

## II Международная научно-практическая конференция «Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования»

Инициатор проведения: Казанский государственный архитектурно-строительный университет. г. Казань. 10-11 октября 2013 г.



Министерство образования Российской Федерации  
Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет»

[www.asaul.com](http://www.asaul.com)

E-mail: [asaul@yandex.ru](mailto:asaul@yandex.ru)

### Трансакционные расходы в инвестиционно- строительной сфере и роль саморегулирующих организаций в их снижении

Выступление на Второй Международной научно-практической конференции  
«Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях  
саморегулирования»

10-11 октября 2013 года г. Казань

Заслуженный деятель науки РФ, Заслуженный строитель РФ,  
д.э.н., профессор **Анатолий Николаевич Асаул**

Таблица 1 - Сравнительные индикаторы развития национальных ИСК в 2012 году.

Страны	PM2	COMP	LOW	EFREE	TRANS
Австрия	5,109	5,14	90	71,88	11,82%
<b>Бельгия</b>	<b>2,753</b>	<b>3,83</b>	<b>20</b>	<b>57,51</b>	<b>17,88%</b>
Болгария	1,305	4,16	30	64,91	24,88%
Дания	3,782	5,4	90	78,64	2,05%
Эстония	2,153	4,62	80	75,2	3,81%
Финляндия	6,184	5,47	90	74,04	10,15%
Франция	13,380	5,14	80	64,59	16,30%
Германия	3,094	5,41	90	71,79	11,46%
Венгрия	1,645	4,36	65	66,58	10,58%
Италия	7,213	4,43	50	60,33	17,00%
Латвия	2,657	4,24	50	65,83	5,16%
Литва	2,189	4,41	60	71,26	2,35%
Люксембург	5,647	5,03	90	76,23	15,65%
Нидерланды	4,271	5,41	90	74,68	11,03%
Польша	3,326	4,46	60	64,1	6,61%
Португалия	2,213	4,4	70	64,01	13,65%
Румыния	2,043	4,08	40	64,71	7,58%
<b>Россия</b>	<b>10,302</b>	<b>4,21</b>	<b>25</b>	<b>50,47</b>	<b>25,00%</b>
Сербия	2,135	3,88	40	57,96	8,15%
Словения	2,786	4,3	60	64,56	6,92%
Испания	4,022	4,54	70	70,15	12,16%
Швеция	6,991	5,61	90	71,87	6,54%
Швейцария	11,397	5,74	90	81,95	5,74%
Турция	3,384	4,28	50	64,21	9,93%
Великобритания	15,187	5,39	85	74,53	5,03%
Украина	2,807	4	30	45,76	12,50%

**Обозначения:**

**PM2** - удельная стоимость строительства м2, евро;

**COMP** - комплексный рейтинг конкурентоспособности ИСК (7- максимальный);

**LOW** - индикатор реализованности нормативно-законодательной базы ИСК (100 - высший бал);

**EFREE** - индикатор предпринимательской свободы субъектов ИСК (100 - максимум);

**TRANS** - уровень трансакционных расходов, %.

Интерпретировано по данным Global Property Guide - Residential property markets and investment



Таблица 2. - Структура транзакционных издержек ИСК.

Выделяемые группы по Коузу Р.	Классификация издержек в группе	НША <sup>1</sup>	Виды транзакционных издержек ИСК
R <u>Исследования</u> (поиск информации)	Расходы на приобретение, поиск, обработку, анализ рыночной информации, обеспечивающей процесс принятия маркетинговых решений на рынках ИСК физических и юридических лиц.	47%	Сбор информации о текущем состоянии инвестиционно-строительного комплекса.
C <u>Контрактинг</u>	Издержки договорной деятельности физических и юридических лиц: переговоры, процесс согласования и подписания договоров, контроль его исполнения, закрытие договоров, урегулирование конфликтов договорного процесса.	29%	Планирование взаимодействия между субъектами. Переговоры, обсуждение интересов, планов взаимодействия. Решения о формах, характере, сроках взаимодействия. Закрепление договоренностей с применением процедур по оформлению договоров, заключению сделок. Контроль за исполнением обязательств субъектов в процессе взаимодействия.
T <u>Обеспечение технологических процессов</u>	Внепроизводственные расходы на обеспечение технологического процесса и условий его реализации.	8%	Взаимодействие участников в процессе совместного использования материальных и нематериальных ресурсов.
J <u>Защита прав собственности</u>	Издержки, возникающие при исполнении законодательных и правовых актов, направленных на регистрацию прав собственности, ее защиту, выплату сборов и пошлин, лицензирование.	16%	Спецификация и защита прав собственности. Юридическое оформление участков и объектов строительства (реконструкции).

