



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2024, ТОМ 20, НОМЕР 1, 5–13

EDN: [EDMSGR](#)

УДК 69.003

ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Н. Ю. Малова¹, О. Е. Веденина²

ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, 286128,

г. о. Макеевка, г. Макеевка, ул. Державина, д. 2.

E-mail: ¹ n.y.malova@donnasa.ru, ² vedenina.o.e-ep-25a@donnasa.ru

Получена 27 февраля 2024; принята 22 марта 2024.

Аннотация. В статье выполнен анализ существующих в отечественной и зарубежной экономической науке подходов к определению понятий «инвестиции» и «инвестиционный проект». Представлена классификация инвестиционных проектов в соответствии с основными классификационными признаками. Рассмотрены этапы, субъекты и объекты процесса реализации инвестиционно-строительного проекта. Обоснована необходимость учета специфики деятельности строительной отрасли при реализации инвестиционных проектов, а именно: значительные инвестиционные и временные ресурсы; сложная структура инвестиционно-строительного проекта; наличие большого количества рисков; несовершенство законодательной и нормативной базы; необходимость учета экологических факторов; объективная необходимость государственного регулирования и др. Определено, что эффективное управление инвестиционными проектами в строительстве позволяет своевременно понять, все ли показатели соответствуют заявленным нормам, какие следует осуществить корректировки.

Ключевые слова: инвестиции, капитальные вложения, инвестиционная деятельность, инвестиционный проект, строительство.

FEATURES OF IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS IN CONSTRUCTION

Nataliia Malova¹, Olga Vedenina²

FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture»,

Russian Federation, 286128, Makeevka, Derzhavin st., 2.

E-mail: ¹ n.y.malova@donnasa.ru, ² vedenina.o.e-ep-25a@donnasa.ru

Received 27 February 2023; accepted 22 March 2023.

Abstract. An analysis of approaches to defining the concepts of «investment» and «investment project» existing in domestic and foreign economic science is carried out in the article. The classification of investment projects in accordance with the main classification criteria is presented. The stages, subjects and objects of the process of implementing an investment and construction project are reviewed. The need to take into account the specifics of the construction industry when implementing investment projects is justified. These include: significant investment and time resources; complex structure of the investment and construction project; presence of a large number of risks; imperfection of the legislative and regulatory framework; the need to take environmental factors into account; the objective need for state regulation, etc. It has been determined that effective management of investment projects in construction makes it possible to timely understand whether all indicators comply with the stated standards and what adjustments should be made.

Keywords: investments, capital investments, investment activities, investment project, construction.



Формулировка проблемы

В условиях значительной ограниченности ресурсов в современном мире, а также с учетом большого количества рисков, сопровождающих инвестиционную деятельность на всех этапах, важное значение имеет тщательный отбор инвестиционных проектов. Следует отметить, что кроме основных критериев отбора, таких как получаемые экономический и социальный эффекты и срок окупаемости, необходимо учитывать и немалое количество других параметров, позволяющих максимально оптимизировать реализуемую бизнес-модель. В строительной сфере к таким параметрам принято относить: технико-экономические параметры проекта, инвестиционный бюджет, состав участников проекта, маркетинговую стратегию реализации проекта, особенности налогообложения. Также большое влияние на эффективную реализацию инвестиционно-строительных проектов имеют специфические особенности функционирования строительной отрасли.

Анализ последних исследований и публикаций

Попытки научного обоснования сущности и значения инвестиций берут свое начало еще с античных времен, например, Платон и Аристотель пытались определить их роль в развитии экономики государства [1]. В дальнейшем изучение механизмов инвестиционной деятельности нашло отражение в работах многих известных зарубежных и отечественных ученых, таких как У. Стаффорд, Т. Манн, А. Смит, К. Маркс, А. Маршал, Дж. Кейнс, Дж. Хикс, М. Фридмен, Я. Б. Кваша, Л. И. Нестеров, В. В. Бочаров, Н. М. Мухетдинов, В. П. Красовский [1], Я. Д. Сурхаева [2], А. В. Корякина [4], С. Ю. Васильева [9] и др. Несмотря на многочисленные исследования, в настоящее время в экономической науке так и не сформулирован единый подход к понятиям «инвестиции», «инвестиционная деятельность», «инвестиционный проект». Также дальнейшего изучения требуют специфические особенности реализации инвестиционных проектов в различных отраслях народного хозяйства.

