



Перезагрузка строительного рынка в условиях нарастания противоречий инвестиционно-строительной деятельности

Л.И. Зайцева^{1✉}, В.А. Сивяков²

^{1,2}Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Москва, Россия

Аннотация. Исходной посылкой выявления основных тенденций развития строительного рынка является декомпозиция видов строительной продукции. Ее оборот обеспечивается нормами и правилами функционирования рыночных механизмов. Их основная задача не допустить конфликта экономических интересов участников инвестиционно-строительной деятельности и обеспечить условия для бесконфликтного строительства применительно ко всем видам объектов капитального строительства. Статистический анализ строительных споров позволяет подсветить не только методы их разрешения, но и проблему их предупреждения, то есть задействовать превентивные механизмы урегулирования противоречий экономических интересов участников инвестиционно-строительной деятельности. Обсуждение проблемы и методического инструментария ее решения позволило выявить ряд хронических противоречий современного рыночного оборота строительной продукции, а также установить основные меры обеспечения безопасности строительного рынка, устойчивости рыночных механизмов, жизнеспособности рыночных конструкций, обеспечения социального равновесия, структуры инклюзивных правил хозяйствования и др. Практика многочисленных судебных разбирательств показала, что медиативный консалтинг участников рыночного оборота недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла должен быть институционально закреплён в кратчайшие сроки. В этом случае могут быть устранены непроизводительные потери времени, высвобождена синергия реализации инвестиционно-строительных циклов и ликвидированы условия возникновения незавершенного строительства.

Ключевые слова: цели развития, стратегическая фокусировка, строительная продукция, строительный рынок, экспертиза

Для цитирования: Зайцева Л.И., Сивяков В.А. Перезагрузка строительного рынка в условиях нарастания противоречий инвестиционно-строительной деятельности // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2025. Т. 15. № 2. С. 201–212. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2025-2-201-212>. EDN: PAXHOK.

Original article

Rebooting the construction market in the context of increasing contradictions in investment and construction activities

Larisa I. Zaitseva^{1✉}, Vyacheslav A. Sivyakov²

^{1,2}Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Moscow, Russia

Abstract. The initial premise of identifying the main trends in the development of the construction market is the decomposition of types of construction products. Its turnover is ensured by the norms and rules of functioning of market mechanisms. Their main task is to prevent a conflict of economic interests between participants in investment and construction activities and to ensure conditions for conflict-free construction in relation to all types of capital construction facilities. Statistical analysis of construction disputes makes it possible to highlight not only the methods of their resolution, but also the problem of their prevention, that is, to use preventive mechanisms to resolve contradictions in the economic interests of participants in investment and construction activities. The discussion of the problem and methodological

tools for its solution made it possible to identify a number of chronic contradictions in the modern market turnover of construction products, as well as to establish basic measures to ensure the safety of the construction market, the stability of market mechanisms, the viability of market structures, ensuring social balance, the structure of inclusive business rules, etc. The practice of numerous judicial proceedings has shown that mediation consulting of participants in the real estate market at all stages of its life cycle should be institutionalized as soon as possible. In this case, non-production time losses can be eliminated, the synergy of the implementation of investment and construction cycles can be released, and the conditions for the occurrence of unfinished construction can be eliminated.

Keywords: development goals, strategic focus, construction products, construction market, expertise

For citation: Zaitseva L.I., Sivyakov V.A. Rebooting the construction market in the context of increasing contradictions in investment and construction activities. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2025;15(2):201-212. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2025-2-201-212>. EDN: PAXHOK.

ВВЕДЕНИЕ

Дискуссии последних лет в отношении реализации геостратегических преимуществ России позволили сформировать основной целевой приоритет развития страны. Он сформулирован в основных стратегических документах, послании Президента РФ Федеральному Собранию, отражен в отраслевых и корпоративных стратегиях развития. Безальтернативна цель достижения роста продолжительности активной жизни, позволяющая последовательно увеличивать долю работающих. В этом стратегический блок развития страны усматривает базу для обеспечения территориально-экономической стабильности, необходимой для переосвоения территорий страны, упорядочения расселения и расширенного воспроизводства человеческого капитала [1, 2]. Поставленные цели достигаются комплексными мерами, но едва ли не главным становится ускорение инвестиционно-строительных процессов, требующее перезагрузки правил инвестиционно-строительной деятельности. Они должны создавать условия бесконфликтного строительства. Ликвидация основных противоречий рыночного оборота строительной продукции, создание действенного инструментария пространственно-территориального девелопмента, охват всех типов объектов капитального строительства, запрет на воспроизводство отсталости, сохранение объектов исторического наследия, стандартизация процессов формирования среды жизнедеятельности, превентивные механизмы купирования противоречий развития должны противостоять возникновению депрессивных районов и депопуляции территорий страны. Такая постановка задачи изменяет стратегическую фокусировку рыночных механизмов, особенно на стартовых фазах формирования программ освоения и реструктуризации территорий страны, создания условий устойчивого развития и снижения

уровня конфликтности бизнес-процессов строительной деятельности. Это потребует переосмысления целей и функционала экспертизы строительных проектов, что позволит задействовать превентивные механизмы купирования противоречий осуществления инвестиционно-строительной деятельности.

МЕТОДЫ

В целях выявления формирующихся тенденций развития строительного рынка необходимо структурировать строительную продукцию. Она выступает в форме объектов капитального строительства (ОКС) как основного товара, оборот которого происходит в форме рыночных отношений. Учитывая, что эти отношения носят товарно-денежный характер договорного типа, взаимодействие субъектов строительного рынка строится на основе взаимной выгоды и ответственности. Субъектами рыночных отношений являются заказчики, граждане, застройщики, подрядные организации всех видов, предприятия стройиндустрии, производители оборудования, лизинговые компании, банки, инвестиционные фонды, институты развития, органы власти, общественные организации, профессиональные объединения и др. Даже их простое перечисление позволяет судить о разнообразии экономических интересов. Будучи вовлеченными в инвестиционно-строительные процессы со свойственным им высоким уровнем риска возникновения противоречий экономических интересов в процессе их практической реализации неизбежно. Относительно источников развития рыночных отношений классическая наука [3–5] сначала выдвинула гипотезу о противоречиях экономических интересов как источнике развития.

