

Научная статья

Original article

УДК 33

doi: 10.55186/2413046X\_2025\_10\_1\_23

**ОЦЕНКА МЕТОДОВ ОРГАНИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**  
**ASSESSMENT OF METHODS OF ORGANIZATION OF INVESTMENT  
AND CONSTRUCTION PROJECTS**



**Жераева Наталия Антоновна**, доцент, кандидат исторических наук, кафедра истории Отечества и методики преподавания истории, Стерлитамакский филиал ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий», Стерлитамак, n.va@struust.ru

**Ледовский Андрей Владиславович**, кафедра организации строительства и управления недвижимостью, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, qeqe321@bk.ru

**Дашевский Виктор Александрович**, кафедра организации строительства и управления недвижимостью, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, victor\_dashevsky@mail.ru

**Zheraeva Natalia Antonovna**, Associate Professor, Candidate of Historical Sciences, Department of History of the Fatherland and Methods of Teaching History, Sterlitamak Branch of Ufa University of Science and Technology, Sterlitamak, n.va@struust.ru

**Ledovsky Andrey Vladislavovich**, Department of Construction Organization and Real Estate Management, National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, qeqe321@bk.ru

**Dashevsky Viktor Alexandrovich**, Department of Construction Organization and Real Estate Management, National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, victor\_dashevsky@mail.ru

**Аннотация.** Динамичный рынок инвестиций требует от участников тщательного анализа возможностей максимизации доходности при минимизации рисков составляющей инвестиционного портфеля. Строительная отрасль представляет существенный потенциал для инвестиционной деятельности, предлагая множество возможностей для капиталовложений в различные проекты девелопмента. Успешная реализация строительного проекта начинается с грамотного планирования и создания детальной модели взаимодействия между всеми участниками процесса, включая застройщиков, подрядчиков и инвесторов.

Грамотное структурирование инвестиционно-строительных процессов закладывает фундамент успешной реализации проектных решений на начальных этапах разработки. Методологическая оценка организационных подходов к управлению строительными проектами напрямую влияет на качественные показатели итоговых результатов. Проектная деятельность формирует базис системного планирования строительных работ, где рациональный выбор управленческих методик определяет финансовую результативность и экономическую эффективность реализуемых решений.

Целью исследования является на основе анализа методов организации инвестиционно-строительных проектов (ИСП).

**Abstract.** A dynamic investment market requires participants to carefully analyze the possibilities of maximizing returns while minimizing the risk component of the investment portfolio. The construction industry represents a significant potential for investment activity, offering many opportunities for investment in various

development projects. The successful implementation of a construction project begins with competent planning and the creation of a detailed model of interaction between all participants in the process, including developers, contractors and investors.

Proper structuring of investment and construction processes lays the foundation for successful implementation of design solutions at the initial stages of development. The methodological assessment of organizational approaches to the management of construction projects directly affects the qualitative indicators of the final results. Project activity forms the basis for system planning of construction works, where a rational choice of management methods determines the financial effectiveness and economic efficiency of the implemented solutions.

The purpose of the study is based on the analysis of methods of organization of investment and construction projects (ICP).

**Ключевые слова:** строительство, инвестиционно-строительный проект (ИСП), бюджет, сроки, реализация, разработка, внедрение, эффективность деятельности

**Keywords:** construction, investment and construction project (ISP), budget, deadlines, implementation, development, implementation, efficiency

**Введение.** Инвестиционно-строительный проект (ИСП) — это система сформулированных целей, создаваемых для реализации физических объектов (недвижимости), технологических процессов, технологической и организационной документации для них, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению.

Инвестиционно-строительная деятельность подразумевает комплексный процесс возведения или реконструкции объектов, включающий планирование, разработку и реализацию архитектурных решений.

Профессиональное сообщество рассматривает данную терминологию как единый механизм создания материальных активов в строительной отрасли.

Строительное проектирование охватывает комплекс работ, связанных с возведением зданий, прокладкой дорог, благоустройством территорий и развитием инфраструктурных объектов.

