность в российской экономике пока еще достаточно низка, что вызвано слабой проработанностью организационно-экономических моделей деятельности экономических агентов.

Политика инноваций состоит в предвидении изменений производственной функции хозяйствующего субъекта и выработке решений, обеспечивающих устойчивое развитие. Инновационная стратегия региона формируется исходя из целевых экономических установок, принимаемых предприятиями на долгосрочный период. Инновационная стратегия, опираясь на стратегический маркетинг, должна опережать рыночный спрос и в определенной степени формировать его в будущем.



Принципами формирования обоснованной региональной инвестиционной политики являются: эффективность, структурное равновесие, целенаправленность, общенациональная значимость.

1. Ориентир на эффективное инвестирование. Инвестиции, направляемые в экономику региона, должны приносить прибыль в условиях, ограничиваемых целями каждого конкретного проекта, периодом его реализации, привлекаемыми под него ресурсами.

Целесообразно вкладывать средства в проекты, эффективность которых заранее подтверждена, сроки окупаемости невелики, а условия реализации не имеют дополнительных рисков. Следовательно, инвестиции должны направляться в первую очередь на создание новых некапиталоемких или стратегически важных производств, ориентированных на конкретные внутренние и внешние рынки сбыта, или реконструкцию и модернизацию традиционной промышленной базы. Следует отказаться от финансирования и поддержки безнадежно убыточных предприятий, а также от создания новых производств, продукция которых будет неконкурентоспособна по сравнению с аналогичными завозимыми товарами или ресурсами.

2. Стремление к достижению структурного равновесия. В региональной экономике инвестиционные потоки имеют определенные ограничения структурного характера. Каждое структурное соотношение нуждается в установлении некоторых предельных уровней развития или текущего состояния. Предельные значения должны устанавливаться взвешенно, в зависимости от тактических условий реализации того или иного этапа программы и возможности вмешательства государства в решение этих проблем, поскольку возможно сознательное манипулирование подобными соотношениями.

3. Целенаправленность инвестирования. Необходимость этого принципа связана с ограниченностью инвестиционных ресурсов. Инвестиции следует направлять на реализацию конечного числа проектов, имеющих конкретное обоснование и практическую пользу.

4. Общенациональная значимость. Проведение инвестиционной политики в регионах (особенно в национальных республиках) не предполагает осуществление той или иной национальной идеологии, оно аккумулирует материализацию корпоративных, групповых и частных интересов сторон, лишь опосредованно представляя собой реализацию интересов общества в целом. В этом ее уязвимость. Интересы различных групп пересекаются и зачастую тормозят развитие экономики. Поэтому основными условиями реализации инвестиционной политики должны стать концентрация и общая

направленность финансовых и иных интересов основных субъектов инвестиционного процесса, их ответственность в принятии решений и реализации тех или иных программ. Формирование такого подхода должны взять на себя государственные органы региона.[9]

Основными источниками региональных инвестиций являются: государственные инвестиции (федерального и регионального уровня), частные внутренние инвестиции, частные иностранные инвестиции, иностранные государственные и межгосударственные инвестиции.

На основании всего вышеизложенного материала можно сделать вывод о том, что в сложившихся на сегодняшний момент экономических условиях невозможно говорить и состоянии строительного комплекса и не вспомнить о состоянии инвестиционного комплекса, и наоборот. Таким образом, целесообразно говорить о сложившемся инвестиционно-строительном комплексе как в отдельном регионе, так и в целом по стране.

Инвестиционно-строительный комплекс А.Н. Асаул и А.В. Батрак определяют как совокупность независимых организаций, занятых возведением новых, а также реконструкцией и расширением действующих зданий и сооружений производственного назначения; обеспечивающих строительные процессы ресурсами и услугами; выполняющих научно-исследовательские, проектно-изыскательские и опытно-конструкторские работы и готовящих кадры. В состав инвестиционно-строительного комплекса они включают как производственные, так и непроизводственные организации: общественные союзы и ассоциации, высшие учебные заведения, проектные и исследовательские организации, риэлтерские, страховые и инвестиционные структуры. Объединенные в группу вспомогательных организаций, они часто оказываются наиболее важными звеньями в достижении инвестиционно-строительным комплексом желаемого результата.[6]