[1] НША - доля издержек в ИСК, приводится по результатам исследования научной школы «Методические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и самоуправляемой системы»

[2] Асаул, Н.А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов регионального инвестиционно-строительного комплекса / Н.А. Асаул. - СПб. : Гуманистика, 2004. - 280с.



Рисунок 2. **Этапы инвестиционно-строительного цикла**

Таблица 3. - Структура транзакционных издержек в рамках этапов инвестиционно-строительного цикла

Этапы инвестиционно-строительного цикла	Группы транзакционных издержек (обозн. по табл. 2 слайд 3)			
	R	C	T	J
Всего	47,0%	29,0%	8,0%	16,0%
Этап А. Оценка и выбор инвестиционных намерений	6,2%	0,7%	0,0%	0,0%
Этап В Разработка бизнес плана	35,7%	0,5%	0,0%	0,0%
Этап С. Юридическое оформление	0,0%	11,5%	0,0%	7,3%
Этап D. Предпроектная подготовка, проектирование	2,3%	6,3%	3,7%	0,0%
Этап Е. Строительство (реконструкция), сдача объекта	1,2%	4,9%	4,3%	0,0%
Этап F. Реализация результатов проекта, оформление прав	1,6%	5,1%		8,7%
Этап G. Эксплуатация объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

