

**В.В. ПЕШКОВ**

*зав. кафедрой экспертизы и управления недвижимостью  
Иркутского государственного технического университета,  
кандидат технических наук, доцент*

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНТЕРЕСЫ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Системная трансформация всех элементов экономических отношений, изменение состава и структуры экзогенных и эндогенных факторов их проявления, преобразование национальной модели хозяйствования вызвали объективную необходимость реформирования инвестиционно-строительной сферы. Целенаправленное преобразование последней является важнейшим фактором развития как страны в целом, так и ее отдельных территорий. Исследование проблем развития инвестиционно-строительной сферы проводилось в контексте объективно складывающейся системы экономических интересов участников инвестиционно-строительной деятельности (ИСД). Исходя из базовых методологических основ развития общества, предполагающих целевую заданность изменений экономических отношений участников производственного процесса, а также имея в виду субъективизацию этих отношений, выражаемую посредством взаимодействия экономических интересов, рассмотрим взаимосвязь основных экономических интересов участников ИСД.

Эффективность производства и управления, развитие регионов и страны в целом существенным образом зависят от того, насколько правильно настроен, отрегулирован и сознательно используется механизм их материальных движущих сил — экономических интересов. Степень позитивной реализации экономических интересов зависит от научного уровня их использования в управлении, что предполагает теоретически глубокое, конкретное познание всей их системы. Прикладное значение имеет понимание того, что с учетом интересов и потребностей непосредственно осуществляется использование экономических законов в планировании, стимулировании деятельности и в целом в управлении. Поэтому актуальным является исследование проблем развития ин-

вестиционно-строительной сферы в контексте объективно складывающейся системы экономических интересов участников ИСД. Практический учет экономических интересов и управление ими способствовали бы эффективному разрешению противоречий, возникающих при осуществлении инвестиционно-строительных проектов.

Как трактует понятие «интерес» экономическая теория? Четкого определения не дается ни у классиков политической науки, ни в законах Российской Федерации, ни в современных концепциях устойчивого развития. Зачастую интерес отождествляется с какими-либо другими категориями (потребностью, стимулом, экономическими отношениями и т.д.). Многие определяют экономический интерес как форму проявления экономических отношений, ссылаясь при этом на известное положение Ф. Энгельса о том, что «экономические отношения каждого данного общества проявляются, прежде всего, как интересы»<sup>1</sup>.

Все экономисты непосредственно связывают экономический интерес с потребностями, что, несомненно, правильно. Но соотношение между этими двумя категориями истолковывается по-разному. Для того чтобы правильно понять, в какой взаимосвязи находятся эти категории, ответим на вопрос: о каких потребностях идет речь?

Человеческие потребности в общем виде отражают всеобщность находящихся в постоянном развитии связей человека и общества с природой и связей внутри общества. Но это лишь общее понятие.

Научное и практическое значение для рассмотрения экономических интересов участников ИСД имеет не категория потребностей вообще, а категория потребностей в тех материальных благах и услугах, которые являются продуктом общественного производства. Эти потребности весьма много-

образны и формируются под влиянием огромного числа факторов. Общим свойством данных потребностей является то, что они удовлетворяются продуктами производства. В этом своем качестве потребности в материальных благах и услугах содержательно ближе к экономическим интересам. Нередко потребность в материальных благах, т.е. материальную потребность, отождествляют с экономической потребностью. Но это не аналогичные понятия. *Экономическая потребность* — это не сама по себе натуральная потребность, а ее экономический аспект, экономическая сторона, ее обобщенная экономическая форма или ряд форм, отражающихся экономическими категориями. Так, экономические потребности хозяйствующих субъектов выражаются следующими категориями: доход, прибыль, постоянный и переменный капитал, стоимость и цены покупаемых и продаваемых товаров и услуг, издержки строительства и др. Экономические потребности наемного работника, сотрудника частного или государственного предприятия выступают в таких категориях, как зарплата, продолжительность контракта и условия труда, платежеспособный спрос, цены на потребительские товары и др.

Понятие «экономические потребности» имеет свою специфику, суть которой в персонификации категорий, в представительности категории в чьем-либо лице. Например, и владелец частного предприятия, и его наемный работник имеют прямое касательство к прибыли предприятия, но отношение к ней разное: один имеет экономическую потребность в ее увеличении, а другой — нет, т.е. в качестве экономической потребности прибыль персонифицируется лишь в лице владельца предприятия.

