

doi:10. 18720/SPBPU/2/id19-27

Федосеев И. В., Юденко М. Н.

**ВЛИЯНИЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ РИСКОВ
НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

*Санкт-Петербургский государственный экономический
университет, Санкт-Петербург, Россия*

Аннотация. Определено влияние институциональных рисков, опосредованных через нормативные акты на деятельность стро-

ительных организаций. Исследована институциональная норма «взнос на развитие инфраструктуры» в строительстве и ее воздействие на деятельность девелоперов в регионах страны. Сделан вывод о нестабильности данной нормы и отсутствии унификации ее применения в регионах, что создает дополнительные риски для строителей и потребителей объектов строительства.

Ключевые слова: социальный институт, строительные организации, инфраструктура, институциональные риски.

Fedoseev I. V., Yudenko M. N.

INFLUENCE OF INSTITUTIONAL RISKS ON THE EFFICIENCY OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS

St. Petersburg State Economic University, St. Petersburg, Russia

Abstract. The influence of institutional risks mediated through regulations on the activities of construction organizations has been determined. The institutional norm «a contribution to the development of infrastructure» in construction and its impact on the activities of developers in the regions of the country has been investigated. The conclusion is drawn on instability of this norm and the lack of unification of its application in the regions which creates additional risks for builders and consumers of construction projects.

Keywords: social institute, construction organization, infrastructure, institutional risks.

Актуальность статьи определяется ролью институтов в социально-экономической практике, а также влиянием институтов на развитие и эффективность строительных организаций. В статье под социальными институтами понимаются нормы и правила, которые регулируют и координируют предпринимательскую деятельность, и, таким образом, снижают риски хозяйствующих субъектов[1]. Институты играют важную роль в обществе: они выступают фундаментальными факторами функционирования экономических систем в долгосрочной перспективе. Но может

возникнуть и обратный эффект, когда большое количество формальных норм будет препятствовать развитию хозяйствующих субъектов.

К признакам институциональной инфраструктуры авторы статьи относят:

- создает условия для экономического роста (путем снижения транзакционных издержек и оппортунизма) не являясь при этом продуктом этого роста;

- является критерием демаркации инфраструктуры от материально-вещественного производства, когда «труд оказывает услуги не в качестве деятельности;

- направлена на производство нематериальных форм богатства, которые впоследствии могут принимать форму объектов материального производства (документы функциональной информации);

- оказывает общественно-полезные непродуцируемые услуги регулирующего, координирующего и ограничительного характера, как на уровне строительства, так и отдельных его сфер.

Обращая внимание на изобилие нормативных актов и на их слабое влияние на экономическое и финансовое состояние предпринимательских организаций в строительстве, возникает закономерный вопрос, почему столь многочисленные институциональные реформы (в том числе вполне разумные по своему замыслу) не всегда приводят к ожидаемому результату? И почему многие, кажущиеся на первый взгляд, эффективные институты не только не приводят к экономическому росту организаций, но и порой снижают его и усиливают действие рисков?

С методологической точки зрения, одной из причин такого положения является недостаточное осознание институтов, заключающееся в постоянном недоучете сложности институциональных систем. Вследствие этого упускается из виду одно обстоятельство: институты связаны между собой, хотя их состав принципиально неоднороден. Институты не изолированы друг от друга. Нормы, регулирующие смежные области, тесно переплетаются между собой, поэтому нельзя изменить одну норму, не затрагивая другие,

или проводить внести серьезные изменения в одной области, не предвидя последствий в смежных областях. В этом случае в основе функционирования институтов должен лежать методологический принцип комплементарности. Базовые нормы обрастают множеством комплементарных норм (дополняющих), с тем, чтобы в обществе образовалось непрерывное институциональное пространство[2]. Особенно такая ситуация актуальна для строительства, которое охватывает целый ряд самостоятельных и смежных сфер деятельности, большое количество участников процесса строительства и учреждений, осуществляющих регулирование инвестиционно-строительного процесса.

В качестве примера авторы статьи исследуют институциональную норму, сопровождающую строительство жилой и коммерческой недвижимости – «взнос на развитие инфраструктуры»[3]. Именно тот факт, что уже долгие годы не принят унифицированный подход к расчету данной нормы, приводит к финансовым и экономическим рискам девелоперов.

В России взносы на развитие социальной и инженерной инфраструктуры достаточно высоки и действия федеральных и региональных властей по формированию механизмов исчисления данного взноса не согласованы. Кроме того, в федеральном законодательстве нет формально закрепленной нормы – «взнос на развитие инфраструктуры».

Рассмотрим, как решается вопрос с указанным сбором в крупнейших регионах страны. Одно из последних писем Минфина России [4] – на примере Москвы увязывает возможность отнесения таких расходов, как взнос на развитие инфраструктуры, с оказанием местными органами исполнительной власти возмездных встречных услуг застройщику. В документе отмечается, что строительные компании принимают на себя обязательства по реализации инвестиционного проекта и передаче городу Москве жилых площадей и объектов инженерного и коммунального назначения, уплате расчетного размера платежа городу. Правительство Москвы, в свою очередь, принимает обязательства по предоставлению земельного участка для целей жилищного стро-

ительства; выдаче разрешения на строительство; оформлению договора аренды земельного участка; оказанию содействия в выдаче технических условий на присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения и пр. Исходя из вышеизложенного, должен возникнуть своего рода бартер: администрация оказывает возмездные услуги застройщику, застройщик администрации перечисляет взнос на развитие инфраструктуры. Однако, механизмы денежной оценки стоимости возмездных услуг, оказываемых городом застройщику, не разработаны в достаточной степени.