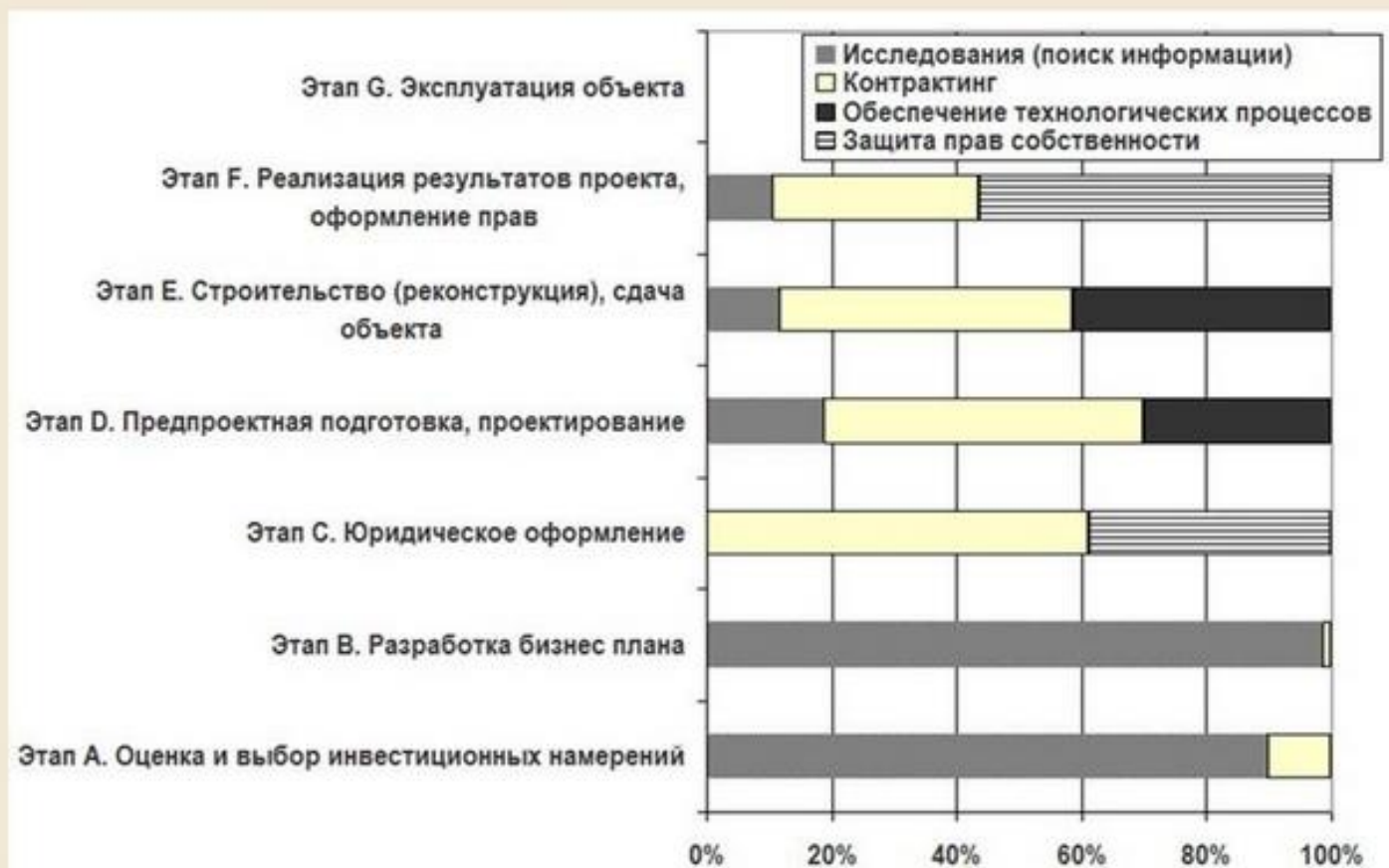


Рисунок 1. Анализ структуры транзакционных издержек инвестиционно-строительного цикла (по данным табл.3 слайд 5).