В течение почти двух столетий практика подтвердила тезис о разрешении противоречий как источнике изменений, формирующих основные тенденции и направления развития. В то же

время, экономические интересы субъектов строительного рынка касаются оборота различных типов строительной продукции. При этом, ОКС могут находиться на различных стадиях жизненного цикла и в целом отличаться по форме и месту локализации в пространстве жизнедеятельности, являясь объектами пространственно-территориального девелопмента [6].

Насыщая пространство объектами капитального строительства, развитие территорий подчиняется национальным целям и приоритетам, которые учитывают геополитическую обстановку. Систематизация задач развития исходит из основной цели развития страны – сбережения народа.

В экономическом контексте это означает расширенное воспроизводство человеческого капитала, использующего геостратегические (пространство, ресурсы, научно-технические и производственные заделы) преимущества страны.

В условиях фронтального характера востребованных трансформаций в контексте современного развития стратегический фокус концентрируется на ускорении инвестиционно-строительных циклов [6].

Это требует использования методов управления временем в условиях динамично реструктурируемого пространства.

Управление временем преследует цель ускорить востребованные маневры, учитывающие вызовы развития.

Скорость рыночного оборота определяет трансформационные возможности экономики. Ряд проведенных исследований [7] позволяет выделить следующие виды маневров:

1. Территориальный маневр позволяет создавать новые точки роста, производственные мощности, транспортно-логистические пути, обеспечивая геополитическую переориентацию экономического ландшафта российской экономики.

2. Проектный. Его целевая фокусировка на решение задач импортозамещения призвана создавать новые и модернизировать функционирующие производственные мощности.

3. Субъектный направлен на замещение покинувших российский рынок западные компании отечественными.

4. Ресурсный направлен на использование альтернативных источников ресурсного обеспечения, а также инновационное замещение востребованных ресурсов.

Задача определения скорости территориального маневра сводится к недопущению ущерба экологии при соответствии требованиям соблюдения региональных интересов.

Также учитывается время разворачивания производственных мощностей и социальная инфраструктура.

Целевая функция минимизации времени в контексте осуществления пространственно-территориального девелопмента ($T_i \rightarrow \min$) обеспечивается оптимизацией ресурсозатрат ($\sum Z_i^j \rightarrow \text{opt}$). Заданные экологические и социальные ограничения должны быть соблюдены. Финальные цели инвестиционно-строительной деятельности связаны с ускорением ввода в действие ОКС.

Современные подходы к исследованию скоростных характеристик рыночного оборота учитывают жизненный цикл вводимых в действие объектов. Как показывает практика период эксплуатации в современных условиях характеризуется двумя прямо противоположными тенденциями [8–10]. Сроки службы стандартной недвижимости сокращаются.

Для объектов исторического наследия или приравненной к ним недвижимости максимизируются. Требуются новые проектные решения [7, 11]. Как указывают авторы монографии «Комплексный подход к формированию качественной конкурентоспособной городской среды»: «...чем дольше эксплуатируется недвижимость ($T_{\text{оин}}^э$), тем выше обновляющие затраты (Z_o^j), осуществляемые для минимизации поддерживающих/эксплуатационных затрат (Z_n^i).

При этом, Z_o^j , следуя логике рыночного оборота, должны оптимизироваться. Таким образом, $T_{\text{оин}}^э \rightarrow \max$ при условии $Z_o^j \rightarrow Z_o^{\text{opt}}$ с целью $Z_n^i \rightarrow \min$ ».

Применительно к объектам, находящимся на капитальном ремонте или подлежащих модернизации (это касается и объектов незавершенного строительства), цель заключается в ускорении ввода в действие и включения их в хозяйственный оборот.

В отношении ликвидируемых объектов капитального строительства отметим, что для купирования негативных последствий необходимо использовать все возможности современных технологий, не наносящих ущерб окружающей среде, а также организовать вторичный оборот и утилизацию отходов [12].

Подразделение ОКС на три типа (по стадиям жизненного цикла проекта) позволяет корректно поставить и решить задачу ускорения инвестиционно-строительных процессов. Как отмечает автор [13]: «...новые ритмы по видам объектов недвижимости должны быть синхронизированы с помощью дополнительного ресурсного обеспечения во всем его многообразии, а также за счет замещающих ресурсов улучшенного качества».

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ.

Масштаб необходимых перемен, ограниченность ресурсов, в том числе трудовых, вынуждает управляющую подсистему искать скоростной и экономически эффективный выход. Дискуссионные площадки форумов, конференций, иммерсивных сессий и др. свидетельствуют о формирующихся диалоговых режимах власти, бизнеса, общественных организаций и граждан, о системно расширяющихся возможностях информационного моделирования и в целом цифровизации и о синтезе возможных источников финансирования, о допустимых границах корректировок стратегических целей и др.

По мнению экспертного сообщества [14, 15], в условиях быстрой сменяемости ценностей и, соответственно, приоритетов развития, задающих стратегический фокус объектной реструктуризации строительного рынка, объемы ликвидируемой недвижимости будут интенсивно пополняться как за счет замороженных и аварийных ОКС, так и за счет объектов в зоне проведения СВО. При этом будем иметь в виду, что во всех случаях безусловным приоритетом решения задач развития строительного рынка на основе программ и проектов развития территорий становятся меры обеспечения:

- безрискового функционирования строительного рынка;
- эффективности рыночных механизмов оборота строительной продукции;
- жизнеспособности формируемых рыночных конструкций;
- социального равновесия.