Следует заметить, что в Московской области Министерством инвестиций и инноваций разработана мера поддержки по реализации возмещения затрат на создание инженерной инфраструктуры в рамках подпрограммы «Инвестиции в Подмоскowie» государственной программы «Предпринимательство Подмоскowie». Субсидии (максимальный размер 15 млн руб.) идут на компенсацию затрат на создание инженерной инфраструктуры (газификация, электрификация, водоснабжение и канализация) в соответствии с техническими условиями. Однако, для получения данной денежной суммы, необходимо выполнение соответствующих требований.

В Санкт-Петербурге в 2013 г. Комитетом по строительству введена формальная норма отчисления на социальную инфраструктуру. Комитет по строительству подготовил специальный счет, на который принимаются пожертвования застройщиков, возводящих жилые дома, рассчитанные на проживание до 100 человек. Застройщикам было пояснено, что внесение взносов ускорит процесс согласования документации по реализуемым ими проектам. Строительным организациям предлагалось вносить на данный счет суммы, рассчитанные исходя из действующих норм обеспеченности жителей объектами социальной инфраструктуры. Так, в Комитете подсчитали, что в среднем одно место в школе обходится в 1 044 тыс руб., а место в детском саду стоит 1 200 тыс руб. [5].

С 2018 г. появилась иная инициатива – застройщики жилья будут отчислять с каждого м. кв. по 11 тыс. руб. на развитие со-

циальной инфраструктуры. Ожидается получить общую сумму сборов в размере 30 млрд. руб. [6]. С этой целью планировалось создать фонд социальных обязательств. Инициатива создания фонда принадлежит самим строителям. Строители рассчитали, что если будут отчислять в фонд по 3–4 тыс. руб. с каждого кв. метра, то этой суммы хватит для возведения 40 детских садов и социальная проблема будет решена в течение нескольких лет, а фонд можно будет расформировать. Речь идет о создании такой нормы, которая бы помогла делать отчисления на социальную структуру прозрачной для всех строителей. Т. е. предпринимательские структуры готовы направлять денежные средства на реализацию данной формальной нормы, так как понимают, что в этом случае у них будет достаточно меньше транзакционных издержек, связанных с отчислениями на социальную инфраструктуру и соответственно меньше рисков, снижающих эффективность их деятельности.

Но уже появляются мнения строителей относительно того, что фонд расформировываться не будет. За счет средств фонда Смольным будут решать другие инфраструктурные проблемы города. Таким образом, вопрос о строительстве объектов социальной и инженерной инфраструктуры на законодательном уровне по-прежнему не решен. И в этом случае риски несут и чиновники Смольного и девелоперы города. И в конечном итоге дополнительные финансовые вложения несут потребители. Первый раз потребители платят налоги, а второй – при покупке новой квартиры.

На настоящий момент у строителей нет единого подхода к определению затрат на строительство социальных инфраструктурных объектов и способов передачи имущества муниципальным и городским властям. Необходима унификация правил и норм, что в конечном итоге приведет к стабильности на строительном рынке. Любая государственная инициатива должна рассматриваться с точки зрения долгосрочного планирования, а не быть поиском сиюминутного решения проблемы, по которой необходимо отчитаться.

Итак, влияние институциональных рисков обуславливает неопределенность функционирования строительных организаций в рыночной среде и может как снижать, так и повышать эффективность их деятельности за счет изменения транзакционных издержек.

Литература

1. **Oparin S., Cherpachenko N., Yudenko M.** The role of social institutions in the activity of entrepreneurs in the construction sector // Innovations in science and education Central Bohemia University. CBU International Conference Proceedings. 2017. С. 337–342.

2. **Федосеев И. В., Юденко М. Н., Чепаченко Н. В., Budner W., Салов А. А., Николихина С. А., Половникова Н. А.** Исследование потенциала роста и развития строительных организаций на рынке недвижимости. СПб.: СПбГЭУ, 2018. 103 с.

3. **Леонтьев А. А., Юденко М. Н.** Институциональные проблемы малого предпринимательства в строительстве. Экономика строительства № 1 2017. С. 15–22.

4. Письмо № 03-03-06/1/319 от 25. 05. 2007. Министерство финансов Российской Федерации: [Электронный ресурс]. Режим доступа: [Chttp://taxpravo.ru/zakonodatelstvo/statya-91055-pismo_minfina_rf_ot_25_maya_2007_g_N_03-03-06_1_319](http://taxpravo.ru/zakonodatelstvo/statya-91055-pismo_minfina_rf_ot_25_maya_2007_g_N_03-03-06_1_319).

5. **Юденко М. Н., Юденко Е. А.** Институциональные проблемы взаимодействия малого бизнеса и государства в строительстве. Вестник факультета управления СПбГЭУ. 2018. № 3 (1). С. 236–241.

6. Официальный сайт Деловой Санкт-Петербург. Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2017/12/03/Socialnaja_desjatina.