Строительная индустрия реализует масштабные инвестиционные замыслы, требующие четкого планирования целевых показателей, временных рамок и финансовых вложений при гибком управлении ресурсной базой. Динамика строительного процесса зачастую сталкивается с необходимостью корректировки первоначальных параметров вследствие незапланированных ситуаций либо дополнительных требований инвесторов. Грамотное руководство проектами позволяет находить компромиссные решения между соблюдением бюджета, графика работ и заданных стандартов качества строительства.

Профессиональное управление проектами представляет собой комплексную систему организационно-методических мероприятий, направленных на эффективное использование материальных и нематериальных активов при реализации поставленных задач. Результативное достижение проектных целей требует грамотной координации закупочной деятельности, рационального распределения ресурсов и четкого соблюдения временных рамок в условиях повышенных рисков при заданных бюджетных ограничениях многокомпонентных проектов.

Комплексное изучение методологии управления инвестиционно-строительными проектами раскрывает многогранность подходов к их организации. Результативность применяемых методов существенно варьируется в зависимости от индивидуальных характеристик каждого строительного объекта, включая масштаб застройки, бюджетные ограничения и сроки реализации. Глубокий анализ организационных

решений позволяет выявить ключевые факторы, определяющие оптимальный выбор методики и последующую успешность всего строительного процесса.

В основе организации инвестиционно-строительных проектов лежат принципы управления проектами, включая планирование, организацию, мотивацию и контроль. Взаимодействие между заказчиками, инвесторами, подрядчиками и конечными пользователями играет ключевую роль в формировании методов управления проектами. Эти методы варьируются от традиционных подходов, таких как последовательное выполнение всех этапов строительства, до более современных, например, метода гибкого управления проектами, который позволяет более гибко реагировать на изменения в проекте и его окружении.

**Материалы и методы исследований.** Выбор данной темы обусловлен тем, что несмотря на развитую информационно-исследовательскую базу по данному вопросу, имеются пути развития подходов к управлению ИСП.

В своих трудах следующие авторы рассматривали инвестиционно-строительные проекты, основные принципы управления, методы и способы воздействия на них – это Абрамов С.И., Баронин С.А., Беляев М.К., Бовтеев С.В, Болотин С.А., Бузырев В.В., Васильев В.М., Верстина Н.Г., Волков В.А., Грабовый П.Г., Гумба Х.М., Каменецкий М.И., Лукманова И.Г., Максимчук О.В., Немчин А.М., Панибратов Ю.П., Резник С.Д., Серов В.М., Хрусталёв Б.Б. и др.

В исследование использован комплексный метод, включающий в себя анализ существующих моделей и практического опыта получения обоснованных результатов.

**Результаты и обсуждения.** Рациональное управление инвестиционно-строительными проектами гарантирует максимальную результативность их воплощения в жизнь. Методология выбора оптимальных управленческих решений, разработанная С.М. Калатановой, определяет стратегический подход к достижению корпоративных задач посредством грамотного

применения различных инструментов менеджмента, непосредственно влияющих на успешность реализации поставленных целей предприятия.

Методология управленческой деятельности представляет собой комплекс целенаправленных воздействий руководящего звена на подчиненные структуры, включающий теоретические подходы и практические инструменты для достижения запланированных результатов. Применительно к сфере инвестиционно-строительных проектов методология управления раскрывается через совокупность профессиональных компетенций, технических средств и регламентирующих документов, направленных на выполнение проектных задач. Руководящий состав, применяя методологические принципы, получает возможность корректировать функциональные характеристики проекта на всех этапах его реализации [10].

Современные подходы к управлению инвестиционно-строительными проектами часто предполагают использование интегрированных систем управления проектами, которые объединяют элементы финансового анализа, управления рисками и контроля качества. Такие системы позволяют оптимизировать процессы на всех этапах строительства и существенно повышают вероятность успешного завершения проекта.

