

УДК 332.83

© Н. А. Ядренкин, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: n4l3xandrov@yandex.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2026-23-3-164-171

© N. A. Yadrenkin, post-graduate student
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: n4l3xandrov@yandex.ru

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ПРИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM FOR IMPROVING THE EFFICIENCY OF IMPLEMENTING ICP WHILE IMPROVING CONSTRUCTION CONTROL

Цель исследования — разработка организационно-экономического механизма (ОЭМ) для повышения эффективности реализации инвестиционно-строительного проекта (ИСП) при совершенствовании строительного контроля (СК). Автор опирается как на рассмотренный опыт российских ученых и исследователей по соответствующей проблематике, так и на собственные ранее опубликованные работы. Предложенный организационно-экономический механизм включает в себя централизованную информационную платформу для упрощения взаимодействия участников проекта, обеспечения прозрачности и формализации процессов. В дальнейшем необходимо оценить влияние данного инструмента на финансово-экономические показатели застройщика.

Ключевые слова: эффективность реализации ИСП, организационно-экономический механизм, строительный контроль, инвестиционно-строительный проект.

The purpose of the study is to develop an organizational and economic mechanism (OEM) to improve the efficiency of implementing investment and construction projects (ICP) by improving construction control (CC). The author's proposal is based on the experience of Russian scientists and researchers in this field, as well as on the own previously published works. The proposed OEM includes a centralized information platform to simplify the interaction between project participants, ensure transparency, and formalize the processes. In the future, it is necessary to assess the impact of this tool on the financial and economic indicators of the developer.

Keywords: efficiency of implementing ICP, organizational and economic mechanism, construction control, investment and construction project.

Введение

Научные исследования в области разработки организационно-экономических механизмов обусловлены поиском решений по обеспечению эффективного функционирования строительных организаций в РФ, которые продолжают сталкиваться с трудностями, вызываемыми различными фактора-

ми. По данным Росстата, в 2025 году общий объем строительных работ вырос всего на 2,5 % в сопоставимых ценах к предыдущему году, т. е. до 18,82 трлн руб.¹, что является минимальным темпом роста за последние 5 лет. Замедление связывают с увеличением

¹ Строительство в российских регионах // Sherpa group. URL: <https://sherpagroup.ru/analytics/3p7pdnr> (дата обращения: 05.04.2026).

сроков возведения жилья, снижением спроса и высокой стоимостью финансирования. В начале 2026 года обеспеченность строительных компаний в РФ заказами снизилась с 1,0 мес. (как в январе 2025) до 0,9 мес., что является минимальным показателем за последние 3 года². Такая ситуация характерна для рассматриваемого рынка, так как в этом году влияние, помимо снижения деловой активности и спроса, оказали, видимо, аномальные морозы.

Заместитель Председателя Правительства РФ М. Ш. Хуснуллин отмечал, что в 2025 году число выданных разрешений на строительство снизилось на 15 % относительно 2024 года, что чревато сокращением объёма многоквартирного жилья на 15 % в 2028 году и повышением его стоимости из-за снижения предложения³.

По данным портала «ЕРЗ.РФ», на начало 2026 года средний перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию строящихся многоквартирных домов в РФ составил 3,4 месяца: на 4 % меньше прошлогоднего показателя⁴. При этом прогнозируется, что ввиду низких темпов продаж первичного жилья в этом году перенос ввода в эксплуатацию достигнет исторического максимума⁵: 16,2 млн м².

По данным управленческого консалтинга «Яков и Партнеры», на конец 2025 года рентабельность строительства РФ не превышала 5–10 % при средней ставке по проектному финансированию в 10,8 %⁶. Отмечается

угрожающее положение на рынках застройщиков низкомаржинальных проектов, где спрос чувствителен к стоимости реализации. Дополнительное влияние прогнозируется отменой моратория на штрафы для застройщиков с 2026 года⁷.

Обзор научных трудов по проблематике исследования

В российской науке понятие «организационно-экономический механизм» трактуется по-разному в зависимости от сферы применения. Например, О. А. Ястребов [1] анализирует его в контексте инвестиционно-строительного проекта (ИСП) при государственно-частном партнерстве (ГЧП) и выделяет три элемента: методологическую базу, организационно-управленческие структуры и принципы взаимодействия участников с внешней средой. Учёт перечисленных элементов необходим для успешной реализации проекта.

В исследовании Г. Ф. Щербины [2] организационно-экономический механизм (ОЭМ) описан с позиции управления жизненным циклом строительного субъекта, где необходим учет алгоритма управления, показателей и функциональных зависимостей для его формализации.

