

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ УЧАСТНИКОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Илхом Ачилович Усманов

Самаркандский Государственный архитектурно-строительный университет,

Хаким Тошимович Буриев

Самаркандский Государственный архитектурно-строительный университет,

Аннотация. Целью статьи является оптимизация сроков строительства, что на сегодняшний день считается одной из самых сложных и неоднозначных проблем инвестиционно-строительной сферы. Сокращение сроков строительства является в первую очередь результатом экономической заинтересованности участников инвестиционно-строительного процесса. Источником экономической заинтересованности участников строительства является получение выгоды каждого из них, то есть службы заказчика, проектной организации, генподрядной строительной организации. Важным направлением совершенствования нормирования сроков строительства является дальнейшее развитие элементов хозяйственного и подрядного способов строительства.

Ключевые слова: продолжительность строительства, способ производства, участники строительства, экономический эффект.

Annotation. The purpose of the article is to optimize the construction time, which today is considered one of the most complex and ambiguous problems of the investment and construction sector. The reduction of construction time is primarily the result of the economic interest of the participants in the investment and construction process. The source of the economic interest of the construction participants is to receive the benefits of each of them, that is, the customer's service, the design organization, the general contractor construction organization. An important direction for improving the rationing of construction terms is the further development of elements of economic and contract construction methods.

Keywords: duration of construction, production method, construction participants, economic effect.

Введение. Развитие строительной индустрии непосредственно связано с совершенствованием нормативно-технической базы, которая составляет основу оценки эффективности инвестиционно-строительного процесса в целом. В связи с этим, в Стратегии развития нового Узбекистана на 2022-2026 годы поставлена цель «...Совершенствование технического регулирования в строительной сфере» [1]. В настоящее время в строительной отрасли наблюдаются случаи снижения качества вводимых в эксплуатацию объектов, завышения стоимости строительных работ и необоснованное увеличение сроков строительства. Одной из системных причин этих недостатков является значительное отставание в области обновления технического регулирования градостроительной деятельности [2]. В частности, это касается продолжительности инвестиционно-строительного процесса в целом и норм продолжительности строительства объектов. Нормирование продолжительности

строительства должно иметь под собой прочную методическую базу, обширную информационную практику и учитывать возможность применения современных методов и технологий строительного производства. Руководством страны принимаются активные меры по совершенствованию технического регулирования в строительстве [3]. Организационные меры необходимо поддерживать научно-методическими разработками, которые способствуют обоснованию нормативно-технических требований. Одним из актуальных направлений совершенствования технического регулирования является совершенствование методов и инструментов повышения инвестиционно-строительного процесса.

Основная часть. Как известно, создание строительной продукции предусматривает выполнение триединой задачи, которая характеризует выполнение следующих взаимосвязанных требований: реализацию проекта с необходимым уровнем качества, в рамках выделенных объемов инвестиций и в установленные сроки. При этом, требование реализации проекта в установленные сроки оказывает решающее влияние на два других элемента, то есть на качество и конечную стоимость объекта строительства.

Инвестиционно-строительный процесс представляет собой упорядоченность действий по достижению целей инвестирования, которые обеспечивают эффективность деятельности всех участников строительства. Полный цикл инвестиционно-строительного процесса включает в себя следующие этапы: установление целей инвестирования и выделение необходимых средств, предпроектные работы, проектирование объектов строительства, организация строительства (логистика, строительные работы, монтаж технологического оборудования, приработка составных частей объекта, эксплуатация).

Основным фактором, влияющим на эффективность инвестиционно-строительного процесса, является распределение ответственности между участниками строительства. Модель распределения ответственности в каждом инвестиционном проекте называется способом организации строительства. Существует множество вариантов способов организации строительства. Вместе с тем можно выделить две крайние противоположные точки способов строительства: хозяйственный способ и подрядный способ.

В хозяйственном способе организации строительства все полномочия и ответственность сосредоточены на инвесторе, который одновременно является и застройщиком, то есть владельцем земельного участка, на котором планируется строительство. Инвестор, в силу своей обособленности, выполняет функции заказчика, проектной, строительной и эксплуатационной организации. Все работы выполняются силами и средствами действующих предприятий или организаций.

Хозяйственный способ в чистом виде встречается редко. Обычно крупные производственные предприятия используют его для обновления основных средств, технического перевооружения, иногда для реконструкции отдельных производств.

К преимуществам хозяйственного способа строительства можно отнести полное удовлетворение требований инвестора, самостоятельное установление

сроков строительства, гибкое обеспечение строительства ресурсами, согласованность всех стадий инвестиционно-строительного цикла. Недостатками данного способа являются низкая квалификация исполнителей и, как правило, низкое качество готового объекта, удорожание строительства, снижение эффективности действий по стадиям инвестиционно-строительного процесса.

Подрядный способ производства является противоположностью хозяйственному способу. В нём все стадии инвестиционно-строительного процесса распределены между самостоятельными хозяйствующими субъектами, который взаимодействуют на основе договорных отношений. Например, инвестор связан договором с заказчиком, тот в свою очередь имеет договор с проектной и генеральной подрядной организацией. Точно также отношения с поставщиками ресурсов, субподрядными организациями, надзорными органами и кредитными организациями также построены на договорной основе. Каждый участник строительства имеет свой материальный интерес и обязанности в рамках договоров.