Ю. М. Вайвера раскрывает фундаментальные направления проектного менеджмента, включающие координацию производственных объемов, временных затрат, финансового планирования, контроля качества, распределения материально-технической базы, кадрового обеспечения, анализа рисков факторов, а также информационно-коммуникационного взаимодействия внутри команды [3].

Инвестиционно-строительная сфера охватывает множество направлений деятельности, включая управление капиталовложениями, привлечение финансовых ресурсов, разработку стратегий планирования при возведении, модернизации и восстановлении объектов недвижимости. Многообразие форм инвестиционных вложений позволяет использовать различные активы,

начиная от материальных ценностей и заканчивая результатами интеллектуального труда.

Представим схему традиционного метода управления методом «под ключ» (Рис. 1).

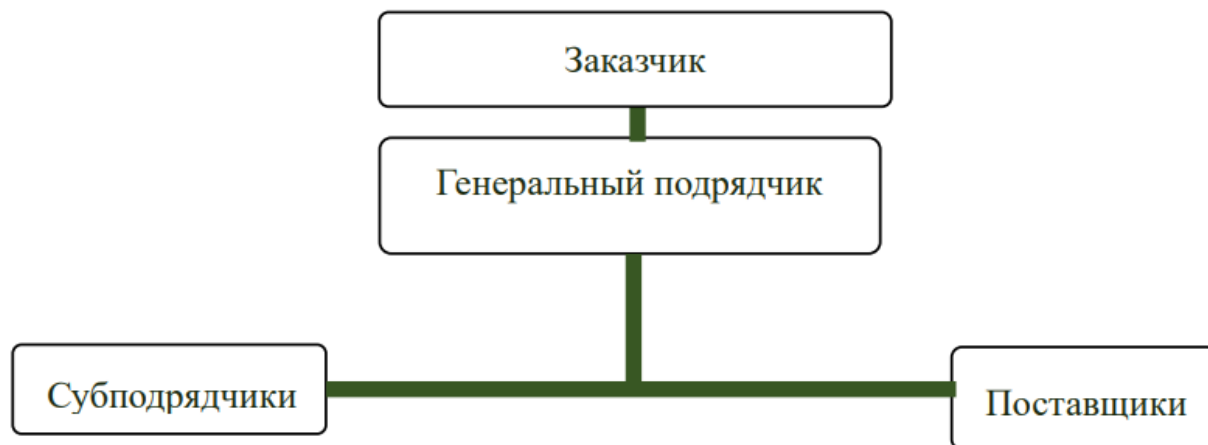


Рисунок 1 - Схема традиционного метода управления ИСП (метод «под ключ»)

При управлении проектами стоит использовать разные методы одновременно, ИСП – сложный и уникальный процесс, требующий влияния на разных уровнях управления проектом, не существует идеального метода, позволяющего решить все задачи и подходящего для каждого ИСП сразу [5].

Выбор метода управления проектом не должен основываться только на технологических возможностях. Важно также учитывать человеческий фактор, в том числе квалификацию и опыт участников проекта, их взаимодействие и способность решать возникающие проблемы. Метод управления должен способствовать формированию эффективной коммуникации и координации между всеми участниками проекта.

Методов организации инвестиционно-строительных проектов можно разделить подходы на несколько категорий, основываясь на их ключевых характеристиках и принципах [7]. Ниже представлена таблица с описанием основных методов (таблица 1).