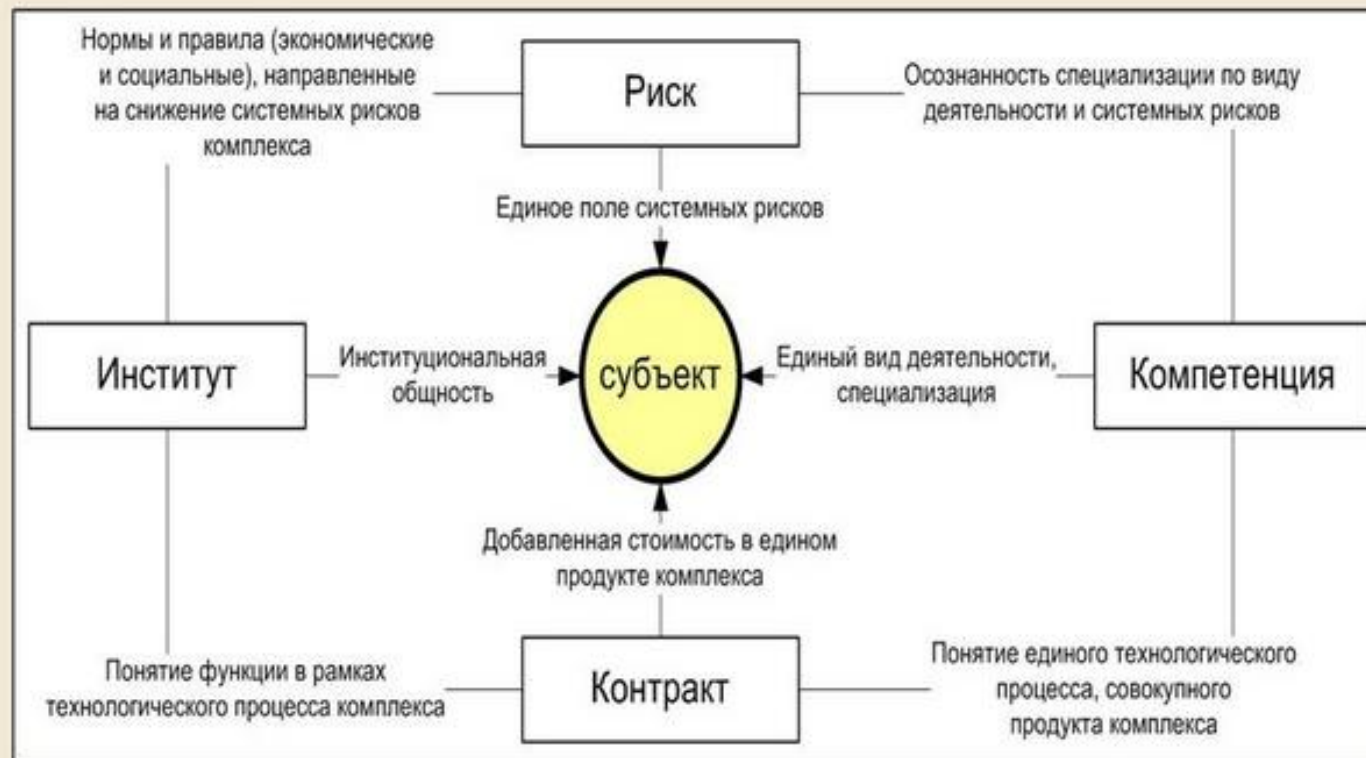


Рисунок 3. Взаимосвязь критериев выделения субъектов ИСК



## Организационно-экономические отношения, выражающие институциональную структуру ИСК

1 – *девелопер* разрабатывает для инвестора функциональную и маркетинговую идею объекта и представляет ее в виде маркетинговой концепции, бизнес-плана или технико-экономического обоснования;

2 – *инвестор* заключает агентское соглашение с дистрибьютором объекта – риелтором (присутствующим в схемах жилищного строительства и коммерческих объектов), поручая ему сбытовую функцию;

3 – *риелтор* осуществляет продажу (передачу в аренду) объекта потребителю;


4 – *инвестор* заключает соглашение с оператором, обеспечивающим поддержание базовых функций объекта в соответствии с его назначением;

5 – *оператор* вступает в коммерческие отношения с потребителем по поводу эксплуатации объекта в рамках его функционального назначения;

6 – *инвестор* заключает соглашение с техническим заказчиком на реализацию объекта, т.е. инвестор передает полномочия по организации инвестиционно-строительного процесса техническому заказчику, оставляя за собой компетенцию в области финансовой и инвестиционной деятельности;

7 – *технический заказчик* от лица инвестора оформляет всю определенную законодательством разрешительную документацию по объекту в органах власти;





8 – *технический заказчик* от лица собственника (инвестора) оформляет права собственности на объект;

9 – *технический заказчик* организует процесс архитектурно-строительного проектирования: формирует техническое задание, выбирает проектировщиков и осуществляет прием их работы от лица собственника;

10 – *технический заказчик* заключает договор с изыскателями на выполнение инженерно-геодезических, инженерно-геологических и других видов изысканий, обеспечивающих оценку условий строительства;

11 – *технический заказчик* заключает договор с разрешительными организациями и поставщиками в системе инженерных коммуникаций;

12 – *технический заказчик* от лица инвестора заключает договор на строительство (реконструкцию) объекта с генеральным подрядчиком;

13 – *генеральный подрядчик* выбирает строительных субподрядчиков и организует процесс строительства;

14 – *генеральный подрядчик* выбирает поставщиков строительных материалов и ресурсов, организует их участие в инвестиционно-строительном цикле;

15 – *генеральный подрядчик* заключает договор аренды или оказания услуг технологическим транспортом, строительными машинами и оборудованием, необходимых в рамках конкретного строительного проекта.



Рисунок 4. Организационно-экономическая схема взаимоотношений субъектов региональных ИСК

