

УДК 330.322.2

А.В. Козловский

Н.А. Моисеенко

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

*Аннотация.* В статье рассматриваются некоторые ключевые вопросы воспроизводства основных фондов и обеспечение данного процесса источниками финансирования. Дана оценка сложившейся ситуации в инвестиционно-строительной сфере экономики и намечены пути решения основных проблем инвестиционной активности в строительной отрасли.

*Ключевые слова:* инвестиции, капитальные вложения, эффективность, амортизация, рентабельность, воспроизводство.

Alexander Kozlovsky

Nataly Moiseenko

## PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF AN INVESTMENT AND BUILDING COMPLEX

*Annotation.* In the article some key questions of reproduction of fixed capital and maintenance of the given process with financing sources are considered. The current situation estimation in investment and building sphere of economy is given and ways of the decision of the basic problems of investment activity to building branch are planned.

*Keywords:* investments, capital investments, efficiency, amortization, profitability, reproduction.

В современных экономических условиях, не смотря на различные как внешние, так и внутренние ограничения по привлечению финансовых ресурсов, инвестиционно-строительный комплекс продолжает оставаться фундаментом развития отраслей и предприятий. Развитие производства базируется на росте мощностей действующих предприятий, строительстве новых, активизации фондового и других финансовых рынков, экспортно-импортных операций и других глобальных экономических факторах.

Следует отметить, что инвестиционная сфера является одновременно и наиболее уязвимой в условиях экономического кризиса. Дорогие кредиты, затруднения в технологиях заимствования средств как на внутренних, так и на внешних рынках, отсутствие положительной динамики внутреннего валового продукта (ВВП), снижение уровня рентабельности производства и покупательной способности населения, как основного потребителя продукции производственной сферы, и другие факторы отрицательно сказываются на инвестиционной активности. Инвестиции, при условии замедления темпов роста экономики, можно отнести к категории «отложенного спроса». Такая позиция вызвана тем, что первоочередные расходы, связанные с текущей финансово-хозяйственной деятельностью предприятий и организаций необходимо финансировать в первую очередь. Имеется в виду уплата налогов и других обязательных платежей, выплата заработной платы, оплата счетов поставщиков и другие текущие расходы.

Параллельно можно наблюдать тенденцию снижения объемов производства продукции в натуральном выражении. Это связано со снижением объемов потребления и ростом затрат на производство единицы продукции прежде всего как следствие роста цен на энергоносители, сырье, импортные комплектующие, запасные части, новые технологии и оборудование. Растет стоимость рабочей силы, дополнительные расходы товаропроизводителей, транспортные издержки, акцизы. Отрицательно влияет на инвестиционную активность и внешнеэкономическая ситуация. Государство вынуждено увеличивать расходы в оборонном секторе. Рост себестоимости продукции более высокими темпами, по сравнению с ценами на нее, неизбежно сказывается на инвестиционных возможностях предприятий и организаций. Сокращаются инвестиционные программы крупнейших российских инвесторов – ПАО «Газпром», ПАО «НК «Роснефть» и других и, как следствие, налоговые поступления в

федеральный и региональные бюджеты. Государство постоянно оказывает финансовую поддержку крупнейшим российским предприятиям, но это не значит, что эти средства идут на реализацию инвестиционных проектов и программ [1].

В связи с внешними санкциями возникли дополнительные трудности с привлечением иностранных инвестиций; не смотря на инвестиционную привлекательность добывающих и перерабатывающих отраслей экономики продолжается отток капитала. Население опасается инвестировать накопления в ценные бумаги и недвижимость, предпочитая депозиты и иностранную валюту. Отзыв лицензий у многих, в том числе и достаточно крупных банков, негативно сказывается на доверии граждан к финансово-кредитной системе. Банки переходят от долгосрочных (инвестиционных) программ к краткосрочным кредитам на различные цели, включая потребительское кредитование. Риск невозврата заемщиками полученных ссуд приводит к росту уровня банковских процентов. Если предприятие или индивидуальный предприниматель берет кредит под 12–15 % годовых, плюс расходы на обслуживание, плюс наличие ликвидного залога, то уровень рентабельности привлеченных на таких условиях средств должен быть не менее 25 %. Даже при таком высоком уровне отдачи заемных средств у заемщика будут полностью отсутствовать инвестиционные возможности в части прибыли. Кроме того, учитывая средний уровень рентабельности в основных отраслях промышленности – 15–17 % достаточно сложно найти высокодоходную нишу для инвестиционных вложений с участием заемных средств.