Таким образом, экономические потребности представляют собой исходное понятие для определения экономических интересов, но отождествлять их нельзя. При формулировании сути экономических интересов необходимо помнить, что интересы являются связующим, «сцепляющим» моментом, составляющим любых членов общества вступать в отношения друг с другом, являются побудителями поступков людей, движущей силой развития производства и всего общества. В то же время потребность, даже ак-

тивная, лишь одна сторона процесса. Источник же движения, движущая сила, возникает только из взаимодействия противоречий двух или ряда сторон, что соответствует диалектической теории, трактующей противоречие как движущую силу и всеобщий источник развития. Таким образом, суть *экономического интереса* можно сформулировать следующим образом: экономический интерес данного субъекта есть взаимодействие между его экономическими потребностями. К. Маркс определяет интерес как совокупность потребностей, т.е. систему взаимосвязей, взаимодействий между потребностями.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что экономические потребности — это статическая составляющая. Таким образом, мы можем говорить о балансе потребностей как о статической характеристике данного способа производства или вида деятельности. Экономические же интересы, напротив, динамическая составляющая, характеризующая процесс взаимодействия между экономическими потребностями. Следовательно, анализируя процесс, мы, по существу, оцениваем степень синхронизации экономических интересов его участников. Это особенно наглядно проявляется на примере таких новых форм интеграции предприятий, получивших свое развитие в современных условиях, как девелоперские компании в инвестиционно-строительной сфере, представляющие собой диверсифицированные многофункциональные структуры, образующиеся в результате объединения капиталов предприятий, кредитно-финансовых, инвестиционных институтов, других организаций и частных лиц. Их экономические потребности выражаются категориями прибыли, эффективности, конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках, экономического потенциала, технологических и кооперационных связей и др. То есть речь, по существу, идет о балансе потребностей девелоперской компании в целом и каждого из ее участников в отдельности. Динамические же соотношения этих категорий выражают экономические интересы девелоперской компании в целом и отдельных ее составляющих. Возникает проблема синхронизации экономических интересов подразделений, звеньев, работников компании.

Интересы формируются на основе системы экономических отношений и присущих ей экономических категорий. При этом не субъекты и их экономические интересы формируют экономические отношения, а существующие экономические отношения формируют субъектов с их интересами. Однако экономические интересы не вторичная категория по сравнению с экономическими отношениями. *Экономические интересы — продукт системы экономических отношений и вместе с тем внутренне присущая им форма.* Как вне экономических отношений не может быть экономических интересов, так и вне экономических интересов нет экономических отношений.

Отметим также, что если в экономической потребности субъективизация экономических категорий лишь намечена, то в экономическом интересе она получает свою завершенную форму. Исследование В.П. Каманкина убедительно доказало, что экономические потребности выражаются в объемных экономических категориях (стоимость, цена, прибыль, доход, издержки производства, заработная плата и т.д.), а экономические интересы — в динамических соотношениях этих категорий<sup>2</sup>.

Таким образом, основным методологическим следствием уточнения понимания сущности экономических интересов можно считать придание целевой направленности анализу как оценке степени синхронизации экономических интересов участников ИСД и его осуществление посредством исследования относительных, динамических и нормативных показателей развития. В любом случае количественный анализ изменения содержания экономических интересов участников реализации инвестиционно-строительных проектов должен предваряться его качественным анализом.

Анализ сложившейся системы экономических интересов участников ИСД позволил автору выделить основных субъектов рассматриваемого процесса, интересы которых являются основополагающими при принятии решений в инвестиционно-строительной сфере. С указанных позиций к таким участникам (субъектам) ИСД относятся органы городской власти, застройщик, инвестор, подрядная и проектная организации, конеч-

ный пользователь, а также общественные, кредитные и страховые организации.

Как показала практика, любая передача прав и полномочий чревата возникновением новых рисков за счет вероятного противоречия экономических интересов, что в условиях диверсифицированных подрядных портфелей может приводить к системным нарушениям принятых обязательств. Именно поэтому в стратегии развития участников ИСД доминирует модель конгломератной диверсификации с созданием альянсов (интегрированных бизнес-групп) по типу замкнутых технологических цепочек, объединяющих в одном лице застройщика-инвестора-заказчика-проектировщика / строителя-продавца / управляющего. Такого рода деятельность в широком смысле слова можно определить как «девелопмент» — метод организации осуществления инвестиционного проекта, подразумевающий юридическое сопровождение, финансирование и осуществление проекта по развитию недвижимости в заданные сроки и в пределах соотношения бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой и (или) иной выгоды. То есть это метод, синхронизирующий экономические интересы участников ИСД.