Сюда также входят прозрачные и инклюзивные правила хозяйствования, установленные в диалоговом режиме всеми участниками развития с учетом национальных ценностей и традиций делового оборота.

Ускорение территориального, проектного, субъектного и ресурсного маневров должно отвечать стратегической цели обеспечения территориальной связанности, невозможной без сбалансированного расселения и концентрации трудовых ресурсов в точках, локациях и коридорах роста экономики.

Следовательно, расширенное воспроизводство недвижимости в проектном формате модифицируется в плоскость ускоренного пространственного переосвоения страны, которое становится стратегическим вектором ее развития. «Востребованными становятся с одной стороны институты, противостоящие угрозам мегаполисного расселения, с другой институты развития территорий, снимающие барьеры интенсивного переселения в точки и коридоры экономического развития» [16].

Реализация целей переосвоения территорий невозможна без устранения патогенных зон, возникающих в процессах реализации инвестиционно-строительных проектов. Признаками такой зоны являются, с одной стороны, потенциал кумулятивного влияния на все последующие этапы жизненного цикла проекта [17]. На поверхности экономических явлений он выражается в показателях прямого ущерба (от срыва сроков строительства, удорожания сметы производства работ и ликвидации последствий ухудшения качества) и упущенной выгоды участников инвестиционно-строительной деятельности. С другой, предпринимаемые регулятором меры фактически не оказывают влияния на патогенные зоны инвестиционно-строительных процессов, призванных реализовывать проектные показатели. Предшествующий анализ показал, что принятый порядок формирования государственного строительного заказа, особенно на стартовой фазе, изобилует объективными противоречиями и требует существенных изменений так же, как бесконфликтное строительство.

Касательно кумулятивного накопления ущерба в патогенных зонах его предотвращение связывается авторами с созданием институтов превентивного купирования базовых противоречий. Типология угроз функционирования мегаполисов хорошо известна, к ним относятся:

1. Нарастающие техногенные угрозы. Чем масштабнее жилищное, коммунальное и дорожное строительство, тем опаснее последствия их приостановки или повреждения.
2. Эпидемиологические. Скученность проживания (в России население проживает в 7–10 раз плотнее, чем в Великобритании и Германии) объективно повышает опасность заражения.
3. Социальные, определяемые как нарастание противоречий интересов различных групп горожан.
4. Демографические. Этот тип угроз является следствием малогабаритных личных пространств, роста непроизводительных затрат времени.
5. Экономические, являющиеся результатом внутригородского расселения. Нарастает неравенство между городским центром, а также элитным пригородом и городскими окраинами.

Как отмечают исследователи [18] «...строительный рынок мегаполисов в рамках трех выделенных типов ОКС с одной стороны, позволит поддерживать безопасный режим функционирования жилищно-коммунальной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры города, с другой по вновь строящимся объектам предусматривать их функциональную мобильность,

ремонтпригодность, экологичность и экономичность эксплуатационных режимов».

Развивая точку зрения авторов в отношении проектного маневра, необходимо внедрять новые конструктивные идеи в отношении обеспечения функциональной мобильности, оптимизации капитальных и эксплуатационных затрат, а также технологичности сноса объекта, утилизации отходов и рекультивации земельного участка.

Рыночные конструкции и инструменты должны не мешать обновлению города, не допуская возникновения депрессивных районов городских окраин и способствуя обоснованному рассредоточению горожан по городским районам и пригородам [19, 20]. Относительно воспроизводимых ОКС, главным вызовом становится «...запрет на воспроизводство отсталости» [21].

Это задача стоит очень остро перед институтом строительно-технической экспертизы. Он становится все в большей мере консультативным органом и должен активно осваивать функционал инфорсменты (принуждения) к импортозамещению строительных материалов, деталей, конструкций, техники на новой отечественной инновационной основе. В отношении объектов незавершенного строительства порядок вовлечения их в хозяйственный оборот только формируется¹.

Действующие институты развития пока не восприимчивы к этому типу объектов. Создание механизмов противостояния омертвлению капитала в форме недостроя становится первоочередной задачей развития строительного рынка [22].

Проведенное исследование дискуссионных ракурсов свидетельствует также о необходимости дополнения рыночных механизмов, сегментированных по типам ОКС, механизмами согласования экономических интересов и урегулирования возникающих в процессе инвестиционно-строительной деятельности противоречий [23]. Выявленная развертка задач адаптации строительного рынка к санкциям приведена на рисунке.

Отметим, что, следуя необходимости фронтальной реструктуризации пространства жизнедеятельности при условии нарастания санкций, критически важным становится сокращение времени инвестиционно-строительных циклов. Управление временем в этих условиях предлагается осуществлять методом устранения барьеров реализации инвестиционно-строительных

процессов. В этом отношении укажем два основных пути:

1. Использование новых технологий строительства, восстановления и сноса ОКС (по типам продукции рыночного оборота).

2. Развитие диалоговых режимов с использованием внесудебных методов разрешения споров.

Такой методический подход призван сформировать условия для достижения консенсуса экономических интересов, в том числе по внедрению инноваций и бесконфликтного функционирования строительного рынка [24, 25]. Опрос участников круглого стола кафедры инвестиционно-строительного бизнеса и управления недвижимостью РАНХиГС 18 сентября 2023 г. показал, что в стратегической перспективе инновационные преобразования играют ключевую роль как в обеспечении экономического суверенитета страны, так и в поддержке перехода к новому технологическому укладу [26, 27]. В то же время нивелирование рисков неэффективного управления, нарушения договорных условий, сбоя логистики поставок, природных катаклизмов и др. требует оперативных взаимосогласованных действий, не допускающих возникновения конфликтов и способствующих урегулированию разногласий в оперативном режиме времени.