Одним из вариантов решения этой проблемы могло бы быть создание государственного инвестиционного банка. Через такой банк могли бы в полном объеме распределяться средства, которые сегодня государство выделяет предприятиям на безвозмездной и безвозвратной основе. Параллельно решился бы вопрос о нецелевом использовании этих финансовых ресурсов, так как их получение будет базироваться на общеизвестных принципах кредитования. Вопрос уровня банковского процента может решаться в диапазоне от 0 до 2 % годовых в зависимости от уровня рентабельности отрасли, в которой работает данное конкретное предприятие. В механизм госкредитования должны быть включены такие инструменты как инвестиционное бизнес-планирование, обязательное представление бизнес-планов под конкретные инвестиционные проекты. Следует оказывать госпомощь не «вообще», а под конкретный проект, что позволит обеспечить дополнительный контроль за целевым использованием средств, сопоставить в дальнейшем затраты и результаты использования госпомощи. Могут использоваться преимущества систем страхования, индивидуальные условия погашения средств, полученных из федерального бюджета. Не следует забывать, что на региональном уровне существует инвестиционный налоговый кредит, который следует рассматривать как инструмент инвестиционной привлекательности. Необходимо расширять открытые и свободные экономические зоны, другие инструменты, которые могут обеспечить налоговые преференции.

Выделение тех же объемов денежных средств и из тех же источников (бюджет, фонд национального достояния и другие) через механизм государственного инвестиционного кредитования будет стимулировать даже такие монополии как ОАО «РЖД», ПАО «НК «Роснефть» и другие эффективно использовать эти ресурсы. Государство будет самостоятельно и предметно, применительно к конкретным объектам инвестирования, устанавливать сроки и условия возврата этих средств, что также является рычагом стимулирования. Можно устанавливать и различные системы льготирования, которые можно менять с учетом требований времени. В инвестиционных целях необходимо обеспечить и целевое использование средств, которые планируется получить от приватизации госкорпораций по плану приватизации в 2016 г.

В условиях дефицита федерального бюджета и низкого уровня доходности регионов, только 8 регионов из 85 могут реально, без помощи центра, финансировать инвестиционные программы развития, активно и повсеместно использовать различные инструменты. Чтобы активизировать меха-

низ инвестиционного налогового кредитования можно подумать о корректировке налоговых платежей в пользу регионов, при соответствующем сокращении федеральных дотаций и субсидий. Возможно, такие меры будут стимулировать губернаторов внимательнее относиться к реальному сектору экономики и не ждать бесплатных денег из центра.

Важное значение для развития экономики имеют иностранные инвестиции. В условиях санкций доступ к иностранному капиталу несколько ограничен. Влияют на реализацию крупных международных инвесторов и политические факторы. Характерный пример – строительство «южного», а после корректировки направления «турецкого» потока, строительство которого не только не завершено, но и заморожено на неопределенное время. Фактором привлекательности для иностранных инвесторов может служить организация инвестиционного процесса в различных вариантах. Например, подготовка площадки под строительство будущего объекта, наличие всех необходимых сетей и коммуникаций, дорог, включая железнодорожные ветки, речные и морские причалы, аэропорты. Логистические схемы транспортировки и реализации продукции. Ключевым вопросом в привлечении иностранных инвестиций является вопрос собственности на результаты инвестиционной деятельности.

Важным вопросом в инвестиционной политике является оценка эффективности инвестиций. Традиционную систему показателей необходимо дополнить показателем рентабельности инвестиций, который следует рассчитывать во времени. Он должен быть объектом мониторинга на всем протяжении реализации инвестпроекта, а также в процессе эксплуатации введенных объектов и производственных мощностей. Перспективные инвестпрограммы можно кредитовать на более льготных условиях, если предыдущие дали положительные результаты [2].

Дефицит финансовых ресурсов на всех уровнях заставляет инвесторов ориентироваться на собственные источники финансирования инвестиций. Поскольку «нагрузка» на прибыль растет по всем направлениям ее использования, главным источником финансирования инвестиций становятся амортизационные отчисления. Анализ состояния амортизационной политики государства и предприятий показывает, что организация этой сферы экономической деятельности давно устарела. Нормы амортизации продолжают оставаться централизованными, они периодически не пересматриваются, на сегодняшний день в них отсутствуют новые виды техники, машин и механизмов, работающих в реальном секторе экономики.

