

УДК 691

## **СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС В РОССИИ**

***Дубровских Н.С.***

*студентка,*

*Вятский государственный университет,*

*Киров, Россия*

***Ошуева С.А.***

*студентка,*

*Вятский государственный университет,*

*Киров, Россия*

***Вологжанина С.А.***

*старший преподаватель,*

*Вятский государственный университет,*

*Киров, Россия*

### **Аннотация.**

Строительная отрасль в России остается популярной среди населения. Строительный бизнес – это целая система. Для того, чтобы реализовать себя на этом рынке необходимо знать его, представлять с чего начать открытие своей компании, какие существуют тонкости управления, с какими проблемами и последствиями можно столкнуться. Данная работа основывается на анализе современных проблем, нововведений, а также учитывается ситуация с пандемией covid-19. Цель заключается в анализе строительного бизнеса, в определении проблемы строительной отрасли России на сегодняшний день.

### **Задачи:**

- исследовать распространенность строительных услуг в России;
- изучить структуру строительного бизнеса, выявить его проблемы;
- узнать привлекательность строительного бизнеса для иностранных инвесторов;

— проанализировать ситуацию в связи с распространением коронавирусной инфекции.

**Ключевые слова:** бизнес, сфера деятельности, непредвиденные расходы Mirax Group, инвесторы, covid-19.

### ***CONSTRUCTION BUSINESS IN RUSSIA***

***Dubrovskikh N. S.***

*student,*

*Vyatka state University,*

*Kirov, Russia*

***Ocheeva S. A.***

*student,*

*Vyatka state University,*

*Kirov, Russia*

***Vologzhanina S.A.***

*Senior Lecturer,*

*Vyatka state University,*

*Kirov, Russia*

#### **Annotation.**

The construction industry in Russia remains popular among the population. The construction business is a whole system. In order to realize yourself in this market, you need to know it, imagine where to start opening your company, what are the subtleties of management, what problems and consequences you can face. This work is based on the analysis of current problems, innovations, and also takes into account the situation with the covid-19 pandemic. The goal is to analyze the construction business, to identify the problems of the construction industry in Russia today.

Tasks:

- to investigate the prevalence of construction services in Russia;
- study the structure of the construction business, identify its problems;
- find out the attractiveness of the construction business for foreign investors;
- analyze the situation in connection with the spread of coronavirus infection.

**Keywords:** business, field of activity, unexpected expenses of Mirax Group, investors, covid-19.

Строительный бизнес – это предоставление услуг по ремонтным или строительным работам. В это понятие входит строительство и отделка зданий, предоставление ремонтных услуг, производство строительно-отделочных материалов. Процесс строительства в любом населенном пункте идет постоянно. Одни компании возводят здания и сооружения, другие занимаются ремонтом и отделкой.

Масштабы реализуемых проектов в основном определяются объемами капиталовложений в предприятие:

— крупный бизнес предполагает постройку жилых кварталов и многоэтажных домов, промышленных предприятий, образовательных и медицинских учреждений, вокзалов и аэропортов, автомобильных и железнодорожных магистралей, мостов и других подобных объектов;

— средний бизнес включает строительство частных домов, коттеджных поселков, ремонт многоэтажных зданий и дорожного покрытия, производство и оптовые поставки стройматериалов;

— малый бизнес — это преимущественно ремонт и отделка квартир, возведение дачных домиков и хозяйственных построек, производство стройматериалов в небольших масштабах, а также работа субподрядчиком при узкой специализации.

Строительство любого объекта включает в себя оформление необходимой разрешительной документации, проектирование, составление сметы,

привлечение специалистов различной специализации для выполнения разного рода работ, закупку инструментов, стройматериалов и оборудования. Очень немногие компании способны охватить все эти направления одновременно. Поэтому можно выделить определенную специализацию:

— архитектурно-дизайнерские бюро занимаются разработкой и оформлением проектной документации;

— генеральные подрядчики принимают на себя основную часть ответственности за проект, поскольку определяют его стоимость, сроки завершения, оценивают возможные риски и подбирают субподрядчиков;

— субподрядчики специализируются на выполнении узкого спектра определенных работ и работают по контракту с генеральным подрядчиком;

— поставщики принимают на себя обязательства по обеспечению строительства материалами требуемой номенклатуры и качества в необходимых объемах.