Специальные исследования фактических потерь времени на судебные разбирательства в инвестиционно-строительной сфере до настоящего времени пока не проводились. Но по мнению участников круглого стола профессиональное урегулирование возникающих конфликтов позволяет ликвидировать 2/3 непроизводительных потерь времени по осуществлению инвестиционно-строительной деятельности. 90 % опрошенных руководителей среднего звена из группы субподрядных организаций высказали мнение, что если в составе генподрядной организации/застройщика была бы компетентная поддержка урегулирования споров с соблюдением паритета экономических интересов, ускорение в решении технических вопросов сократило время проведения работ не менее чем на 10 %. Ввиду особенностей функционирования судебной системы сроки разрешения хозяйственных споров между субъектами строительного рынка колеблются от 10 месяцев до 2,5 лет.

Это связано со значительным количеством комплексной технической документации, которая подлежит детальному исследованию и

¹Заседание Экспертного совета при Комитете Госдумы по вопросу незавершенных объектов. Режим доступа: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/yuriy-gordeev-prinyal-uchastie-v-zasedanii-ekspertnogo-soveta-pri-komitete-gosdumy-po-voprosu-nezave> (дата обращения: 19.05.2023).

оценке со стороны суда, а также со спецификой спорящих сторон. Особенно большая продолжительность характерна для рассмотрения дел, в рамках которых назначается строительно-тех-

ническая, оценочная и финансово-экономическая экспертиза. Отметим, что результатом судебных разбирательств становится процедура банкротства.



Развертка задач развития строительного рынка.

Авторы Л.И. Зайцева, В.А. Сивяков

The development of the tasks of the construction market. Authors L.I. Zaitseva, V.A. Sivyakov

По данным Судебного Департамента при Верховном Суде Российской Федерации в 2022 г. инициировано банкротство 91 застройщика (то есть юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или особого рода денежные требования), в отношении 47 принято решение о признании должника банкротом и введении конкурсного производства (с учетом того, что всего в России в настоящее время функционируют 396 застройщиков). Официальные статистические данные не охватывают случаи банкротства строительных компаний, не являющихся застройщиками. Напомним, что всего в 2022 г. признаны несостоятельными 5865 юридических лиц. Сложившаяся практику не удалось переломить и в 2023 г. Более 6 тыс. юридических лиц были признаны несостоятельными.

По мнению ряда экспертов, треть из них имеют отношение непосредственно к строительному бизнесу. Если в ряде зарубежных государств процедуры банкротства нацелены на реструктуризацию задолженности, оздоровление и в целом реабилитацию, то в реалиях отечественного регулирования полноценное продолжение деятельности компаний (несмотря на наличие производственных мощностей) возможно в исключительных случаях [28–30].

Более того, стабилизации и развитию строительного рынка присущи объективные противоречия партнерского взаимодействия участников [31]. Это связано с несопоставимостью рисков производственно-хозяйственной деятельности различных субъектов рыночного оборота, неравным положением и поражением прав при взаимодействии с органами власти, слабостью, неэффективностью и половинчатостью мер стимулирования нового пространственного расселения и др.² [32].

Существенным барьером является устаревшее законодательное регулирование, которое не учитывает новые форматы реализации инвестиционно-строительных проектов.

Попытки внедрения и адаптации лучших зарубежных практик носят фрагментарный характер и не оказывают существенное влияние на формирование конструктивной сотруднической модели, нацеленной как на основных (ключевых) участников проекта, так и на административное звено в лице уполномоченных органов.

Несмотря на принимаемые меры не удастся снизить степень конфликтности в строительной отрасли, за исключением отдельных административных барьеров (например, использование клиентоориентированного подхода, разработанного в рамках деятельности Федерального автономного учреждения «Главгосэкспертиза России», нацеленного на более прямое и гибкое взаимодействие на стартовой фазе реализации проектов с государственным участием).

Особенно остро данная составляющая проявляется в договорных отношениях – кабальные условия, несоответствие формы договора содержанию отношений, отсутствие этапа согласования условий контракта, неравномерное распределение ответственности и, что самое главное, отсутствие конструктивных подходов к разрешению споров³.

Анализ показал, что сформированный в настоящее время инструментарий пространственно-территориального девелопмента разнообразен, но и зачастую противоречив. Частные и государственные инвесторы действуют по разным правилам и с различной эффективностью. Во всех случаях крайне уязвимой остается система планирования. Это выражается в следующем:

1. Прогнозирование показателей по потребности и расходу строительных ресурсов имеет низкую точность и обоснованность. Для государственных заказчиков проблемой является отсутствие достаточного количества ретроспективных данных, на основе которых можно бы было строить прогнозы. Более того, имеется жесткая система нормативно-правового регулирования, которая исключает применение разных экспериментальных данных. А имеющаяся база данных по нормам расхода ресурсов крайне слабо адаптируется под нужды планирования.

2. Частные инвесторы могут иметь достаточно достоверные данные для системы планирования, но это касается типового строительства, в первую очередь жилья. Если же проект имеет уникальный характер, а это может распространяться на различное инфраструктурное строительство, торгово-офисную недвижимость, объекты логистических систем, то инвестор (заказчик, застройщик) также теряет контроль над достоверностью планов.

3. Во всех случаях рискованные события возникают из-за высокой частоты прекращения

²Между властью и гражданином: институты общественного участия. Режим доступа: <https://report2018.orgf.ru/ru/2.php> (дата обращения: 19.05.2023).