Целью работы

Целью работы является определение особенностей реализации инвестиционных проектов в сфере строительства.

Основной материал

В отечественной науке XX-го века концептуальным основам инвестиционной деятельности уделялось недостаточно внимания, что было связано со спецификой функционирования командной экономики. Считается, что впервые понятие «инвестиции» на законодательном уровне было приведено в «Основах законодательства об инвестиционной деятельности в СССР», принятых Верховным Советом СССР 10 декабря 1990 г., в котором инвестиции определялись как «все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемых в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой образуется прибыль (доход) или достигается социальный эффект» [2].

26 июня 1991 года был принят Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», в соответствие с которым инвестициями являются «денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта» [2].

В настоящее время основным документом, регулирующим порядок реализации инвестиционных процессов, является Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в котором установлено, что «инвестиции – это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта» [3].

Следует отметить, что в научном мире до настоящего времени не сформировано единого

подхода к определению сущности данного понятия (таблица 1).

ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» также устанавливаются следующие термины:

- «под инвестиционной деятельностью понимается вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта» [3];

- «капитальные вложения – инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты» [3];

- «инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений,

Таблица 1. Определение понятия «инвестиции» в научной литературе

Автор 1	Определение 2
Дж. Кейнс, [2]	Инвестиции – прирост ценности капитального имущества независимо от того, состоит ли последнее из основного, оборотного или ликвидного капитала.
Т. А. Серебрякова, [2]	В юридической литературе инвестиции представляют собой имущество, в отношении которого государством установлены гарантии, привилегии и иммунитеты, следующие из механизма государственной защиты инвестора, переданное (передаваемое) государством, физическим или юридическим лицом гражданам, организациям, иностранным государствам с целью извлечения прибыли, достижения иного эффекта, признаваемого действующим законодательством социально полезным.
Н. Мэнкью, [4]	Инвестиции – расходы на приобретение капитального оборудования, машин, недвижимости; приобретение товаров, которые должны в будущем произвести больше товаров и услуг.
У. Шарп, [4]	Инвестиции – отказ от определенной ценности в настоящий момент за (возможно, неопределенную) ценность в будущем.
А. В. Воронцовский, [4]	Инвестиции – деятельность инвестора, направленная на достижение своих долгосрочных целей, не связанных с текущим потреблением, которая основывается на вложении (расходах) собственного и заемного капитала.
Б. А. Колтынюк, [4]	Инвестиции – долгосрочное вложение экономических ресурсов в целях создания и получения чистой прибыли в будущем, превышающей общий начальный вложенный капитал.
И. А. Бланк, [4]	Инвестиции предприятия представляют собой вложение капитала во всех его формах в различные объекты (инструменты) с целью получения прибыли, а также достижения иного экономического или внеэкономического эффекта, осуществление которого базируется на рыночных принципах и связано с факторами времени, риска, и ликвидности.
Л. И. Юзвович и М. С. Марамыгин, [5]	1. Согласно экономическому подходу определения «инвестиции – это совокупность затрат, реализуемых в форме вложений капитала в промышленность, сельское хозяйство, транспорт и другие отрасли экономики производственной и непроизводственной сферы». 2. Согласно финансовому подходу «инвестиции – это вложение денежных средств в объекты предпринимательской деятельности с целью получения дохода в будущем».

в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)» [3]. В таблице 2 представлены различные подходы к определению инвестиционного проекта в современной экономической науке.

Классификация инвестиционных проектов достаточно обширна. На рисунке 1 представлены виды инвестиционных проектов, выделенные в соответствии с основными классификационными признаками. В зависимости от поставленных целей исследования, данные признаки могут быть расширены и дополнены.

Инвестиционно-строительный проект может быть как масштабным, так и небольшим. К масштабным проектам относятся, например, строительство многоэтажных жилых комплексов, крупных торговых центров, производственных объектов. Небольшие проекты могут включать в себя, например, реконструкцию здания или строительство дачного дома.