Существует система допусков на проведение ответственных или опасных работ, выдаваемых саморегулируемыми организациями (СРО).

СРО представляет собой сообщество экспертов в области строительства, работающих специалистов и владельцев действующих предприятий, профессиональная подготовка которых позволяет им определить, кто обладает достаточной для такой деятельности квалификацией.

Следует отметить, что далеко не все строительные работы требуют получения допуска СРО. В официальный перечень работ, согласно Градостроительному кодексу РФ, представлены работы, для которых не требуется допуск, в том числе [1]:

— ремонт квартир, не связанный с изменением несущих конструкций здания;

— проектирование, возведение и ремонт сооружений, не требующих получения разрешения на строительство;

- строительство индивидуального жилья высотой до трех этажей;
- разбивочные работы;
- Строительство временных зданий и сооружений;
- монтаж оборудования и др.

Согласно ст. 52 Градостроительного кодекса РФ не требуется членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства для:

- предприятий в случае заключения ими договоров строительного подряда с федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления;

- коммерческих организаций, в уставном капитале которых доля государственных и муниципальных унитарных предприятий, автономных учреждений составляет более 50 процентов в случае заключения такими коммерческими организациями договоров строительного подряда с указанными предприятиями, учреждениями, федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления;

- лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов индивидуального жилищного строительства, гаражей, садового дома, хозяйственных построек, сооружений вспомогательного использования.

Кроме фирм, предоставляющих услуги по строительству, реконструкции и ремонту строительным бизнесом можно считать и ремонт квартиры при условии, что организация по предоставлению данного типа услуг официально зарегистрирована как ИП или ООО. Многие строительные бригады работают на свой страх и риск, не регистрируя официально свою деятельность, что чревато штрафами и проверками, если вскрыется факт незаконного оказания услуг.

Если ремонтом занимается частное лицо, не имеющее разрешений, то следует официально зарегистрировать свою деятельность либо как ИП, либо как самозанятый [6].

Строительство в России достаточно распространенный вид деятельности, который представлен как крупным, средним так и малым бизнесами. Строительство – это обширная отрасль с большим количеством составляющих, в которой у каждого есть возможность занять свою нишу: производство строительно-монтажных работ, создание архитектурно-дизайнерских проектов, выполнение ремонтно-отделочных работ, проведение экспертизы и другое.

На данный момент существует большое количество строительных компаний, так как открытие своего дела не составляет такого большого труда, как управление им. Со многими проблемами владельцы сталкиваются уже позже, и не многие справляются с появившимися сложностями, что приводит к краху фирмы с последующими серьезными последствиями.

Строительная отрасль на данный момент развивается наиболее динамично, способствуя открытию все новых фирм. Но в этой сфере достаточно сложно удержаться, ведь необходимо изначально найти свою нишу на рынке, правильно организовать бизнес и управлять им при достаточно большой конкуренции.

Начать открытие своего дела следует с составления качественного бизнес-плана, в котором необходимо продумать финансовую составляющую, изучить все нормативные нововведения. Довольно важным является выбор специализации [12].

При регистрации бизнеса необходимо встать на учет в налоговую инспекцию, также надо будет оформить печать и бланки договоров, счет в банке, коды работы, лицензию на строительство и проектирование. Важная часть – вступление в СРО.

После оформления необходимой документации происходит закупка требуемого оборудования, инструментов, машин и механизмов, арендуются

помещения. Для оказания качественных услуг необходим квалифицированный персонал. У бригады должен быть опыт работы, а работодателю необходимо обеспечить своих рабочих всем необходимым для работы, предоставить надлежащий соц. пакет.

Работодатель уже на данном этапе может столкнуться с нехваткой квалифицированных кадров. Это связано с увеличением объема строительства в стране, сокращением числа специализированных училищ, низкий уровень престижности рабочих профессий, стереотипы, связанные с низкой заработной платой и плохими условиями труда. В следствие чего наблюдается дисбаланс спроса и предложения. В таких случаях, работодателю предстоит самостоятельно обучать работников, прибегая к курсам повышения квалификации.