Ряд авторов выделяет такого участника ИСД, как инвестиционно-строительная компания, понимая под ней производственно-экономическую систему, обеспечивающую на основе привлеченных и собственных инвестиций инжиниринг, сопровождение инвестиционного процесса (проект-менеджмент), строительство и ввод основных фондов<sup>3</sup>.

Экономические интересы и функции, которые выполняют общественные организации в рамках регулирования процесса ИСД, позволяют рассматривать данные организации как отдельных субъектов, играющих существенную роль наравне с органами городской власти, застройщиком, инвестором, подрядчиком и проектировщиком. Более того, влияние этих участников и конечных пользователей на инвестиционно-строительный процесс, как показывают проведенные исследования, за последнее время усилилось. Следовательно, их интересы в сохранении природной среды, обеспечении качества строительной продукции и пр. должны выявляться и учитываться с

помощью современных маркетинговых технологий уже на этапе определения функционального назначения площадки при разработке генерального плана развития района. По аналогичным причинам в качестве полноправного и полноценного участника ИСД рассматриваются и органы городской власти, механизм взаимодействия которых с другими участниками ИСД подробно описан рядом авторов<sup>4</sup>. От качества взаимодействия вновь выделенных и традиционных участников ИСД в конечном счете зависит «внешняя» возможность развития каждого из них. При фактически складывающейся практике реализации проектов недвижимости возможности участия в этих проектах субъектов хозяйственной деятельности, выполняющих одновременно функции нескольких выделенных участников, имеют явно выраженную тенденцию к расширению. Застройщик нередко предоставляет собственные и привлеченные средства для инвестирования. Инвестор выступает в роли заказчика. Часто встречается ситуация, когда инвестор выполняет строительство собственными силами. Многие действующие предприятия-застройщики, осуществляющие собственное строительство, сами вы-

полняют функции заказчика, в связи с чем недавно появилась новая организационная форма — заказчик-застройщик.

Итак, в результате исследования сущности экономических интересов участников ИСД были внесены уточнения в определение функций застройщика, которому принадлежит ключевая роль в современных условиях осуществления ИСД, дополнительно выделены такие участники ИСД, как конечные пользователи и общественные организации, а также определены объективные предпосылки, необходимость и возможность возникновения девелоперских компаний, как наиболее полно отвечающих фундаментальному требованию диалектического развития — синхронизации экономических интересов деятельности.

#### Примечания

<sup>1</sup> Маркс К., Энгельс Ф. Соч. М., 1961. Т. 18.

<sup>2</sup> Каманкин В.П. Экономические интересы развитого социалистического общества. М., 1978.

<sup>3</sup> Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент: учеб. пособие / под общ. ред. И.И. Мазура. М., 2004.

<sup>4</sup> Очерки экономической науки: Актуальные проблемы / под общ. ред. Н.Ю. Яськовой. М., 2005. Ч. 1.

**Л.А. ОБУХОВА**

*кандидат социологических наук, доцент*

*Института экономики и управления*

*Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова,  
докторант Российской академии государственной службы при Президенте РФ,  
г. Абакан*

## О СООТНОШЕНИИ ФАКТОРОВ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ГРАЖДАНСКОЙ СЛУЖБЫ

Кадровый потенциал гражданской службы — двуединая проблема. С одной стороны, это совокупность имеющихся человеческих ресурсов для деятельности органов государственной власти, т.е. кадры, с другой — профессиональные возможности гражданских служащих повседневно и долговременно выполнять функции управления общественными процессами от имени государства.

Уровень кадрового потенциала определяется комплексом различных воздействующих факторов, общих и частных, долговре-

менных и краткосрочных. Как правило, эти факторы не проявляют себя открыто. Иными словами, они существенно обуславливают кадровый потенциал гражданской службы, но повседневно на уровне сознания и профессиональных действий каждого работника не очевидны. В этих объективно воздействующих факторах — ключ к системному пониманию проблемы кадрового потенциала органов государственной власти.

Основой для анализа факторов кадрового потенциала гражданской службы являются