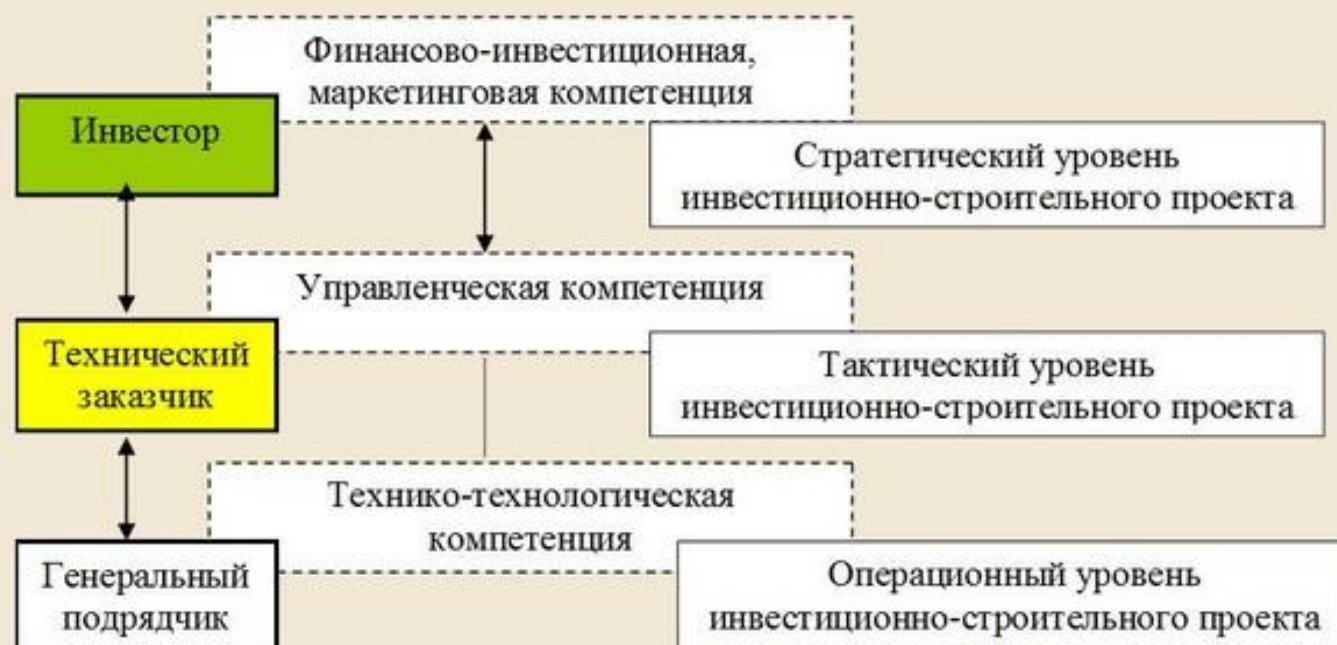


Рисунок 5. Суть инвестиционно-строительного проекта на трёх уровнях его реализации (взаимоотношения ключевых компетенций)