Процесс реализации инвестиционно-строительного проекта представлен на рисунке 2.

Инвестиционные проекты в строительстве, как и все долгосрочные инвестиции, подвержены риску изменения ценности денег. В процессе реализации проекта возможно изменение цен на сырье, материалы, рабочую силу, энергию, готовую продукцию. Эффективное управление инвестиционными проектами в строительстве позволяет своевременно понять, все ли показатели соответствуют заявленным нормам, на что стоит обратить внимание, какие действия предпринять. Неотъемлемая часть такого управления на всех этапах реализации проекта – от расчета себестоимости потенциального объекта и затрат ресурсов до оптимизации управления инвестиционным строительством – это цифровые решения для девелоперов.

Строительная отрасль характеризуется яркой спецификой своей деятельности, что обуславливает и определенные особенности реализации инвестиционно-строительных проектов. К основным из них можно отнести следующие:

- реализация проекта требует значительных инвестиционных и временных ресурсов;
- наличие достаточно сложной структуры стоимости инвестиционного проекта;

Таблица 2. Определение понятия «инвестиционный проект» в научной литературе

Автор 1	Определение 2
И. И. Мазур, [5]	Инвестиционный проект – инвестиционная акция, предусматривающая вложение ресурсов (интеллектуальных, финансовых, материальных, человеческих) для получения в установленные сроки необходимого результата и достижения определенных целей.
В. П. Попов и В. П. Семенов, [6]	Инвестиционный бизнес-проект следует рассматривать как ограниченное во времени целенаправленное изменение системы, которое предусматривает установление обусловленных требований к качеству результатов, возможных рамок расходования средств и ресурсов и специфическую организацию его разработки и реализации.
Т. Д. Муранова, [7]	Инвестиционный проект – это определенный документ (идея, бизнес-план, мероприятие), требующий значительных ресурсов, вложений и конкретных действий по достижению поставленных целей и намеченных результатов, а также учитывающий ограничения законодательного, экономического и временно-периодического характера.
CEOprdia / Management Online, [8]	Инвестиционный проект можно определить как совокупность взаимозависимых задач и мероприятий, предпринимаемых компанией для достижения определенных экономических или финансовых целей.