Амортизационные отчисления по-прежнему остаются частью выручки от реализации продукции, а их строго целевое использование на воспроизводственные цели законодательно не закреплено. Эти вопросы необходимо решать, иначе мы приходим к ситуации, которая сложилась сегодня в жилищно-коммунальном хозяйстве. Поскольку на объекты жилого фонда амортизация никогда не начислялась, а все расходы по воспроизводству и капремонту несли бюджеты различных уровней, что в итоге привело к необходимости введения обязательных платежей граждан на капитальный ремонт жилого фонда. Как следствие, образовалось отсутствие связи между сроками эксплуатации зданий, их физическим состоянием и размерами взносов на капремонт. Механизм начисления амортизации в жилом фонде необходимо организовать аналогично объектам производственного назначения. Для этого должна быть разработана нормативная база. Амортизационные отчисления, плательщиками которых будут собственники жилья должны аккумулироваться в государственных региональных фондах и расходоваться в соответствии с планами капремонта под жестким контролем органов государства. В противном случае мы рискуем создать очередную коррупционную схему.

Жилой фонд, как и все другие капитальные сооружения, подвержен моральному износу. В амортизационной политике этот фактор почти не учитывается. Вместе с тем оборудование большинства российских предприятий имеет уровень физического износа 50–60 % и более. Если учесть моральный износ хотя бы на уровне  $\frac{1}{2}$  физического, возникает вопрос, какую продукцию какого ка-

чества и уровня конкурентно способности мы можем производить. Замена, модернизация оборудования, техническое перевооружение и реконструкция, не говоря уже о новом строительстве, требует огромных инвестиционных вложений. Поэтому необходим поиск всех возможных механизмов инвестирования, включая лизинг, все виды кредитования, заимствования, концессионные соглашения и другие источники. Действующая налоговая система должна стимулировать не текущее потребление, а долгосрочное вложение капитала. Необходимо активнее вовлекать в инвестиционный процесс средства населения. Для этого необходимы четкие государственные гарантии по аналогии со страхованием вкладов в банках физических лиц.

Налоговая система должна работать на перспективу. Другими словами, прибыль, полученная от реализации конкретных инновационно-инвестиционных проектов может быть полностью освобождена от всех видов налоговой нагрузки на период 2–5 лет.

В инвестиционной сфере практически полностью отсутствует система страхования рисков долгосрочных финансовых вложений. В определенной мере введение обязательного страхования увеличит затраты инвесторов, но одновременно создаст возможность для роста инвестиционной привлекательности. Важно учесть в механизме страхования соблюдение сроков реализации инвестиционных проектов, регулирование перерасхода средств, характерное для российского инвестиционного рынка. Для этого необходимо создание государственной страховой компании.

Важнейшей составной частью инвестиционного процесса является строительство любого объекта. Это наиболее длительная, капиталоемкая и проблемная составляющая. Рассматривая технологическую структуру капитальных вложений, можно заметить дисбаланс между затратами на приобретение оборудования и издержками на производство строительно-монтажных работ. Изменение этой структуры в пользу требований научно-технического прогресса предполагает внедрение новых эффективных строительных технологий, направленных на сокращение удельных капитальных вложений. Необходим маркетинг рынка строительных материалов – целью этой работы как раз и является решение проблемы импортозамещения. Важнейшей проблемой является оптимизация издержек в процессе производства строительно-монтажных работ. Уровень расходов на производство строительно-монтажных работ зависит от следующих глобальных факторов: качество проекта, достоверность и объективность сметной документации, кто строит, возможность оптимизации (снижения) расходов на всех стадиях производства работ, заинтересованность подрядных организаций, других участников строительного процесса в снижении издержек, система расчетов за выполненные работы, уровень организации производства и управления.

Качество проектной документации во многом определяет результаты инвестиционно-строительного процесса. На стадии проектирования определяются инновационные параметры будущего проекта, производственные мощности будущих предприятий, возможности использования современных строительных технологий и другие параметры, определяющие эффективность инвестиций. С точки зрения экономики проекта важно обеспечить оптимизацию структуры затрат, сроки реализации, использование современных промышленных технологий. Важно не допускать ошибок при проектировании, обеспечить возможность многовариантных схем применения строительных материалов. Отдельная проблема – уровень расходов на проектно-исследовательские работы. По различным объектам и комплексам он различен. Но подход должен быть единым – «каков проект, таков и объект». Экономить на этой статье расходов необходимо в разумных пределах. Важна эффективная концепция проектирования. Например, в жилищном строительстве вокруг крупных городов это могут быть комплексы малоэтажных (3–4 этажа) зданий, в которые включаются отдельно стоящие объекты торговли, социальные объекты, котельные, паркинги и так далее.