³Взаимоисключающие условия в договорах. Режим доступа: <https://www.npmaap.ru/docsarchiv/potchen.html> (дата обращения: 19.05.2023).

деятельности различных поставщиков строительных ресурсов и прихода на рынок новых. Причина – санкции, банкротства, изменение приоритетов и др. Для государственных заказчиков это сказывается на невозможности соблюдения проектных решений (спецификации с указанием конкретных ресурсов) после прохождения государственной экспертизы и в процессе реализации строительства⁴.

Особым обстоятельством является утвержденная сметная документация. Изменение строительных ресурсов и изменение их стоимости не влечет за собой автоматическую корректировку смет и стоимости работ по контракту.

Таким образом изменение в стоимости ресурсов при подборе аналогов является рискованым событием для всех участников строительства. Для частного инвестора эта проблема может не быть такой актуальной. Но непредвиденные корректировки бюджетов в процессе строительства все равно остаются неблагоприятным событием. Далее, в процессе строительства возникают иные ресурсные ограничения⁵.

Достаточно противоречивым вопросом остается оплата труда. Уровень оплаты труда рабочих является одним из самых низких по отраслям, уступая таким видам как курьеры, таксисты, иные водители и другие категории работников с низкой квалификацией.

Предприятия, на первый взгляд, получают существенную экономию на привлечении трудовых ресурсов, с другой стороны, ограничены в кадрах и получают крайне низкую норму прибыли. Для исполнителей по государственным контрактам ситуация тут наиболее критичная.

В коммерческом секторе исполнители также не находятся в высоко прибыльной позиции. Таким образом, с учетом выделенного перечня противоречий, далеко не полного, отметим, что крайне слабо происходит анализ реализованных проектов, имеющих проблем и недостатков, а также положительного опыта.

Такая ситуация не позволяет реализовывать системные меры, которые были бы направлены на непрерывное совершенствование различных бизнес-процессов строительной деятельности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как показали результаты обсуждения поднятой темы, разнонаправленность воздействия тех или иных инструментов не позволяет

удерживать стратегическую фокусировку востребованных мер.

Более того, практика показала, что институт экспертизы в сфере недвижимости и в строительстве требует существенной корректировки.

Это касается не только диффузии методов консалтинга в экспертную деятельность, но и востребованности новых видов экспертизы в частности пространственно-территориальной экспертизы обоснованности размещения ОКС по территории страны.

Необходимость этого вида экспертизы обусловлена потребностью целостного исследования целесообразности застройки в пообъектном разрезе. Таким образом, функционал экспертизы недвижимости в новых рыночных условиях приобретает следующую структуру:

- пространственно-территориальная экспертиза;
- экологическая экспертиза;
- эстетическая экспертиза;
- правовая экспертиза;
- строительно-техническая экспертиза;
- экономическая экспертиза;
- стоимостная экспертиза;
- физико-химическая экспертиза;
- судебная экспертиза;
- военно-техническая экспертиза (особенно при подготовке земельных участков к строительству после ведения боевых действий – разминирование и т. д.).

При этом, существенным признаком современного подхода к экспертизе недвижимости становится ее медиативность, характеризующая сращивание разносторонней непредвзятой оценки состояния ОКС с функционалом консалтинга сторон, связанным с урегулированием хозяйственных споров [33].

Практика многочисленных судебных разбирательств показала, что медиативный консалтинг участников рыночного оборота недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла должен быть институционально закреплён в кратчайшие сроки [34].

В этом случае могут быть устранены производственные потери времени, высвобождена синергия реализации инвестиционно-строительных циклов и ликвидированы условия возникновения незавершенного строительства.

Достижение стабильности и взаимосогласованности деятельности субъектов на всех

⁴Проектная документация без заключения экспертизы не представляет потребительской ценности для заказчика. Режим доступа: <https://www.npmaar.ru/docsarchiv/potchen.html> (дата обращения 19.05.2023).

⁵Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. Режим доступа: <https://minstroy.kbr.ru/upload/medialibrary/67e/KOMMENTARI.pdf> (дата обращения 17.05.2023).

этапах проектного цикла лежит в основе устойчивости и жизнеспособности строительного рынка как одного из решающих условий не только решения оперативно-тактических задач