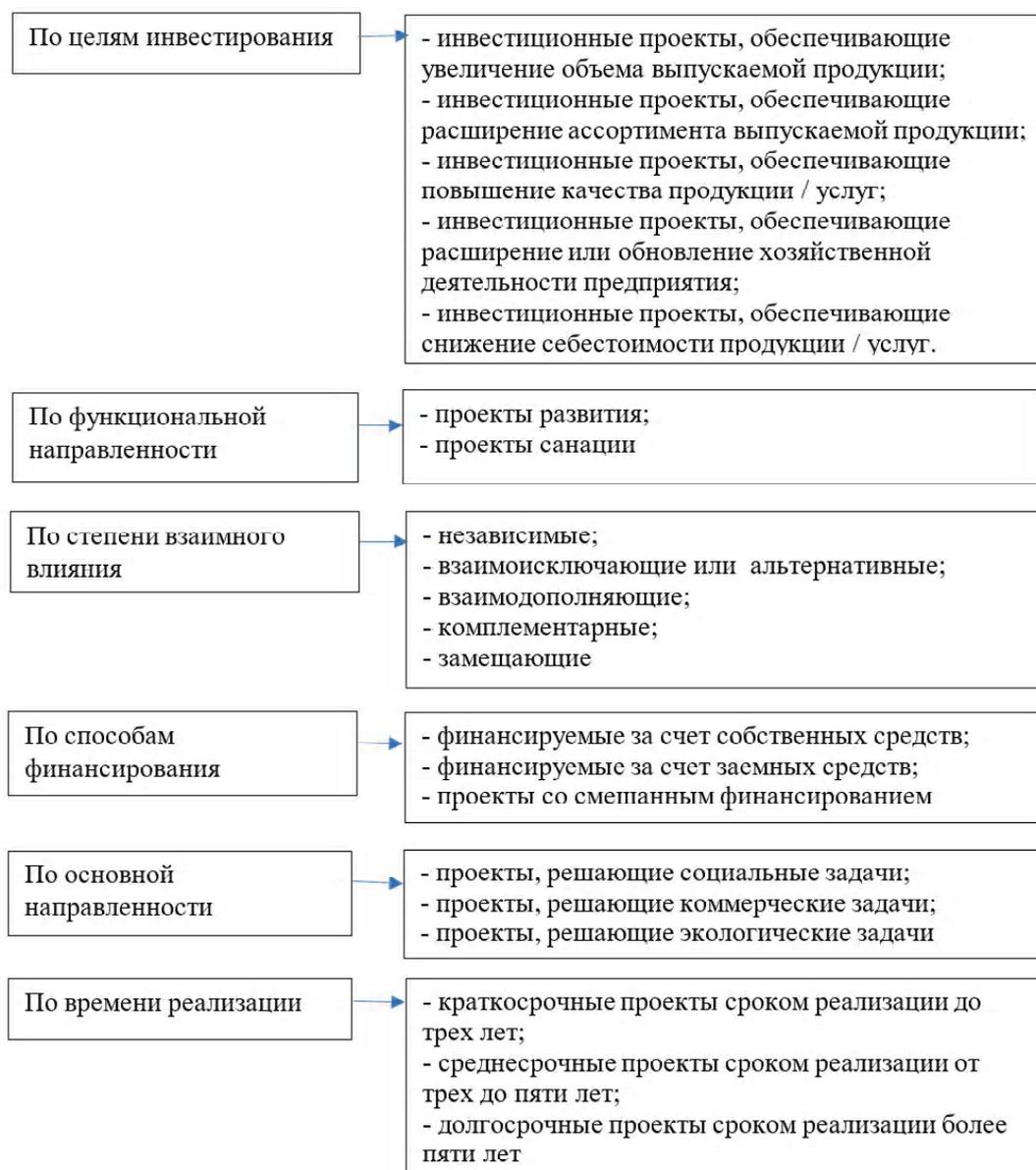


Рисунок 1 – Классификация инвестиционных проектов, [9].

- применение усредненных сметных расценок усложняет определение контрактной цены для заказчика и коммерческого предложения для подрядчика;
- существующие методики расчета стоимости строительного проекта носят рекомендательный характер, и не позволяют в полной степени классифицировать подрядчиков с учетом их возможности выполнять тот или иной комплекс работ в строительном процессе;
- не достаточно полно выполняется предварительная проработка рисков проекта, что связано с желанием снизить затраты;
- наличие значительного количества субъектов, заинтересованных в реализации проекта;
- реализация инвестиционно-строительных проектов, зачастую, отличается высокой степенью социально-экономической эффективности;
- инвестиционно-строительные проекты в большинстве случаев создают конкурентоспособную продукцию и обеспечивают рост инвестиционного потенциала предприятий;
- высокую значимость имеют институциональные факторы и институциональные