Таблица 1 - Методы организации инвестиционно-строительных проектов

<b>Метод</b>	<b>Описание</b>	<b>Особенности применения</b>
Традиционный метод	Последовательное выполнение всех этапов проекта от начальной концепции до завершения строительства.	Хорошо подходит для проектов с чётко определёнными требованиями и когда изменения минимальны.
Гибкий управленческий подход	Ориентирован на гибкость и адаптацию к изменениям в процессе реализации проекта.	Идеально подходит для проектов, в которых требования могут меняться и требуется постоянный контроль над процессом.
Интегрированный метод	Использование программного обеспечения для управления всеми аспектами проекта, включая составление бюджета, управление ресурсами и соблюдение сроков.	Подходит для крупных и сложных проектов, требующих тщательного планирования и координации.
Проектное финансирование	Организация проекта таким образом, чтобы финансовые риски несли инвесторы, а не владельцы проекта.	Используется в больших инфраструктурных проектах с высоким уровнем риска.
Бережливое строительство	Принципы «бережливого производства», минимизация потерь и повышение эффективности на всех этапах строительства.	Эффективен для улучшения производительности, снижения затрат и ускорения процессов.
Проектирование-Сборка	Объединение проектирования и строительства в рамках единого контракта позволяет ускорить реализацию проекта и снизить риски.	Подходит для проектов, где важно быстрое выполнение работ при сохранении высокого качества результатов.

Анализируя различные методы организации инвестиционно-строительных проектов, становится ясно, что успех проекта во многом зависит от грамотного выбора метода управления, который должен соответствовать как техническим аспектам проекта, так и организационной культуре участвующих компаний. Эффективное управление проектами не только снижает риски, но и способствует более рациональному использованию ресурсов, что в конечном итоге приводит к успешному завершению строительных проектов [8].



При анализе и выборе наиболее привлекательных инвестиционных альтернатив как правило применяются стандартные показатели эффективности, представленные на рисунке 2 [3].

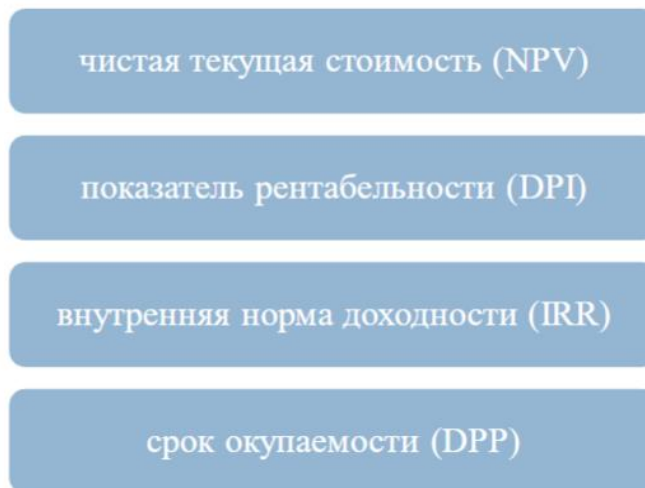


Рисунок 2 –Показатели экономической эффективности

Несмотря на это, ни практикующие инвесторы, ни аналитики не определили приоритеты среди перечисленных показателей при оценке эффективности инвестиционно-строительных проектов [9].

**Выводы.** Современная контрактной модели организации инвестиционно-строительного проекта характеризуется многообразием подходов к формированию договорных отношений между участниками инвестиционно-строительных проектов. Грамотное планирование организационной структуры строительного процесса требует детальной проработки механизмов взаимодействия с подрядными организациями. Успешная реализация инвестиционного проекта напрямую зависит от выбранной методологии управления, позволяющей минимизировать возможные риски и максимизировать финансовый результат уже на начальных этапах работы.

Исследовательская работа раскрывает комплексный анализ методологии управления строительными проектами с привлечением инвестиций. Глубокий анализ позволил сформировать целостное понимание природы и специфики инвестиционно-строительных инициатив. Методология включает

детальное рассмотрение ролей участников строительного процесса, механизмов оценки результативности вложений и существующих форм договорного регулирования между сторонами проекта.