Представители сайта по поиску работы «Работа.ру» разместили статистику спроса на строительные специальности на 2019 год (таблица 1). [14]

Таблица 1 – Данные конкурса резюме на вакансию по России, по специальностям в сфере строительства по итогам июля 2019 года

<b>Позиция</b>	<b>Количество резюме на вакансию, июль 2019 года</b>
Главный инженер проекта	2,45
Проектировщик	0,32
Инженер-проектировщик	1,09
Квалифицированный производитель работ, прораб	1,98
Штукатур	1,74
Плотник	0,75
Инженер-энергетик	1,68
Инженер-проектировщик ,	2,42
Инженер слаботочных систем	2,14
Машинист автокрана	0,49
Электрик	2,75
Маляр	1,12
Электромонтер	2,36
Каменщик	1,02
Бетонщик	0,54

Геодезист	1,50
Кровельщик	0,69
Столяр	1,01

На последнем этапе необходимо продумать маркетинг. Реклама может быть размещена на радио, в газетах и телевидении, на известных сайтах предоставления услуг. Показательным будет создание собственного сайта в интернете. Открытие собственного строительного бизнеса в наше время не составляет большого труда, но для его процветания также нужны знания менеджмента.

Предприниматель в процессе управления сталкивается с рядом важных проблем [10, 15]:

1. Строительство несет опасный характер своей деятельности. Иногда организациям приходится сталкиваться с ситуациями, в которых в результате действия или бездействия причинён ущерб жизни, здоровью, либо имуществу.

Такое стечение обстоятельств необходимо предвидеть заранее и учитывать все возможные варианты последствий. Для минимизирования опасности необходимо соблюдать технику безопасности и вести контроль за ее выполнением, проводить инструктажи.

Если же ущерб был причинен, то согласно ст.1079 ГК РФ лица, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих, в том числе осуществляющие строительную деятельность, обязаны возместить ущерб, причиненный третьим лицам в рамках этой деятельности, если не докажут, что ущерб возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

2. Реальная стоимость выполнения строительного проекта может превышать указанную в смете. В основном, это связано с неучтенными работами в процессе строительства. Сметчики составляют документацию исходя из возможностей заказчика-инвестора, и итоговая сумма с предполагаемыми затратами и непредвиденными расходами фиксируются в Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

договоре. На самом же деле непредвиденные расходы имеют гораздо большую сумму, чем отведенная в смете, например, в результате увеличения цен на строительные материалы. В итоге окончательная стоимость может быть намного больше.

Только небольшое количество фирм может справиться со сложностями и удержаться на рынке длительное время. Уже сейчас каждая пятая строительная компания балансирует на грани банкротства [8]. Есть много примеров развала крупных строительных фирм, но выделить хочется, пожалуй, самое громкое падение компании Mirax Group [3].

Компания, основателем которой являлся Сергей Полонский, могла спокойно одновременно реализовывать более двух десятков проектов. Успехом для компании стал в 2004 году запуск проекта «Башня Федерация» в Москве. После такого взлета Mirax Group вышла на мировой уровень и запустила строительные проекты в США, Великобритании, Швейцарии, Черногории и Камбодже. Но даже такой успешный бизнес не смог выдержать кризиса после банкротства кредитной корпорации Lehman Brothers и начал разваливаться.

На сегодняшний день строительный бизнес испытывает ряд проблем [5]. Несмотря на достаточно большое количество нового жилья, оно плохо продается. Это связано с уменьшением потребительской активности и экономическим кризисом. Сокращается количество иностранных инвесторов в связи с антироссийскими санкциями. Дает о себе знать и усложненное регулирование строительной отрасли, которое не позволяет наращивать объемы ввода жилья.

Однако наиболее частые причины разрушения бизнеса скрываются внутри самой организации. Одна из главных проблем – неправильная подготовка проектной документации и неучтенные расходы:

- неучтенные работы, которые оказались вне проекта;
- незапланированные затраты, к которым ведут бухгалтерские ошибки;

— несоответствие указанных в документе цен с рыночной стоимостью.

Часто некачественное выполнение работ является следствием кризиса строительной фирмы, так как это бьет по срокам строительства и финансам. Причиной этому бывает, как неквалифицированные рабочие, так и некачественное оборудование, нехватка инструментов, неисправность машин и механизм. Все эти нюансы необходимо учесть в начале организации бизнеса и не забывать о них после успешного старта, иначе халатное отношение может привести к непоправимым последствиям [4].

Во-первых, падение бизнеса может обернуться арестом имущества за долги перед банками, и в частности, перед подрядчиками и покупателями квартир в недостроенных домах, которые компания не в силах выплатить.