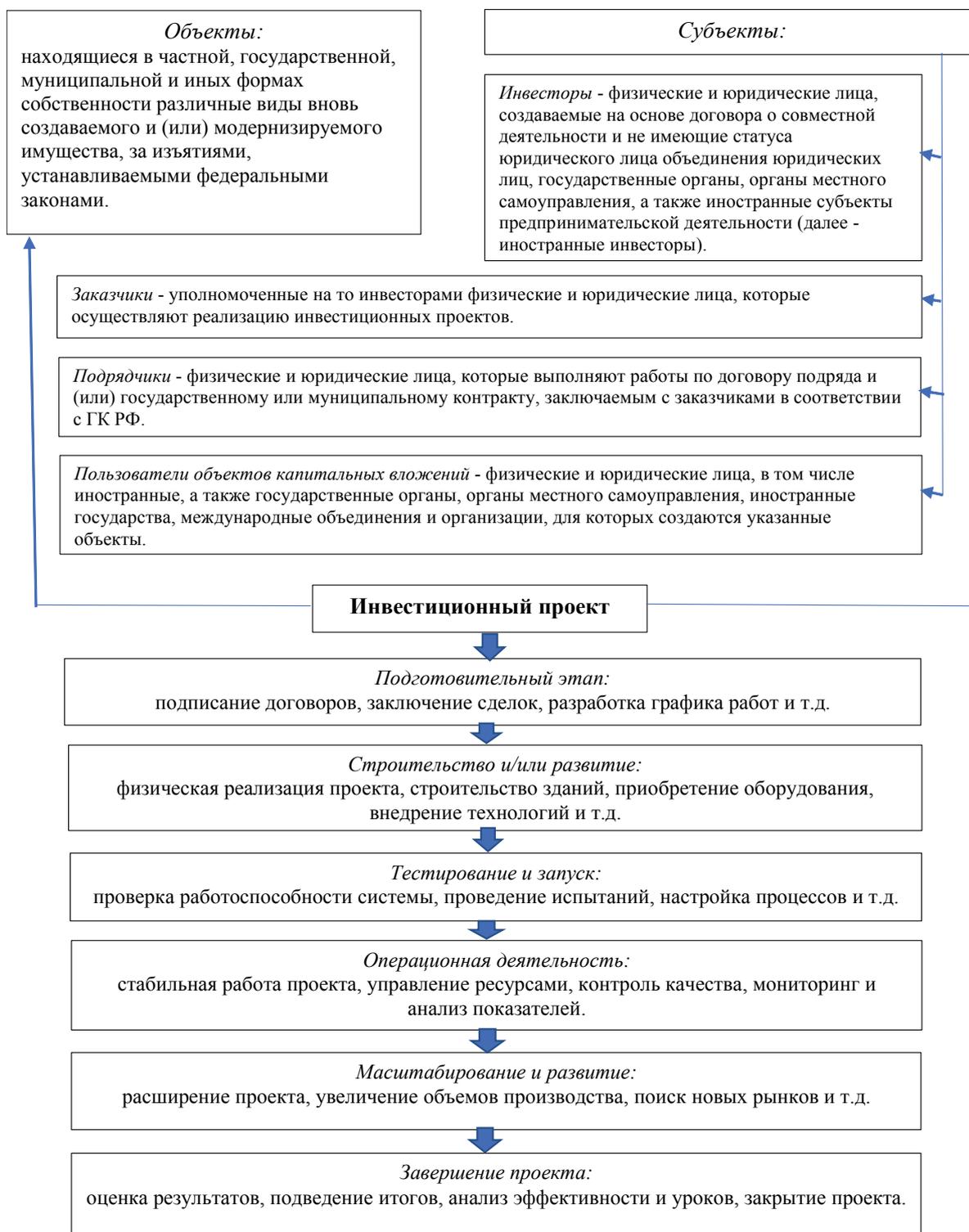


Рисунок 2 – Реализация инвестиционно-строительного проекта, [3, 10].

субъекты, влияющие на процесс реализации проекта;

- необходимость учета экологических факторов;
- объективная необходимость государственного регулирования инвестиционной сферы жилищного строительства в целях обеспечения упорядоченности составляющих инвестиционного процесса [12].

Выводы

Планирование инвестиционных проектов в строительстве является важным этапом, который

позволяет определить цели и задачи проекта, разработать стратегию его реализации и оценить его эффективность. Эффективность инвестиционного проекта зависит от множества факторов, таких как: размер и структура рынка; конкурентная ситуация и уровень спроса на товары или услуги, предлагаемые проектом; технические и технологические аспекты проекта; финансовые и экономические показатели; риски, связанные с проектом, и возможности их управления. Кроме того, эффективность реализации инвестиционно-строительных проектов во многом обуславливается особенностями строительной отрасли.