В работе Е. Ю. Агафоновой [3] организационно-экономический механизм проанализирован в контексте управления инвестициями в комплексную застройку территорий. Автор определила его как сопровождение управленческого процесса для освоения и развития жилых пространств, включающее в себя финансовые ресурсы и алгоритмы взаимодействия участников.

В. Н. Бабенко [4] проанализировал использование понятия «организационно-экономический механизм» в контексте диверсификации производства. Автор определяет его как систему управления, функциони-

² Подряды подморозило. Обеспеченность строительных компаний заказами снизилась // Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8420933> (дата обращения: 05.04.2026).

³ Хуснуллин назвал риски и вызовы для рынка строительства жилья на 2026 год // РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/694cf31c9a7947315625b5a1> (дата обращения: 05.04.2026).

⁴ Застройщики в РФ сократили срыв сроков ввода жилья // Ассоциация «Национальное объединение застройщиков жилья». URL: <https://ancb.ru/news/read/21029> (дата обращения: 05.04.2026).

⁵ Перенос ввода жилья в 2026 году станет рекордным // Циан. URL: <https://spb.cian.ru/novosti-perenos-srokov-vvoda-zhilja-v-2026-godu-dostignet-rekordnogo-znachenija-342399/> (дата обращения: 05.04.2026).

⁶ Девелоперы пристроились к рискам // Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8250949> (дата обращения: 05.04.2026).

⁷ Глобальные перемены на рынке жилья в 2026 году: что изменит отмена моратория на штрафы? // Яндекс Дзен. URL: https://dzen.ru/a/aTkGWtnHfXzdP685?utm_referrer=alice.yandex.ru (дата обращения: 05.04.2026).

рования и развития, опирающуюся на специальные инструменты, методы, процедуры, а также на знание отраслевых законов и принципов.

В. Б. Юшков в работе [5] анализирует организационно-экономический механизм в контексте формирования так называемых «инновационных территорий». По его мнению, механизм представляет собой комплекс социальных, организационных и финансово-экономических форм взаимодействия участников, нацеленных на инновационное социально-экономическое развитие территории.

Необходимость трансформации традиционных организационно-экономических механизмов управления предприятием в условиях глобальных вызовов устойчивого развития подчеркивается В. П. Кузнецовым, В. С. Трошиной, В. Е. Смирновой [6]. Авторами предложена модель ОЭМ, интегрирующая экономику, экологию, социальную сферу в стратегическое и операционное управление.

Понятие «организационно-экономический механизм управления конкурентным устойчивым развитием промышленного предприятия» рассмотрено в работе А. В. Бабкина, У. В. Фортуновой [7]. Исследователи под ним подразумевают происходящий под влиянием внешних и внутренних факторов процесс управления экономической и организационной структурами субъекта деятельности, направленный на достижение запустивших его целей и задач.

Вопросы вовлечения промышленных предприятий в межрегиональную кооперацию рассмотрены в статье В. А. Цветкова, О. В. Бондарской [8]. Учеными проанализированы интеграционные мотивы в рамках синергетической теории, влияние внешней среды на мотивацию предприятий к объединениям, представлена методика многопараметрической оценки кооперационного потенциала предприятий, положенные в основу предлагаемых ими научно-методических разработок и ОЭМ.

Применительно к сельскохозяйственной сфере организационно-экономический механизм рассмотрен в работе Т. Ф. Ануфриева и Н. Ю. Трясциной [9]. Предлагаемая исследователями модель базируется на необходимости согласования внутрихозяйственных задач повышения эффективности с общегосударственными целевыми установками и векторами отраслевого развития. Авторами сделан акцент на оценочно-мониторинговом блоке, формирующем информационно-аналитическую систему обеспечения управления процессами развития субъектов агропромышленности.

Материалы и методы

В исследовании [10] был описан методический подход, на основе которого предлагалось совершенствовать строительный контроль. Предложенные идеи были проработаны в новом алгоритме [11], где основными инструментами стали регламентированный набор сообщений для обмена информацией между участниками и централизованная информационная платформа, в которой и предлагалось организовать данное взаимодействие. В другой научной работе для оценки экономической эффективности таких преобразований было рекомендовано использовать экономико-математическую модель [12], при ее применении застройщик сможет определить как целесообразность внедрения комплексного строительного контроля (КСК), так и размер оптимальных вложений для этой цели. Далее необходимо совместить все разработанные инструменты в единой системе — организационно-экономическом механизме.