Во-вторых, владельцу фирмы может грозить уголовный срок, если суд признает его виновным в хищении имущества у дольщиков. Наказание устанавливается статьей 158 УК РФ от штрафа до лишения свободы.

Таким образом, открыть свое дело не составляет большого труда, намного сложнее удержаться на рынке строительства. Не многие справляются с проблемами и тонкостями строительства, такими как неучтенные работы, неквалифицированный персонал, незапланированные расходы и другое, что приводит к краху фирмы с последующими серьезными последствиями.

Добившись же успеха, компания может начать реализовываться на новом уровне и добиться доверия у инвесторов, в том числе иностранных, которые будут участвовать в финансировании крупных проектов.

Ценообразование объектов на российском рынке находится на привлекательном уровне, но новых иностранных инвесторов сдерживают санкции и опасность усиления санкционного давления.

Считается, что иностранный капитал — это двигатель, способный содействовать модернизации, обогащению опыта и повышению занятости населения. С точки зрения государства, наиболее важными являются Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

иностранные инвестиции — они приносят максимум ресурса внутрь страны. Масштабные вливания в любую отрасль означают ее развитие.

Значение иностранного капитала настолько велико, что страны готовы гарантировать инвесторам определенные льготы — экономические и законодательные. Это тем более важно, что инвестиции стимулируют внешние связи, а в страну с ними приходит новый опыт.

Преыдушие несколько лет на рынке недвижимости радовали инвесторов стабильным ростом коммерческой и жилой недвижимости. В результате часть инвесторов начала высказывать опасения о перегретости цен на недвижимость и замедлении доходности вложений.

В 2018 году среди иностранных инвесторов можно выделить: компании из Киргизии, Чехии, Франции, Великобритании, Германии, ОАЭ, Финляндии и США. Крупнейшими сделками с участием иностранных инвесторов стали покупка торгового центра «Ривьера» киргизским KLS Eurasia Venture Fund за 20 млрд руб., торгового центра «Невский центр» чешской PPF Real Estate за €171 млн, а также сделка по покупке 12 магазинов «К-Паута» французской Leroy Merlin [9].

По данным исследования компании CBRE объем инвестиций в коммерческую и торговую недвижимость и на жилой сегмент в 2019 году вырос по сравнению с предыдущим годом (рис. 1) [13]. Основным стимулом для роста послужила стабилизация политической и экономической ситуации, хотя иностранные инвесторы по-прежнему проявляют настороженность в отношении вложений в российские активы.

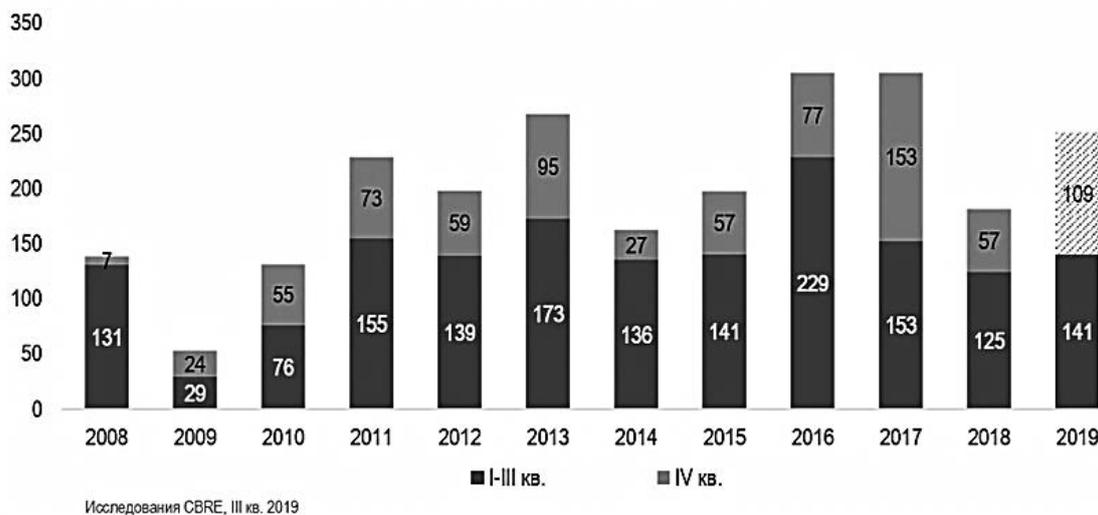


Рис. 1 – Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд. руб.