Литература

1. Левченко, В. А. Теоретические основы сущности инвестиций / В. А. Левченко, Л. И. Протопопова. – Текст : электронный // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2009. – № 2. – С. 50–53. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-osnovy-suschnosti-investitsiy> (дата обращения: 11.02.2024).
2. Сурхаева, Я. Д. Понятие инвестиционной деятельности / Я. Д. Сурхаева. – Текст : электронный // Вестник магистратуры. – 2019. – № 1-1(88). – С. 46–49. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-investitsionnoy-deyatelnosti-1> (дата обращения: 12.02.2024).
3. Российская Федерация. Законы. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : Федеральный закон № 39-ФЗ (последняя редакция) : [принят Государственной Думой 15 июля 1998 года : одобрен Советом Федераций 17 июля 1998 года]. – Москва : Кремль, 1999. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/?ysclid=lto8rvxuni997825154 (дата обращения: 12.02.2024). – Текст : электронный.
4. Корякина, А. В. Инвестиции, их понятие в литературе / А. В. Корякина. – Текст : электронный // Актуальные вопросы экономики, менеджмента и финансов в современных условиях : сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции № 2, Калининград, 03 января 2016. – 3–9 с. – URL: <https://izron.ru/articles/aktualnye-voprosy-ekonomiki-menedzhmenta-i-finansov-v-sovremennykh-usloviyakh-sbornik-nauchnykh-trud/sektsiya-2-ekonomika-i-upravlenie-narodnym-khozyaystvom-spetsialnost-08-00-05/investitsii-ikh-ponyatie-v-literature/> (дата обращения: 12.02.2024).

References

1. Levchenko, V. A.; Protopopova, L. I. Theoretical foundations of the essence of investments. – Text : electronic. – In: *Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy*. – 2009. – № 2. – P. 50–53. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-osnovy-suschnosti-investitsiy> (date of access: 11.02.2024). (in Russian)
2. Surkhaeva, Ya. D. The concept of investment activity. – Text : electronic. – In: *Bulletin of magistracy*. – 2019. – № 1-1(88). – P. 46–49. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-investitsionnoy-deyatelnosti-1> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)
3. Russian Federation. Laws. On investment activities in the Russian Federation, carried out in the form of capital investments: Federal Law № 39-FZ (latest edition) : [adopted by the State Duma on July 15, 1998 : approved by the Federation Council on July 17, 1998]. – Moscow : Kremlin, 1999. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/?ysclid=lto8rvxuni997825154 (date of access: 12.02.2024). – Text : electronic. (in Russian)
4. Koryakina, A. V. Investments, their concept in literature. – Text : electronic. – In: *Current issues of economics, management and finance in modern conditions* : Collection of scientific papers based on the results of the international scientific and practical conference № 2, Raliningrad, January 03, 2016. – 3–9 p. – URL: <https://izron.ru/articles/aktualnye-voprosy-ekonomiki-menedzhmenta-i-finansov-v-sovremennykh-usloviyakh-sbornik-nauchnykh-trud/sektsiya-2-ekonomika-i-upravlenie-narodnym-khozyaystvom-spetsialnost-08-00-05/investitsii-ikh-ponyatie-v-literature/> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)