Результаты

При разработке ОЭМ следует учитывать ключевые положения:

1. Принципы взаимодействия участников СК — с целью сокращения сроков реализации ИСП за счёт оптимизации временных затрат.
2. Коммуницирование в информационной среде — для обеспечения взаимодей-

ствия и своевременного информирования участников СК.

3. Модернизация организационно-управленческой структуры — для эффективного планирования, координирования контрольных операций и распределения полномочий между субъектами надзора.

Кроме этого, необходимо обратить внимание на следующие базисы:

- повышения эффективности использования собственных средств;
- параллелизации процессов контроля производства работ;
- минимизации времени реализации ИСП;
- согласованности действия участников СК;
- уменьшения субъективной составляющей при проведении СК;
- повышения производительности труда;
- систематизации данных о контроле производства работ.

Таким образом, желаемый организационно-экономический механизм приведен на рисунке.

Обсуждение

В представленном в разделе «Результаты» механизме первая часть включает в себя взаимодействие ключевых участников ИСП: застройщика, генподрядчика, генпроектировщика, субподрядчиков и Госстройнадзора. Их основные подразделения:

- застройщик: совет директоров, финансовый отдел, руководитель проекта π_{ij} от застройщика, IT-отдел и отдел технического надзора;
- генпроектировщик: главный инженер проекта π_{ij} (ГИП) генпроектировщика, специалисты и подразделения авторского надзора;
- генподрядчик: руководитель проекта π_{ij} генподрядчика, специалисты и подразделения строительного контроля;
- субподрядчик: руководитель проекта π_{ij} субподрядчика, специалисты и подразделения строительного контроля;

- Госстройнадзор: инспекторы Ростехнадзора и представители органов исполнительной власти.

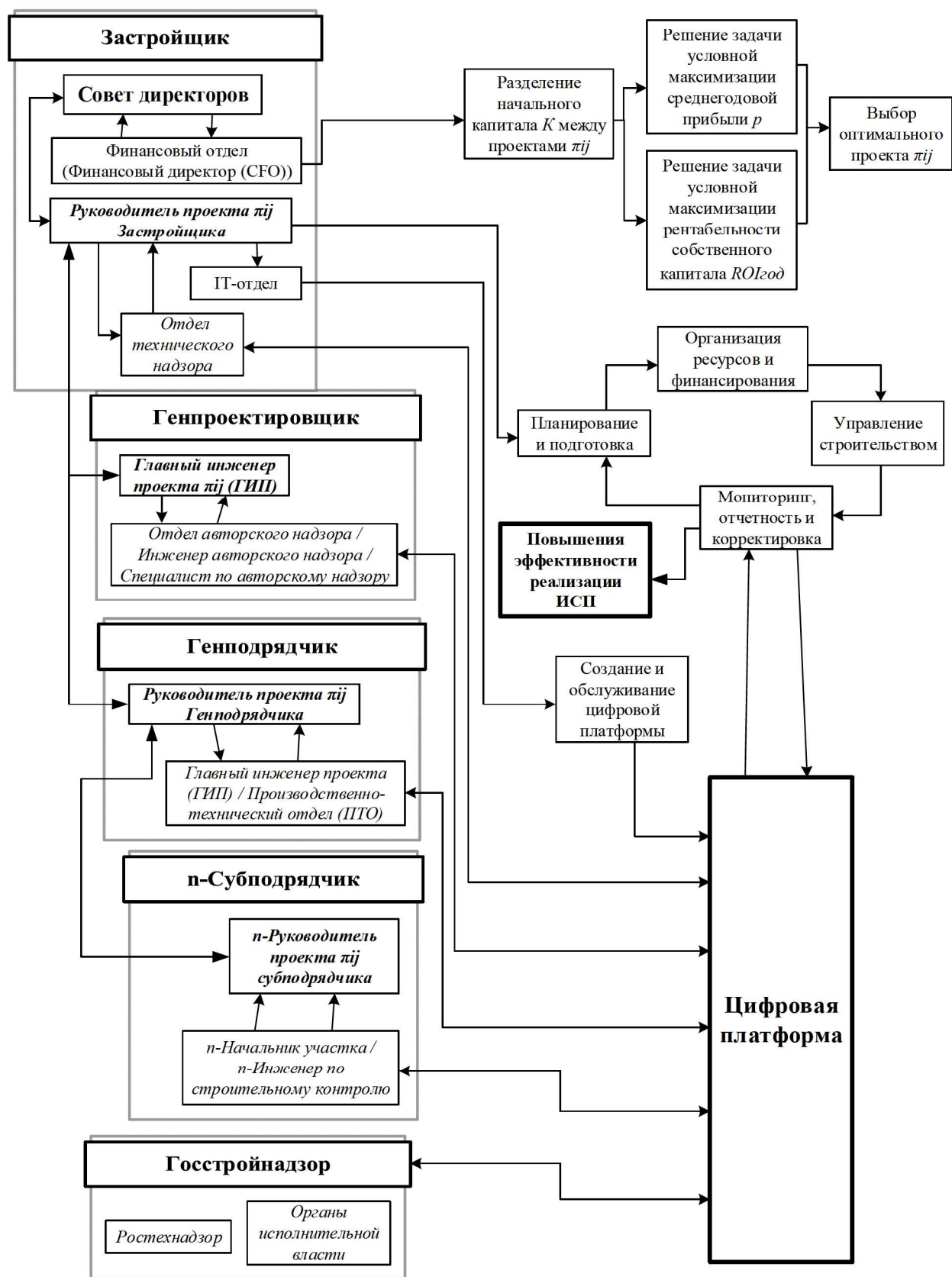
Реализация инвестиционного строительного проекта начинается с формирования замысла. Финансовый директор и его отдел анализируют потенциальные проекты, распределяют начальный капитал K и выбирают оптимальный проект π_{ij} с учетом максимизации прибыли p и рентабельности собственного капитала $ROI_{\text{год}}$. После информация передается совету директоров, который назначит руководителя проекта π_{ij} от застройщика для дальнейшей реализации ИСП.