СВО, но и достижения стратегических социально-ориентированных приоритетов трансформации современного хозяйственного уклада России.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Черкесова Э.Ю., Турбанов В.В. Воспроизводство человеческого капитала и факторы, влияющие на процесс его формирования // Первый экономический журнал. 2024. № 6. С. 64–71. https://doi.org/10.58551/20728115_2024_6_64. EDN: BVWKWZ.
2. Почкин Е.О. Влияние ожидаемой продолжительности жизни на экономический рост // Финансовый бизнес. 2021. № 7. С. 79–81. EDN: QZPAQB.
3. Варнавская Д.С., Полякова А.С. Рынок и рыночные отношения // Вестник Луганского государственного университета имени Владимира Даля. 2023. № 10. С. 45–48. EDN: PTVEQQ.
4. Ленин В.И. Империализм, как высшая стадия капитализма. М.: АСТ, 2021. 224 с.
5. Маркс К. Капитал / пер. с нем. С. Алексеев. М.: АСТ, 2010. 544 с.
6. Викторов М.Ю., Яськова Н.Ю. Стратегические ракурсы развития строительства: направления, трансформации, человеческий капитал // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2022. Т. 12. № 1. С. 10–19. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-1-10-19>. EDN: NIXNRT.
7. Алексеев С.А., Викторов М.Ю., Грабовый П.Г., Зайцева Л.И., Казанский Н.В., Каминский М.А. и др. Пространственная реструктуризация. Новые смыслы и правила инвестиционно-строительной деятельности. М.: Издательский дом «Дело», 2019. 454 с. EDN: KGWAKW.
8. Кочухова Е.С., Мартыанов В.С. Креативный город или право на город: альтернативы урбанистического развития в российском контексте // Антиномии. 2019. Т. 19. № 2. С. 45–66. <https://doi.org/10.17506/aip.2019.19.2.4566>. EDN: VDBLZF.
9. Mozuriunaite S., Sabaityte J. To What Extent We Do Understand Smart Cities and Characteristics Influencing City Smartness // Journal of Architecture and Urbanism. 2021. Vol. 45. Iss. 1. P. 1–8. <https://doi.org/10.3846/jau.2021.12392>.
10. Scott A.J. Urbanization, Work and Community: The Logic of City Life in the Contemporary World // Quality Innovation Prosperity. 2017. Vol. 21. Iss. 1. P. 9–30. <https://doi.org/10.12776/qip.v21i1.785>.
11. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. The Cost Modeling of Urbanized Areas // Real Estate: Economics, Management. 2021. Iss. 4. P. 42–48. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2021-4-42-48>. EDN: UDFYPD.
12. Эргашев М.М. Утилизация строительных отходов – мировой опыт // Теория и практика современной науки. 2020. № 10. С. 90–93. EDN: JWWWLT.
13. Каменецкий М.И., Яськова Н.Ю. Административный ресурс как фактор повышения эффективности системы государственного управления // Проблемы прогнозирования. 2015. № 2. С. 33–42. EDN: UCCUYV.
14. Пешков В.В. Прогнозирование надежности строительной системы региона // Известия высших учебных заведений. Строительство. 2023. № 8. С. 72–79. <https://doi.org/10.32683/0536-1052-2023-776-8-72-79>. EDN: GNPZHS.
15. Яськова Н.Ю. Парадоксы рынка жилой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2022. № S3-1. С. 140–143. EDN: MLUWBY.
16. Яськова Н.Ю., Зайцева Л.И. Формирующиеся тенденции развития строительного рынка в условиях нарастающего санкционного давления // Вестник МГСУ. 2023. Т. 18. № 12. С. 2025–2036. <https://doi.org/10.22227/1997-0935.2023.12.2025-2036>. EDN: XFNFJU.
17. Манкиев М.Б. Этапы жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта по развитию территории // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2021. № 2-1. С. 1–33. EDN: FGMUIW.
18. Яськова Н.Ю., Сарченко В.И., Хиревич С.А. Комплексный подход к формированию качественной конкурентоспособной городской среды. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2023. 356 с.
19. Кострикин П.Н. Модель синхронизации комплексного развития многофункциональной городской среды // Вестник МГСУ. 2018. Т. 13. № 3. С. 339–348. <https://doi.org/10.22227/1997-0935.2018.3.339-348>. EDN: LBKIBN.
20. Maksimov S.N. Integrated Development of Territories and Its Bottlenecks // Real Estate: Economics, Management. 2023. № 1. С. 54–58. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-54-58>. EDN: PWKJZL.
21. Сагидов Ю.Н. Пресечение процесса хронического воспроизводства отсталости регионов экономически периферийной части России // Россия: тенденции и перспективы развития. IX Междунар. науч.-практ. конф. «Регионы России: стратегии и механизмы модернизации, инновационного и технологического развития» (г. Курск, 05–06 июня 2018 г.). М., 2018. С. 209–214. EDN: VNMGCA.

22. Silka D.N. Uncompleted Construction Work in The Russian Federation: Causes and Remedies // E3S Web of Conferences. 2023. Vol. 403. P. 1–8. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202340301004>.
23. Yaskova N.Yu., Samoilov S.Yu. Synthesis of Urban Estate Development Processes // E3S Web of Conferences. 2024. Vol. 535. P. 1–6. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202453502016>.
24. Мангушев И.Ф., Полити В.В. Аудит инвестиционно-строительных проектов как организационный ресурс и инновации // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2023. № 2. С. 39–61. <https://doi.org/10.24412/2071-6435-2023-2-39-61>. EDN: HAECBD.
25. Иванов О.Б., Бухвальд Е.М. Мобилизационная экономика в России: вчера, сегодня и... // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2022. № 3. С. 7–27. <https://doi.org/10.24412/2071-6435-2022-3-7-27>. EDN: KTGBRL.
26. Маньковский И.А. Институциональная экономическая теория как научная основа перехода на новый технологический уклад: перспективы и условия применения // Экономическое возрождение России. 2022. № 4. С. 57–67. <https://doi.org/10.37930/1990-9780-2022-4-74-57-67>. EDN: AGAASH.
27. Пешков В.В., Микулинская О.О. Шестой технологический уклад: некоторые аспекты развития строительной отрасли // Молодежный вестник ИрГТУ. 2017. № 4. С. 1–15. EDN: ZXOUAR.
28. Рябичева О.И., Магомедова З.Г., Султанова Л.Ш. Анализ отечественного и зарубежного опыта процедур банкротства предприятий // Журнал прикладных исследований. 2022. Т. 8. № 6. С. 702–706. https://doi.org/10.47576/2712-7516_2022_6_8_702. EDN: NNTPBL.
29. Близно Л.В., Преображенская К.Ю. Институт банкротства физических лиц: зарубежный опыт и российская практика // Евразийский юридический журнал. 2020. № 7. С. 196–197. EDN: WOBKNS.
30. Мельникова А.К. Развитие института банкротства в России и за рубежом // Синергия наук. 2020. № 50. С. 161–165. EDN: WXKLOH.
31. Zaitseva L.I. Influence of Judicial Practice On the Development of Investment and Construction Sector and Ensuring Conflict-Free Project Realization // Real Estate: Economics, Management. 2023. Iss. 4. P. 69–72. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-4-69-72>. EDN: AGOHWS.
32. Федоров М.В. Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного проекта // Инновации и инвестиции. 2018. № 4. С. 42–47. EDN: EYNBTR.
33. Zaytseva L.I. Conditions and Background for The Introduction of Non-Judicial Dispute Resolution Methods in The Investment and Construction Sphere // Gosudarstvennaya sluzhba. 2019. Vol. 21. Iss. 4. P. 66–69. <https://doi.org/10.22394/2070-8378-2019-21-4-66-69>. EDN: NTASUN.
34. Яськова Н.Ю., Зайцева Л.И. К вопросу внедрения внесудебных методов разрешения споров в строительстве // Экономика строительства. 2019. № 5. С. 13–22. EDN: BHKLTD.