Всплеск интереса инвесторов произошел на покупку участков под строительство жилья. Это связано с изменениями в законодательстве о долевом строительстве, которые вынуждают пересматривать стратегии относительно запланированных жилых проектов. Крупные застройщики, которые имеют ресурсы для реализации проектов стараются воспользоваться ситуацией, приобретая участки под строительство у менее опытных компаний, а также непрофильные активы у банков и бывшие промышленные объекты у первичных владельцев.

Хотя подавляющее большинство инвестиций было сформировано вложениями со стороны российских компаний, доля иностранного капитала в 2019 года составила 19%. При этом сделки происходили в основном с представителями Европы.

Поведение инвесторов на рынке недвижимости в 2020 году во многом зависит от внешних факторов: замедление экономики, усиление санкций. Но несмотря на санкции и высокие геополитические риски, Россия выглядит привлекательной для 2% инвесторов, которые готовы приобрести здесь недвижимость в 2020 году (рис. 2) [16].

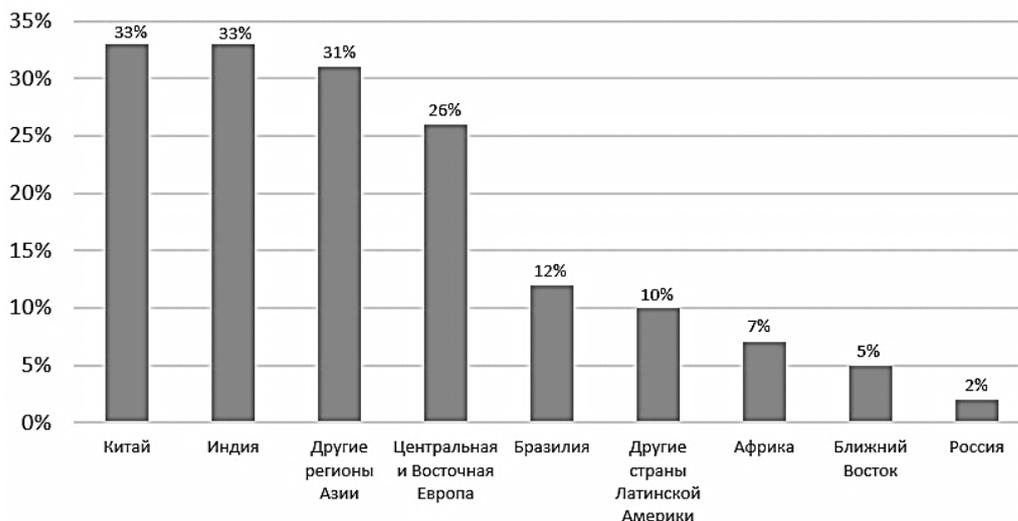


Рис. 2 – Готовность инвесторов вкладывать деньги в недвижимость в развивающихся странах в 2020 году

В феврале—марте 2020 года российская экономика оказалась под мощным воздействием сразу двух негативных факторов — стремительного распространения коронавирусной инфекции COVID-19 и ее пагубного влияния на глобальную экономику, а также обвала цен на нефть [11]. На этом фоне, рубль существенно обесценился к доллару и евро, что привело к дополнительным геополитическим рискам, заставило иностранных инвесторов еще осторожнее смотреть на вложения в российскую недвижимость. Увеличение рисков на российском рынке совпало со снижением доходности инвестиций в недвижимость.

Многих зарубежных инвесторов может сдерживать падение рубля. В краткосрочной и среднесрочной перспективах этот фактор будет снижать их доходность в валюте, но для инвесторов, вкладывающихся на долгий срок, это не так принципиально: курс рубля через пять-семь лет прогнозировать сложно.

Однако объем зарубежных инвестиций в недвижимость России в январе—июне текущего года упал в 7 раз относительно аналогичного периода прошлого года.

При этом управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков прогнозирует, что ослабление активности международных инвесторов в России

ождается и в дальнейшем. За счет этих факторов доля иностранных инвесторов в структуре вложений в российскую недвижимость продолжит оставаться неясной. В JLL отмечают, что снижение иностранных инвестиций носит глобальный характер и прослеживается во всем мире [7].