Руководитель проекта π_{ij} от застройщика начнет выполнять задачи по планированию, организации ресурсов, управлению строительством, мониторингу, отчетности и корректировке, а IT-отдел — по разработке и поддержанию работы централизованной информационной платформы. Отдел технического надзора, отвечающий за согласование работ и выставление несоответствий, подключится к ресурсу, что позволит ему получать и отправлять определенные механизмом сообщения [11].

Взаимодействие между застройщиком и генпроектировщиком происходит через руководителя проекта π_{ij} и ГИП π_{ij} соответственно. С генподрядчиком связь ведется через руководителя проекта π_{ij} застройщика и руководителя проекта π_{ij} генподрядчика. Аналогично осуществляется взаимодействие подрядных организаций друг с другом — через руководителей проектом π_{ij} генподрядчика и субподрядчиков.

В структуре генпроектировщика отдел авторского надзора подчинен главному инженеру проекта. Подразделение будет иметь доступ к централизованной информационной платформе для получения уведомлений от застройщика, генподрядчика и субподрядчиков:

$m_{done}(d_1, d_2, d_3, d_4, d_5)$ – "Работа выполнена, требуется строительный контроль"



Организационно-экономический механизм повышения эффективности реализации ИСП

и отправки им сообщений о несоответствиях:

$$m_{-}(r_1^*, r_1^*, \dots, r_n^*; rd_1^*, rd_2^*, \dots, rd_m^*) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*".

Подразделение генподрядчика, ответственное за строительную часть (ГИП, ПТО), подчиняется руководителю проекта π_{ij} генподрядчика. Оно будет иметь доступ к централизованной информационной платформе для отправки сообщений:

$$m_{done}(d_1, d_2, d_3, d_4, d_5) = \text{"Работа выполнена,}$$

требуется строительный контроль"

(застройщику);

$$m_{+} = \text{"Работа принята"}$$

(субподрядчиком);

$$m_{-}(r_1, r_2, \dots, r_n; rd_1, rd_2, \dots, rd_m) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(субподрядчиком);

и получения сообщений в формате:

$$m_{done}(d_1, d_2, d_3, d_4, d_5) = \text{"Работа выполнена,}$$

требуется строительный контроль"

(от субподрядчиков);

$$m_{+} = \text{"Работа принята"}$$

(от застройщика);

$$m_{-}(r_1, r_2, \dots, r_n; rd_1, rd_2, \dots, rd_m) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(от застройщика);

$$m_{-}(r_1^*, r_1^*, \dots, r_n^*; rd_1^*, rd_2^*, \dots, rd_m^*) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(от генпроектировщика и Госстройнадзора).