5. Харламова, В. В. Инвестиции и инвестиционный проект : понятие и сущность / В. В. Харламова. – Текст : электронный // Молодой ученый. – 2023. – № 25(472). – С. 120–122. – URL: <https://moluch.ru/archive/472/104384/> (дата обращения: 12.02.2024).
6. Шарохина, С. В. О сущности понятия «инвестиционный проект» / С. В. Шарохина. – Текст : электронный // Интернет-журнал «Отходы и ресурсы». – 2018. – Том 5, № 1. – С. 1–8. – URL: <https://resources.today/PDF/03ECOR118.pdf?ysclid=ltobg5cuef40917906> (дата обращения: 12.02.2024).
7. Муранова, Т. Д. Понятийно-терминологическая конструкция инновационно-инвестиционных проектов / Т. Д. Муранова. – Текст : электронный // Современные технологии управления. – 2023. – № 3(103). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatiyno-terminologicheskaya-konstruktsiya-innovatsionno-investitsionnyh-proektov> (дата обращения: 12.02.2024).
8. Investment project. – Текст : электронный // ceopedia.org : официальный сайт. – 2024. – URL: https://ceopedia.org/index.php/Investment_project (дата обращения: 12.02.2024).
9. Васильева, С. Ю. Инвестиционные проекты – основные понятия, оценки рисков проекта / С. Ю. Васильева. – Текст : электронный // Бизнес-образование в экономике знаний. – 2018. – № 2(10). – С. 9–13. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsionnye-proekty-osnovnyye-ponyatiya-otsenki-riskov-proekta> (дата обращения: 12.02.2024).
10. Малова, Н. Ю. Перспективы развития инвестиционных процессов на рынке недвижимости в современных условиях / Н. Ю. Малова, Я. В. Калустян, Е. В. Михалева. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2019. – Том 15, № 1. – С. 69–77. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2019-1/08_malova_kalustyan_mikhaleva.pdf (дата обращения: 13.02.2024).
11. Тарханова, Н. А. Мониторинг реализации инвестиционно-строительных проектов: современное состояние и развитие / Н. А. Тарханова, А. В. Рязанцев. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2022. – Том 18, № 1. – С. 59–67. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2022-1/06_tarkhanova_ryazantsev.pdf (дата обращения: 13.02.2024).
12. Саенко, И. А. Особенности реализации инвестиционных проектов комплексной застройки жилых микрорайонов / И. А. Саенко, Е. В. Хахатурян. – Текст : электронный // Исследования молодых ученых : материалы XXIII Международной научной конференции (г. Казань, октябрь 2021 г.). – Казань : Молодой ученый, 2021. – С. 1–10. – URL: <https://moluch.ru/conf/stud/archive/400/16665/> (дата обращения: 13.02.2024).
5. Kharlamova, V. V. Investments and investment project: concept and essence. – Text : electronic. – In: *Young scientist*. – 2023. – № 25 (472). – P. 120–122. – URL: <https://moluch.ru/archive/472/104384/> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)
6. Sharokhina, S. V. On the essence of the concept of «investment project». – Text : electronic. – In: *Internet magazine «Waste and Resources»*. – 2018. – Volume 5, № 1. – P. 1–8. – URL: <https://resources.today/PDF/03ECOR118.pdf?ysclid=ltobg5cuef40917906> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)
7. Muranova, T. D. Conceptual and terminological design of innovation and investment projects. – Text : electronic. – In: *Modern management technologies*. – 2023. – № 3(103). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatiyno-terminologicheskaya-konstruktsiya-innovatsionno-investitsionnyh-proektov> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)
8. Investment project. – Text : electronic // ceopedia.org : official website. – 2024. – URL: https://ceopedia.org/index.php/Investment_project (access date: 12.02.2024).
9. Vasilyeva, S. Yu. Investment projects – basic concepts, project risk assessments. – Text : electronic. – In: *Business education in the knowledge economy*. – 2018. – № 2(10). – P. 9–13. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsionnye-proekty-osnovnyye-ponyatiya-otsenki-riskov-proekta> (date of access: 12.02.2024). (in Russian)
10. Malova, N. Yu.; Kalustyan, Y. V.; Mikhaleva, E. V. Prospects for the development of investment processes in the real estate market in modern conditions. – Text : electronic. – In: *Economics of construction and urban management*. – 2019. – Volume 15, № 1. – P. 69–77. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2019-1/08_malova_kalustyan_mikhaleva.pdf (date of access: 13.02.2024). (in Russian)
11. Tarkhanova, N. A.; Ryazantsev, A. V. Monitoring the implementation of investment and construction projects: current state and development. – Text : electronic. – In: *Economics of construction and urban management*. – 2022. – Volume 18, № 1. – P. 59–67. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2022-1/06_tarkhanova_ryazantsev.pdf (date of access: 13.02.2024). (in Russian)
12. Saenko, I. A.; Khachatryan, E. V. Features of the implementation of investment projects for the complex development of residential microdistricts. – Text : electronic. – In: *Research of young scientists : materials of the XXIII International scientific conference (Kazan, October 2021)*. – Kazan : Young scientist, 2021. – P. 1–10. – URL: <https://moluch.ru/conf/stud/archive/400/16665/> (date of access: 13.02.2024). (in Russian)

Малова Наталья Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда; экономика переработки отходов строительного производства.

Веденина Ольга Евгеньевна – магистрант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: методы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве.

Malova Natalia – Ph. D. (Economics), Associate Professor, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: economic efficiency of housing reconstruction; economics of recycling construction waste.

Vedenina Olga – master's student at the Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: methods for assessing the effectiveness of investment projects in construction.