REFERENCES

1. Cherkasova E.Yu., Turbanov V.V. The Reproduction of Human Capital and Factors Influencing the Process of Its Formation. *First Economic Journal*. 2024;6:64-71. (In Russ.). https://doi.org/10.58551/20728115_2024_6_64. EDN: BVWKWZ.
2. Pochkin E.O. The Impact of Life Expectancy on Economic Growth. *Finansovy biznes*. 2021;7:79-81. (In Russ.). EDN: QZPAQB.
3. Varnavskaya D.S., Polyakova A.S. Market and Market Relations. *Vestnik Luganskogo gosudarstvennogo universiteta imeni Vladimira Dala*. 2023;10:45-48. (In Russ.). EDN: PTVEQQ.
4. Lenin V.I. *Imperialism as the Highest Stage of Capitalism*. Moscow: AST, 2021. 224 p. (In Russ.).
5. Marks K. *Capital*, 2010, 544 p. (Russ. ed.: *Kapital*. Moscow: AST; 2010, 544 p.).
6. Viktorov M.Yu., Yaskova N.Yu. Strategic Aspects in Construction Development: Directions, Transformations, Human Capital. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2022;12(1):10-19. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-1-10-19>. EDN: NIXNRT.
7. Alekseev S.A., Viktorov M.Yu., Grabovyi P.G., Zaitseva L.I., Kazanskii N.V., Kaminskii M.A. et al. *Spatial Restructuring. New Meanings and Rules of Investment and Construction Activities*. Moscow: Publishing house "Delo", 2019. 454 p. (In Russ.). EDN: KGWAKW.
8. Kochukhova E.S., Martianov V.S. Creative City or Right Toward the City: Alternative of Urban Development in Russian Context. *Antinomies*. 2019;19(2):45-66. (In Russ.). <https://doi.org/10.17506/aipl.2019.19.2.4566>. EDN: VDBLZF.
9. Mozuriunaite S., Sabaityte J. To What Extent We Do Understand Smart Cities and Characteristics Influencing City Smartness. *Journal of Architecture and Urbanism*. 2021;45(1):1-8. <https://doi.org/10.3846/jau.2021.12392>.
10. Scott A.J. Urbanization, Work and Community: The Logic of City Life in the Contemporary World. *Quality Innovation Prosperity*. 2017;21(1):9-30. <https://doi.org/10.12776/qip.v21i1.785>.
11. Sarchenko V.I., Khirevich S.A., Sarchenko M.V. The Cost Modeling of Urbanized Areas. *Real Estate: Economics, Management*. 2021;4:42-48. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2021-4-42-48>. EDN: UDFYPD.