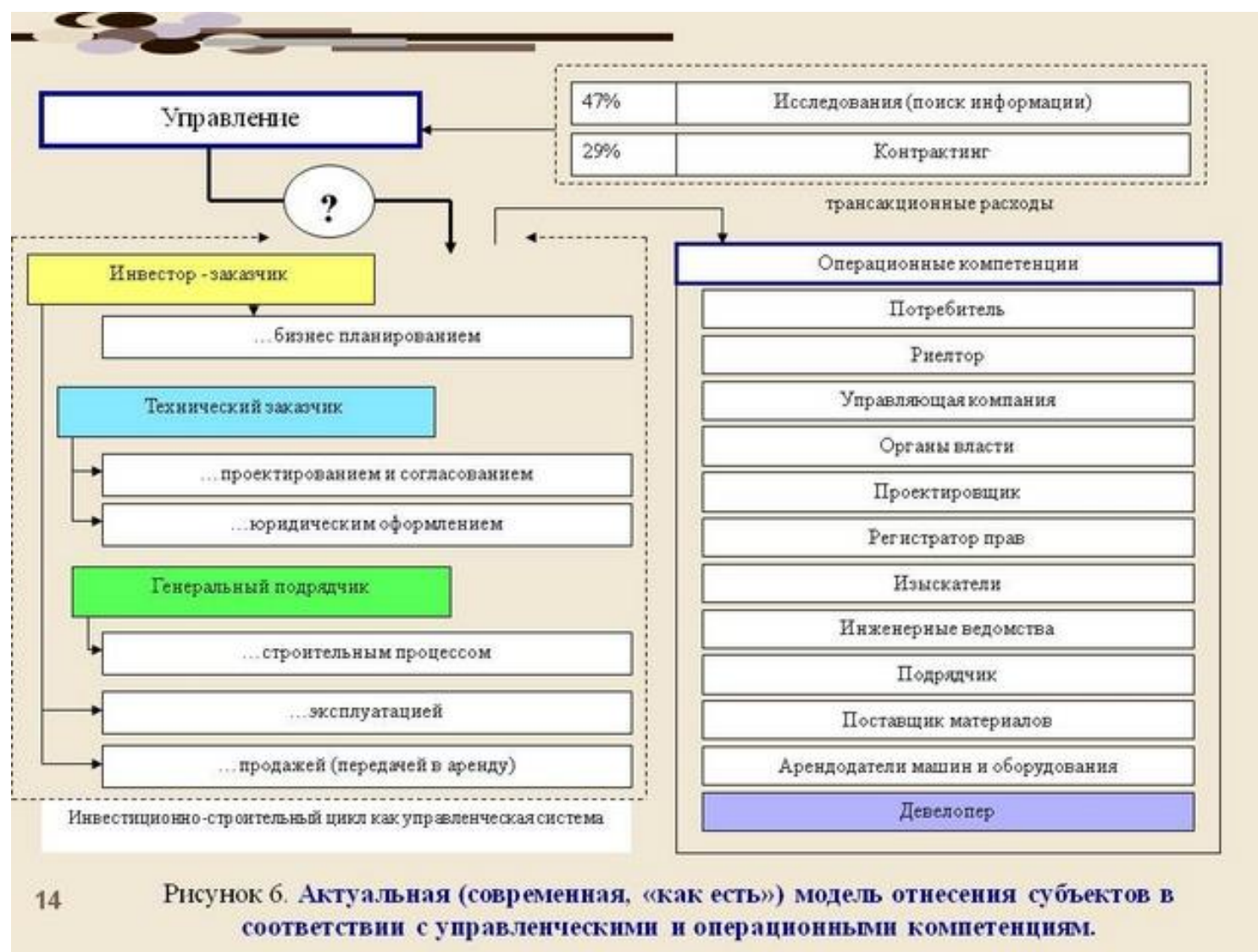


### Структура, сущность и ключевая компетенция субъектов – экономических институтов региональных ИСК

№ п/п	Субъект	Сущность
1.	Инвесторы // «Инвестор»	Юридическое лицо, осуществляющее вложение инвестиций в объект.
2.	Девелоперы // «Девелопер»	Разработчик функциональной и маркетинговой идеи объекта.
3.	Риелторы // «Риелтор»	Физическое или юридическое лицо, выполняющее распределительную (логистическую) сбытовую функцию в отношении объекта на агентских условиях по отношению к собственнику.
4.	Операторы управления недвижимостью // «Оператор»	Оператор управления недвижимостью, организация обеспечивающая процесс эксплуатации объекта в рамках его целевой функции.
5.	Потребители // «Потребитель»	Физическое или юридическое лицо, эксплуатирующее базовую функциональность объекта.
6.	Технические заказчики // «Технический заказчик»	Физическое или юридическое лицо, реализующие интересы собственника (инвестора) в отношении объекта, организует инвестиционно-строительный процесс с позиций компетентного менеджера.



7.	Органы власти // «Органы власти»	Федеральные и местные органы исполнительной власти, регулирующие и контролирующие деятельность инвестиционно-строительного комплекса.
8.	Регистраторы прав // «Регистратор»	Институты исполнительной власти, регистрирующие и контролирующие исполнение прав собственности в отношении объектов.
9.	Проектные институты и бюро // «Проектировщик»	Архитектурно-строительные проектные организации.
10	Изыскатели (инженерные изыскания в строительстве) // «Изыскатели»	Организации, выполняющие инженерно-геодезические, инженерно-геологические и другие виды изысканий, обеспечивающих оценку условий строительства.
11	Региональные инженерные ведомства // «Инженерные ведомства»	Разрешительные организации и поставщики в системе инженерных коммуникаций (вода, газ, канализация, отопление, освещение).
12	Генеральные подрядчики // «Генеральный подрядчик»	Юридическое лицо, реализующее строительный процесс.
13	Строительно-монтажные организации // «Субподрядчик»	Организации, исполнители строительно-монтажных работ.
14	Производители (поставщики) материалов // «Поставщик»	Производители и поставщики строительных, материальных и технологических ресурсов.
15	Арендодатели строительных машин и оборудования // «Машины-оборудование»	Арендодатели строительного машин и оборудования (средств труда в строительном комплексе).