В качестве поддержки строительного бизнеса, в том числе иностранных инвесторов, были приняты некоторые меры, которые могут помочь строительным компаниям оставаться на плаву [2]:

- продление сроков действия документов в сфере строительства;
- заморозка финансовых санкций по договору долевого участия;
- снижение надзорной нагрузки;
- снижение ставок по кредитам застройщиков;
- стимулирование граждан покупать жилье;
- отсрочка по налогам для строительных организаций, оказывающих услуги в сфере туризма и гостиничного бизнеса;
- получение займов от СРО;
- сокращение проверок;
- освобождение и отсрочки по штрафам;
- увеличение авансов по госконтрактам;
- продление аренды государственной или муниципальной недвижимости;
- двукратное снижение совокупного тарифа страховых взносов;
- продление сроков уплаты административных штрафов;
- предоставление отсрочки платежей при выкупе арендуемой государственной или муниципальной недвижимости;
- льготные кредиты на пополнение оборотных средств для системообразующих организаций и их дочерних обществ;

— защита системообразующих организаций от банкротства (до начала 2021 года кредиторы не могут подавать заявления о банкротстве системообразующих организаций).

Таким образом, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в стране, иностранные инвесторы, уже имеющие проекты на российском рынке, продолжают свое участие. Меры поддержки от государства при это играют не последнюю роль.

Строительный бизнес в России достаточно распространенное явление, ведь у людей всегда существует необходимость в приобретении, использовании, ремонте недвижимости. Организовать свою фирму или выступить в качестве наемного рабочего обычно не составляет труда, но, как и в любом другом виде деятельности, в строительстве существует множество нюансов, на которые стоит обратить внимание. Главное, что стоит помнить – результат работы в данной сфере напрямую влияет на безопасность и качество жизни людей.

#### **Библиографический список:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [закон РФ от 29.12. 2004 г. ред от 31.07.2020] — Режим доступа: [КонсультантПлюс]. – Загл. с экрана.

2. Строительный бизнес: меры поддержки из-за коронавируса [Электронный ресурс] : [Обзор] - Режим доступа: [КонсультантПлюс]. – Загл. с экрана.

3. Гут, В. Самое громкое падение строительного бренда в России [Электронный ресурс] / В. Гут // <https://vc.ru> — 2019. – 18 ноября

4. Елисеев, А. Виды ответственности, с которыми может столкнуться строительная организация [Текст] / А. Елисеев // Сбер Решения. – 2016. – 01 августа

5. Колесников, А. В. Экономика строительства, кризис отрасли и пути выхода [Текст] / А. В. Колесников // Научные труды Вольного экономического общества России. т. 213. — 2018. — С. 274-286.

6. Кривошапко, Ю. Самозанятых приравняли к малому бизнесу [Текст] / Ю. Кривошапко // Российская газета. — 2019. — 30 декабря

7. Мерцалова, А. Российская недвижимость не привлекает иностранцев [Текст] / А. Мерцалова // Коммерсантъ — 2020. — 30 сентября

8. Соловьева, О. Каждая пятая строительная компания уже на грани банкротства [Текст] / О. Соловьева // Независимая газета — 2020. — 15 июля

9. Федорова, Н. Акцентированный спрос: как иностранцы вернулись в российскую недвижимость [Текст] / Н. Федорова // РБК. — 2019. — 25 января

10. Актуальные проблемы строительной отрасли [Электронный ресурс] // <https://stroimprosto-msk.ru/> (дата обращения 06.11.2020)

11. Зарубежные инвестиции в недвижимость РФ в разы сократились [Электронный ресурс] // <https://www.rosbalt.ru> (дата обращения 02.12.2020)

12. Как открыть строительную фирму с нуля: пример бизнес плана [Электронный ресурс] // <http://101biznesplan.ru/> (дата обращения 03.11.2020)

13. Объем инвестиций в недвижимость России вырос на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года [Электронный ресурс] // <https://tyumen.danretail.ru> (дата обращения 03.12.2020)

14. Строительная отрасль испытывает кадровый голод [Текст] // Интерфакс – Недвижимость. — 2019. — 12 августа

15. Три проблемы управления строительством [Электронный ресурс] // <https://profil.ru/> (дата обращения 01.11.2020)

16. Факторы успеха в строительном бизнесе [Электронный ресурс] // <https://www.tatre.ru/> (дата обращения 02.12.2020)

*Оригинальность 78%*