#### Список источников

1. Быченкова Е. Ю., Куракова О. А. Современные риски инвестиционно-строительного проекта на разных стадиях жизненного цикла // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2023. – №. 12-2 (106). – С. 27-31.
2. Вайвер Ю. М. Механизм обеспечения экономической безопасности инвестиционно-строительных проектов // Экономическая безопасность. – 2023. – №. 4. – С. 1609.
3. Вайвер Ю. М. Обеспечение экономической безопасности инвестиционно-строительного бизнеса России в условиях санкций // Экономика, предпринимательство и право. – 2023. – Т. 13. – №. 12. – С. 5885-5898.
4. Васильев С. И., Долбин Д. Д., Миркамалов М. М. Девелопмент и управление инвестиционно-строительными проектами в концепции устойчивого развития // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. ВГ Шухова. – 2022. – С. 32-36.
5. Гапоненко Г. С. Особенности управления инвестиционно-строительным проектом методом системной динамики // Вестник науки. – 2023. – Т. 3. – №. 6 (63). – С. 31-36.
6. Калатанова С. М. Совершенствование системы мониторинга и контроля качества процессов реализации инвестиционно-строительных проектов // Вестник Московского финансово-юридического университета. – 2023. – №. 3. – С. 195-206.
7. Матвеева М. В., Пешков В. В., Козьма М. В. Оценка рисков и возможностей, связанных с ESG-факторами, в инвестиционно-строительных проектах // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2024. – Т. 14. – №. 3. – С. 474-486.

8. Саид Ю. С., Зеленцов Л. Б. Некоторые аспекты моделирования при реализации инвестиционно-строительных проектов на основе цифровых технологий //Инженерный вестник Дона. – 2023. – №. 2 (98). – С. 246-255.
9. Смотров А. С. Современные методики управления инвестиционно-строительными проектами //Реформы в России и проблемы управления-2023. – 2023. – С. 225-227.
10. Чепелева К. В. и др. Стратегические приоритеты внедрения технологий информационного моделирования в управление инвестиционно-строительными проектами //Инновации и инвестиции. – 2023. – №. 10. – С. 456-462.

### References

1. Bychenkova E. Yu., Kurakova O. A. Modern risks of an investment and construction project at different stages of its life cycle //Economics and Business: theory and practice. – 2023. – №. 12-2 (106). – Pp. 27-31.
2. Vaiver Yu. M. Mechanism of ensuring economic security of investment and construction projects //Economic security. – 2023. – No. 4. – p. 1609.
3. Vaiver Yu. M. Ensuring the economic security of Russia's investment and construction business in the face of sanctions //Economics, entrepreneurship and Law. – 2023. – Vol. 13. – no. 12. pp. 5885-5898.
4. Vasiliev S. I., Dolbin D. D., Mirkamalov M. M. Development and management of investment and construction projects in the concept of sustainable development //International Scientific and Technical Conference of Young Scientists of BSTU named after V. G. Shukhov. – 2022. – pp. 32-36.
5. Gaponenko G. S. Features of management of an investment and construction project by the method of system dynamics //Bulletin of Science. – 2023. – Т. 3. – №. 6 (63). – Pp. 31-36.
6. Kalatanova S. M. Improvement of the monitoring and quality control system for the implementation of investment and construction projects //Bulletin of the Moscow University of Finance and Law. – 2023. – No. 3. – pp. 195-206. 7.

7. Matveeva M. V., Peshkov V. V., Kozma M. V. Assessment of risks and opportunities associated with ESG factors in investment and construction projects //Izvestiya vuzov. Investment. Construction. Realty. – 2024. – Vol. 14. – No. 3. – pp. 474-486.
8. Said Yu.S., Zelentsov L. B. Some aspects of modeling in the implementation of investment and construction projects based on digital technologies //Engineering Bulletin of the Don. – 2023. – №. 2 (98). – Pp. 246-255.
9. Smotrova A. S. Modern methods of investment and construction project management //Reforms in Russia and management problems -2023. - 2023. – pp. 225-227.
10. Chepeleva K. V. et al. Strategic priorities for the implementation of information modeling technologies in the management of investment and construction projects //Innovation and investment. - 2023. – No. 10. – pp. 456-462.

© Желаева Н.А., Ледовский А.В., Дашевский В.А., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 1.