А.И. Вахмистров инвестиционно-строительный комплекс трактует как сферу хозяйственной деятельности, связанную с расширенным воспроизводством основных производственных и непроизводственных фондов. Он включает в нее только инвестиции в форме капитальных вложений, т.е. инвестиции в создание новых, реконструкцию, модернизацию и реставрацию существующих объектов недвижимости

Процессы, происходящие во взаимоотношениях строительства и экономики в целом не менее многообразны, чем внутри собственно строительства, и не менее динамичны. В этой связи необходимо подчеркнуть, что жизнеспособность экономической системы любого масштаба (отрасль, регион, государство), ее самовоспроизводящая функция и способность к

саморазвитию во многом зависят от способности привлекать и эффективно задействовать средства со стороны. Вследствие того, что экономика региона включает в себя экономические системы организаций различных форм собственности и хозяйствования, объективно возникает сопряжение систем управления региональной экономикой и отдельных экономических субъектов, одной из эффективных форм реализации которого являются структуры, организованные на основе корпоративных принципов.

Результаты анализа функционирования отечественного ИСК и других отраслей национальной экономики в современных условиях хозяйствования свидетельствуют о том, что рынок сам по себе не в состоянии обеспечить устойчивых и взаимовыгодных связей между производственными единицами, выполняющими разные функции в едином технико-технологическом процессе, каковым является ИСК. Возникшая в стране принципиально новая экономико-правовая ситуация, а также воздействие на ИСК факторов социально-экономического характера предполагают объективный анализ развития корпоративного сектора и возможностей формирования региональных финансово-строительных групп, которые в будущем могут составить структурообразующую основу региональных ИСК.[5]

Объективные возможности страны или региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск) в повышении эффективности использования привлекаемого капитала с целью получения прибыли – главные составляющие инвестиционного климата. Регион может быть первоклассным с точки зрения потенциала – например, там есть сырьевые ресурсы или сравнительно обеспеченное население, – но если политическая обстановка не стабильна, то на инвестиции мало кто решится. И, наоборот, регион может быть благоприятен с точки зрения риска, но делать там инвестору просто нечего. Инвестиционный риск – характеристика качественная, зависящая от политической, социальной, экономической, экологической, криминальной ситуаций. Ее величина показывает вероятность потери инвестиций и дохода от них. Инвестиционный потенциал (инвестиционная емкость территории) – характеристика количественная, учитывающая основные макроэкономические показатели: насыщенность территории факторами производства (природными ресурсами, рабочей силой, основными фондами, инфраструктурой и т.д.), потребительский спрос населения, другие факторы. Инвестиционный потенциал региона складывается из семи частных потенциалов: ресурсно-сырьевого (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов природных ресурсов); производственного (совокупный результат хозяйственной деятельности

населения); потребительского (совокупная платежеспособность населения); институционального (степень развития ведущих институтов рыночной экономики); инфраструктурного (экономико-географическое положение региона и его инфраструктурная обеспеченность); интеллектуального (образовательный уровень населения); инновационного (уровень внедрения достижений НТП).[2]

### Список используемой литературы

- 1 Экономика строительства : учебник / под общей ред. И.С. Степанова. — 3-е изд., доп. и перераб. — М. :Юрайт-Издат 2007. - 620 с.;
- 2 Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. — М.: Русская Деловая Литература, 1998. — 800с.;
- 3 Организация и управление в строительстве. Основные понятия и термины: Учеб. – справ. пособие / Васильев В.М., Исаев В.В., Панибратов Ю.П. – СПб: Изд-во «АСВ», 1998. – 316с.;
- 4 Агаев А.А. Инвестиции – основа развития бизнеса. Развитие научных концепций и технологий управления экономическими системами в современном обществе. – ВятГУ, 2003. – 204с.;
- 5 Вахмистров А.И. Система управления инвестиционно-строительным комплексом. – СПб.:Стройиздат СПб., 2002. – 40с.;
- 6 Асаул А.Н., Батрак А.В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе. – М., СПб.: Изд-во АСВ, 2001. – 168с.;
- 7 Аристова М.В., Петров А.А. Управление развитием инвестиционно-строительных университетских корпоративных структур. – СПб., 2007. – 183с.;
- 8 Градостроительный кодекс РФ;
- 9 Гражданский кодекс РФ;