Несомненными преимуществами подрядного способа строительства высокая компетентность участников строительства, взаимный контроль выполнения договорных обязательств, обеспечение строительства в необходимые сроки в пределах объемов инвестиций. Кроме того, при подрядном способе строительства проявляются рыночные отношения в инвестиционно-строительном процессе.

Недостатком подрядного способа можно назвать бюрократизацию отношений между участниками строительства, сложность решения спорных вопросов, несовпадение экономических интересов каждого участника с общими целями инвестиционного проекта. Следует отметить, что для преодоления этих недостатков участниками строительства используются различные методы кооперирования, например: совмещение функций заказчика и застройщика, создание проектно-строительных объединений и т.д.

Общая продолжительности инвестиционного проекта определяется как сумма продолжительностей всех этапов. Вместе с тем, интересы инвестора предполагают определение оптимального (наименьшего с организационно-технической точки зрения) срока реализации инвестиционного проекта, что предполагает совмещение работ по отдельным этапам проекта.

Следовательно сокращение продолжительности инвестиционно-строительного процесса включает в себя несколько направлений: ускорение сроков разработки технико-экономического обоснования проекта, сокращение сроков согласования различных аспектов проектно-строительной деятельности, сокращение сроков проектирования объекта, сокращение продолжительности строительства. (таблица 1)

Таблица 1.

Основные показатели продолжительности инвестиционно-строительного процесса

№№	Наименование	Показатели продолжительности проекта	Совмещение этапов
----	--------------	--------------------------------------	-------------------

1	Технико-экономическое обоснование	Директивный срок реализации Отдача капитала	После принятия решения о реализации проекта заказчик может начинать предварительные исследования
2	Предпроектная стадия	Уточненный директивный срок реализации проекта	Подписание инвестиционного договора создаёт правовую основу для начала инженерных изысканий проектной организацией
3	Проектирование	Сравнение вариантов продолжительности строительства по организации строительства	Объединение интересов проектных и строительных организаций создает условия для параллельного производства работ.
4	Строительство	Установление сроков строительства по организационно-технологической модели	Использование передовых технологий и современных материалов способствует сокращению сроков строительства.

Продолжительность строительства является частью общей продолжительности жизненного цикла инвестиционного проекта. Однако, эта часть считается наиболее сложной и подверженной факторам риска. Во-первых, технические и технологические ограничения определяют возможности использования передовых методов и ограничение привлечения дополнительных материально-технических ресурсов. Во-вторых, организационно-экономические условия и неопределённость строительного производства делают этап строительства уязвимым для внешних негативных факторов. В-третьих, наряду с этапом проектирования, строительство представляет собой сферу проявления экономических интересов множества субъектов, которые объективно являются участниками инвестиционно-строительного процесса.

Обсуждение. Определение оптимальной продолжительности строительства является одним из важнейших стимулирующих показателей деятельности участников инвестиционного процесса. Использование передовых методов организации производства, применение современных строительных материалов и средств механизации, а также внедрение новых технологий производства работ оказывают положительное влияние на сроки строительства и создают условия для их сокращения.

Возникает вопрос: как использовать положительные стороны каждого из способов организации строительства? Необходимо разработать механизм оптимального совмещения полномочий и ответственности в инвестиционно-строительном процессе. В настоящее время в научной печати широко освещается проблема формирования строительного кластера. На наш взгляд, это должно быть

обосновано не только исходя из большой эффективности кластеров в сельском хозяйстве и промышленности, но и на глубоком изучении организационных и экономических интересов участников строительства.

Использование индустриальных методов строительства, современных эффективных материалов, снижение доли мокрых процессов способствует сокращению сроков производства строительных работ. Вместе с тем, усиление роли заказчиков в инвестиционно-строительном процессе приводит к тому, что сроки строительства устанавливаются не из технологических соображений, а исходя из инвестиционных соображений и необходимости возврата капитальных вложений. Выполнение требований инвесторов и заказчиков возможно только в том случае, если они не противоречат экономическим интересам других участников. Реформирование отношений между участниками инвестиционно-строительного процесса должно соответствовать принципам рыночности, взаимного признания интересов, приоритетности общих целей, равенства полномочий, эффективности принятия решений.

Соблюдение указанных принципов предполагает широкое использование в строительстве сетевых и информационных моделей формирования строительного процесса. Кроме того, необходимо разработать механизм управления инвестиционно-строительным процессом на основе постоянного совершенствования способов организации строительства.

Список литературы

1. Указ Президента Республики Узбекистан 28 января 2022 года «О стратегии развития нового Узбекистана на 2022 — 2026 годы» №УП-60.
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 27 ноября 2020 г. «Об утверждении стратегии модернизации, ускоренного и инновационного развития строительной отрасли Республики Узбекистан на 2021-2025 годы» № УП-6119.
3. Постановление Президента Республики Узбекистан 5 февраля 2020 г. «О мерах по коренному повышению качества производства строительно-монтажных работ и совершенствованию системы контроля в строительстве» № ПП-4586.
4. Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан от 1 мая 2020 г. <https://lex.uz/docs/4843632>
5. S.M. Reza Alavipour, David Arditi. Time-cost trade off analysis with minimized project financing cost. Automation in Construction Volume 98, February 2019, Pages 110-121
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0926580517308488>
6. Time-cost trade-offs. <http://www.netmba.com/operations/project/time-cost/>