## Сущность и функции участников региональных ИСК

Код	Участники	Сущность и функции
1000	Потребители	Физические или юридические лица, непосредственно эксплуатирующие объект
2000	Органы власти	Законодательные и исполнительные органы государственного управления, регулирующие, координирующие и контролирующие характер взаимоотношений между участниками ИСК региона
2100	Строительные организации	Организации, осуществляющие строительство и(или) реконструкцию объекта недвижимости
2200	Банки	Институты финансовой инфраструктуры государства, предоставляющие финансо-вые активы инвесторам или потребителям
2300	Инвесторы	Юридические или физические лица, принимающие инвестиционные решения, осу-ществляющие вложение собственных или заемных денежных, а также иных привле-ченных имущественных или интеллектуальных ценностей в инвестиционный проект, обеспечивающие их целевое использование
2400	Девелоперы	Организации, разрабатывающие и воплощающие функциональную концепцию объекта недвижимости, включая надзор за ее реализацией
2500	Научно-исследо-вательские центры	Организации, реализующие научно-исследовательские разработки, обеспечивающие развитие технико-технологических основ производства и организационных принципов его функционирования
2600	Учебные организации	Институт учебно-образовательной инфраструктуры государства, осуществляющий подготовку кадров для ИСК региона
2700	Заказчики-застройщики	Юридические или физические лица, принявшие на себя функции организации и управления инвестиционным проектом строительства объекта недвижимости, начиная от технико-экономического обоснования капитальных вложений и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию. Заказчик (застройщик) распоряжается денежными средства-ми, передаваемыми ему инвестором для финансирования строительства

## Сущность и функции участников региональных ИСК

Продолжение

2800	Проектные институты и бюро	Организации, создающие архитектурно-строительные проекты объекта
2900	Риелторы	Посредники сделок купли, продажи, аренды объектов недвижимости
3000	Производители и поставщики строительных материалов	Производители строительных материалов и их логистические сети
3100	Подрядчики	Организации, исполнители специализированных проектных и строительных работ
3200	Регистраторы прав	Институты исполнительной власти, регулирующие права собственности в отношении объектов недвижимости
3300	Операторы управления объектами недвижимости	Организация, обеспечивающая функциональность объекта недвижимости
3400	Информационные органы (СМИ, библиотеки)	Медиа организации, собирающие и формирующие информацию об объекте
3500	Страховые компании	Институт финансовой инфраструктуры государства, выполняющий функцию страхования частных и предпринимательских рисков участников региональных ИСК
3600	Саморегулируемые организации в строительстве	Организации, выполняющие функции разработки и установления правил и стандартов предпринимательской или профессиональной деятельности, а также осуществления контроля за их соблюдением ИСК [11]

Матрица значимости (нормированные оценки) коммуникационных процессов в ИСК региона

	1000	2000	2100	2200	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000	3100	3200	3300	3400	3500	3600
1000																		
2000	0,40																	
2100		0,67																
2200	0,44		0,34															
2300		0,60	0,22	0,82														
2400	0,03	0,34	0,55		0,56													
2500		0,05	0,23			0,22												
2600			0,22															
2700			0,89		0,79	0,89												
2800						0,67		0,17	0,90									
2900						0,12	0,11											
3000			0,67					0,65	0,23									
3100							0,22		0,34	0,66		0,96						
3200	0,34					0,12					0,99							
3300	0,23																	
3400	0,22					0,76							0,04					
3500	0,28			0,56														
3600			0,12			0,11	0,10		0,15	0,34	0,01	0,04				0,05		



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



**В докладе использованы материалы исследований  
проведенных научной школой  
«Методические проблемы эффективности региональных  
инвестиционно-строительных комплексов как  
самоорганизующейся и самоуправляемой системы»**

**Лидер школы Заслуженный деятель науки РФ,  
Заслуженный строитель РФ,  
д.э.н, профессор**

**Асаул Анатолий Николаевич**