Сметная документация позволяет оценить затраты по проекту. В этом аспекте главное – наличие нормативной базы. Важным шагом вперед была разработка укрупненных показателей стоимости

строительства по различным категориям и видам объектов. Осталась до конца не решенной проблема старения этих и других (традиционных) сметных нормативов. Существующий механизм индексации сметных цен постоянно отстает во времени от реальных требований экономики [3]. Важной и до настоящего времени не решенной проблемой остается выбор оптимальной системы расчетов за выполненные строительные-монтажные работы. Наиболее приемлемой формой финансирования в строительстве и реализации строительной продукции можно считать экономические отношения, складывающиеся в инвестиционно-строительных компаниях. К сожалению, на их долю приходится незначительная часть строительного рынка, которая зависит от региона, подотрасли строительства (промышленное, жилищное и так далее), источников финансирования и будущих собственников на результаты инвестиционного процесса. Особенно важно обеспечить гарантии стабильности стоимости строительства. На практике (особенно это характерно для объектов промышленного строительства) имеет место неоднократное удорожание строек не только в рамках уровня инфляции, но и в результате действия других негативных факторов. Сказывается наличие ошибок при проектировании, низкое качество сметных нормативов и смет, низкий уровень конкуренции на строительном рынке и в промышленности строительных материалов.

В отрасли работает много строительных организаций. Большинство (90 %) это организации с численностью до 100 чел. Понятно, что такие организации не располагают достаточным количеством квалифицированных кадров, не имеют собственных основных средств, но в силу различных обстоятельств получают подряды на строительство либо объектов в целом, либо объемов работ различной специализации. Все строительные организации относятся к категории саморегулируемых. Учитывая, что продукция строительства имеет очень длительные сроки эксплуатации и ее модернизация очень сложна и капиталоемка, затраты на реконструкцию и капитальный ремонт иногда достигают половины первоначальной стоимости, определить их с достаточной точностью и достоверностью очень сложно. Необходимы гарантии, учет фактора времени, возможности минимизации эксплуатационных расходов. Решение всех этих задач возможно только при обязательном лицензировании строительной деятельности, а перевод подрядных организаций в категорию саморегулируемых мы считаем серьезной ошибкой [4]. Более того, при выдаче лицензий на строительную деятельность должны быть четко сформулированы требования, которые позволяют учесть все особенности процесса производства строительной продукции.

Важным источником доходов строительных организаций является экономия от снижения себестоимости строительного-монтажных работ, которая может быть получена в процессе производства. Важными направлениями получения экономии является выбор поставщиков материалов, оптимизация транспортных схем, графиков поставок, условий хранения. Следует вернуться и к вопросу использования таких инструментов как совершенствование проектных решений зданий и сооружений, использование типовых или достаточно проработанных решений, опираясь на практический опыт работы генподрядных и субподрядных организаций.

В области использования основных средств ключевым вопросом остается проблема их воспроизводства. Процесс воспроизводства должен быть обеспечен соответствующими источниками финансирования. В современных экономических условиях это, прежде всего, амортизационные отчисления. Механизм амортизации давно не реформировался, как и нормы амортизации, но это самостоятельная отдельная проблема и решать ее необходимо на общепромышленном уровне. Следует более активно использовать механизмы аренды и лизинга. Для строительства наиболее предпочтительным является оперативный лизинг.

В данной статье мы попытались сформулировать основные вопросы, которые необходимо решать в инвестиционно-строительной сфере экономики. Каждый из поставленных вопросов требует конкретной, более глубокой проработки и решения.

*Библиографический список*

1. Асаул, А. Н. 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 / Н. П. Макаркин. – М. : Инфра-М, 2015. – 432 с. – ISBN 978-5-16-004614-3.
3. Матвеев, М. Ю. Производственное нормирование в строительстве : учебное пособие / М. Ю. Матвеев, А. А. Фомина, И. Н. Шишкова [и др.] ; под ред. М. Ю. Матвеева. – М. : Третьяковъ, 2013. – 298 с. – ISBN 978-5-90657-702-3.
4. 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.