12. Ergashev M.M. Recycling of Construction Waste – World Experience. *Teoriya i praktika sovremennoi nauki*. 2020;10:90-93. (In Russ.). EDN: JWWWLT.
13. Kamenetskii M.I., Yaskova N.Y. Administrative Resources as A Factor in Improving the Efficiency of the State Administration System. *Studies on Russian Economic Development*. 2015;2:33-42. (In Russ.). EDN: UCCUYV.
14. Peshkov V.V. Forecasting The Reliability of the Regional Construction System. *News of Higher Educational Institutions. Construction*. 2023;8:72-79. (In Russ.). <https://doi.org/10.32683/0536-1052-2023-776-8-72-79>. EDN: GNPZHS.
15. Yaskova N.Yu. Paradoxes of The Residential Real Estate Market. *Real Estate: Economics, Management*. 2022;S3-1:140-143. (In Russ.). EDN: MLUWBY.
16. Yaskova N.Yu., Zaitseva L.I. Emerging Trends in The Construction Market Under Increasing Sanctions Pressure. *Monthly Journal on Construction and Architecture*. 2023;18(12):2025-2036. (In Russ.). <https://doi.org/10.22227/1997-0935.2023.12.2025-2036>. EDN: XFNJFU.
17. Mankiev M.B. Stages of The Life Cycle of an Investment and Construction Project for The Development of the Territory. *International Journal of Applied Sciences and Technology Integral*. 2021;2-1:1-33. (In Russ.). EDN: FGMUIW.
18. Yaskova N.Yu., Sarchenko V.I., Khirevich S.A. *An Integrated Approach to The Formation of a High-Quality Competitive Urban Environment*. Moscow: Publishing and trading corporation “Dashkov i Ko”, 2023. 356 p. (In Russ.).
19. Kostrikin P.N. Model of Synchronization of Integrated Development of Multifunctional Urban Environment. *Monthly Journal on Construction and Architecture*. 2018;13(3):339-348. (In Russ.). <https://doi.org/10.22227/1997-0935.2018.3.339-348>. EDN: LBKIBN.
20. Maksimov S.N. Integrated Development of Territories and Its Bottlenecks. *Real Estate: Economics, Management*. 2023;1:54-58. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-54-58>. EDN: PWKJZL.
21. Sagidov Yu.N. Stopping The Process of Chronic Reproduction of Backwardness of Regions of the Economically Peripheral Part of Russia. In: *Rossiya: tendentsii i perspektivy razvitiya. IX Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya «Regiony Rossii: strategii i mekhanizmy modernizatsii, innovatsionnogo i tekhnologicheskogo razvitiya» = Russia: Development Trends and Prospects. IX International Scientific and Practical Conference “Regions of Russia: Strategies and Mechanisms of Modernization, Innovative and Technological Development”*. 05–06 June 2018, Kursk. Moscow; 2018. p. 209–214. (In Russ.). EDN: VNMGCA.
22. Silka D.N. Uncompleted Construction Work in The Russian Federation: Causes and Remedies. *E3S Web of Conferences*. 2023;403:1-8. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202340301004>.
23. Yaskova N.Yu., Samoilov S.Yu. Synthesis of Urban Estate Development Processes. *E3S Web of Conferences*. 2024;535:1-6. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202453502016>.
24. Mangushev I.F., Politi V.V. Audit of Investment and Construction Projects as an Organizational Resource and Innovation. *ETAP: Economic Theory, Analysis, and Practice*. 2023;2:39-61. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2071-6435-2023-2-39-61>. EDN: HAECBD.
25. Ivanov O.B., Buchwald E.M. Mobilization Economy in Russia: Yesterday, Today and... *ETAP: Economic Theory, Analysis, and Practice*. 2022;3:7-27. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2071-6435-2022-3-7-27>. EDN: KTGBRL.
26. Mankovsky I.A. Institutional Economics as A Scientific Basis for The Transition to A New Technological Order: Prospects and Conditions for Application. *Economic Revival of Russia*. 2022;4:57-67. (In Russ.). <https://doi.org/10.37930/1990-9780-2022-4-74-57-67>. EDN: AGAASH.
27. Peshkov V.V., Mikulinskaya O.O. The Sixth Technological Structure: Some Aspects of Construction Industry Development. *Young Researchers' Journal of ISTU*. 2017;4:1-15. (In Russ.). EDN: ZXOUAR.
28. Ryabicheva O.I., Magomedova Z.G., Sultanova L.Sh. Analysis of Domestic and Foreign Experience Bankruptcy Procedures for Enterprises. *Journal of Applied Research*. 2022;8(6):702-706. (In Russ.). https://doi.org/10.47576/2712-7516_2022_6_8_702. EDN: NNTPBL.
29. Blizno L.V., Preobrazhenskaya K.Yu. Institute of Individual Bankruptcy: Foreign Experience and Russian Practice. *Eurasian Law Journal*. 2020;7:196-197. (In Russ.). EDN: WOBKNS.
30. Melnikova A.K. Development of The Institute of Bankruptcy in Russia and Abroad. *Sinergiya nauk*. 2020;50:161-165. (In Russ.). EDN: WXKLOH.
31. Zaitseva L.I. Influence of Judicial Practice On the Development of Investment and Construction Sector and Ensuring Conflict-Free Project Realization. *Real Estate: Economics, Management*. 2023;4:69-72. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-4-69-72>. EDN: AGOHWS.
32. Fedorov M.V. Relationships Between Participants in an Investment and Construction Project. *Innovation & Investment*. 2018;4:42-47. (In Russ.). EDN: EYNBTR.
33. Zaytseva L.I. Conditions and Background for The Introduction of Non-Judicial Dispute Resolution Methods in The Investment and Construction Sphere. *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2019;21(4):66-69. <https://doi.org/10.22394/2070-8378-2019-21-4-66-69>. EDN: NTASUN.

34. Yaskova N.Yu., Zaitseva L.I. On The Issue of ADR Promotion in Construction (On The Basis of Materials of III Scientific and Practical Conference "Non-Judicial Settlement of Economic Disputes in Investment and Construction Sphere"). *Construction Economy*. 2019;5:13-22. (In Russ.). EDN: BHKLTD.

Информация об авторах

Зайцева Лариса Игоревна,
к.ю.н., доцент, доцент кафедры
инвестиционно-строительного бизнеса
и управления недвижимостью,
Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации,
119571, г. Москва, пр-т Вернадского, 82, Россия,
✉e-mail: zaytseva-li@ranepa.ru
<https://orcid.org/0000-0002-8325-4342>
Author ID: 1027747

Сивяков Вячеслав Александрович,
Соискатель кафедры
инвестиционно-строительного бизнеса
и управления недвижимостью,
Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации,
119571, г. Москва, пр-т Вернадского, 82, Россия,
e-mail: noc@email.su

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад
в подготовку публикации.

Конфликт интересов

Авторы заявляют об отсутствии конфликта
интересов.

Все авторы прочитали и одобрили
окончательный вариант рукописи.

Информация о статье

Статья поступила в редакцию 30.01.2025.
Одобрена после рецензирования 14.02.2025.
Принята к публикации 17.02.2025.

Information about the authors

Larisa I. Zaitseva,
Cand. Sci. (Legal), Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Investment and Construction Business
and Real Estate Management,
Russian Presidential Academy of National
Economy and Public Administration,
82 Vernadskogo Ave., Moscow 119571, Russia,
✉e-mail: zaytseva-li@ranepa.ru,
<https://orcid.org/0000-0002-8325-4342>
Author ID: 1027747

Vyacheslav A. Sivyakov,
Coresearcher of the Department of Investment
and Construction Business and Real Estate
Management,
Russian Presidential Academy of National
Economy and Public Administration,
82 Vernadskogo Ave., Moscow 119571,
Russia,
e-mail: noc@email.su

Contribution of the authors

The authors contributed equally to this article.

Conflict of interests

The authors declare no conflict of interests
regarding the publication of this article.

The final manuscript has been read and
approved by all the co-authors.

Information about the article

The article was submitted 30.01.2025.
Approved after reviewing 14.02.2025.
Accepted for publication 17.02.2025.