В структуре субподрядчика подразделение строительного контроля подчиняется руководителю проекта π_{ij} субподрядчика. Они будут иметь доступ к централизованной платформе для отправки сообщений типа:

$$m_{done}(d_1, d_2, d_3, d_4, d_5) = \text{"Работа выполнена,}$$

требуется строительный контроль"

(генподрядчику);

а также для получения сообщений:

$$m_{+} = \text{"Работа принята"}$$

(от генподрядчика);

$$m_{-}(r_1, r_2, \dots, r_n; rd_1, rd_2, \dots, rd_m) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(от генподрядчика);

$$m_{-}(r_1^*, r_1^*, \dots, r_n^*; rd_1^*, rd_2^*, \dots, rd_m^*) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(от генпроектировщика и Госстройнадзора).

Госстройнадзор участвует в ИСП как наблюдатель, поэтому предлагается дать ему возможность получать через централизованную платформу сообщения формата:

$$m_{done}(d_1, d_2, d_3, d_4, d_5) = \text{"Работа выполнена,}$$

требуется строительный контроль"

(от генподрядчика и субподрядчиков) и отправлять сообщения вида:

$$m_{-}(r_1^*, r_1^*, \dots, r_n^*; rd_1^*, rd_2^*, \dots, rd_m^*) = \text{"Работа}$$

не принята, список замечаний: *remarks*"

(застройщику, генподрядчику и субподрядчикам).

Централизованная информационная платформа в рамках ИСП будет преобразовывать сообщения в функции исхода (h). На этапе мониторинга руководитель проекта π_{ij} застройщика проанализирует данные, после чего произойдет информирование: сначала генподрядчика, затем субподрядчиков. Застройщик либо обяжет устранить выявленные дефекты, либо разрешит переход к следующему этапу. Цикл будет повторяться итеративно до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Выводы

В ходе проведенного исследования удалось решить поставленную задачу: разработать организационно-экономический механизм повышения эффективности реализации ИСП при совершенствовании строительного контроля. На следующем этапе необходимо оценить влияние данного инструмента на финансово-экономические показатели застройщика, что будет сделано в дальнейшем исследовании.

Библиографический список

1. Ястребов О. А. Организационно-экономический механизм реализации инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнёрства: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. Санкт-Петербург, 2011. 38 с.

2. Щербина Г. Ф. Развитие организационно-экономического механизма эффективного управления инвестиционно-строительным холдингом: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. Санкт-Петербург, 2012. 34 с.

3. Агафонова Е. Ю. Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку мегаполиса: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Санкт-Петербург, 2012. 19 с.

4. Бабенко В. Н. Организационно экономический механизм эффективной диверсификации производства: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Краснодар, 2006. 24 с.

5. Юшков В. Б. Организационно экономический механизм формирования инновационных территорий: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Екатеринбург, 2005. 23 с.

6. Кузнецов В. П., Трошина В. С., Смирнова В. Е. Организационно-экономический механизм управления в контексте устойчивого развития предприятий // Управленческий учет. 2025. № 10. С. 283–288.

7. Бабкин А. В., Фортунова У. В. Организационно-экономический механизм управления конкурентным устойчивым развитием промышленного предприятия // Экономика и управление. 2020. № 10 (26). С. 1118–1127.

8. Цветков В. А., Бондарская О. В. Особенности формирования организационно-экономического механизма при кооперации промышленных предприятий // Вестник Евразийской науки. 2023. № 2 (15). С. 1–13.

9. Ануфриев Т. Ф., Трясцина Н. Ю. Организационно-экономический механизм повышения эффективности хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций // Известия Тимирязевской сельскохозяйственной академии. 2026. № 2. С. 158–173.

10. Петров И. С., Ядренкин Н. А. Методический подход к совершенствованию строительного контроля с целью повышения эффективности реализации ИСП // Финансовые рынки и банки. 2025. № 11. С. 561–565.

11. Ядренкин Н. А. Исследование возможностей совершенствования процедуры строительного контроля на основе теории экономических механизмов // Экономика строительства. 2026. № 1. С. 156–159.

12. Ядренкин Н. А. Экономико-математическая модель расчета эффективности реализации ИСП при сокращении сроков строительства в результате внедрения комплексного строительного контроля // Вестник гражданских инженеров. 2026. № 2 (115). С. 113–120.

References

1. Yastrebov O. A. *Organizatsionno ekonomicheskiiy mekhanizm realizatsii investitsionno stroitel'nykh projektov*

na osnove gosudarstvenno chastnogo partnerstva. Avtoref. diss. dokt. ekon. nauk [Organizational and economic mechanism for the implementation of investment construction projects on the basis of public private partnership. Author's thesis of Dr. Sci. Ec. diss.]. St. Petersburg, 2011, 38 p.

2. Shcherbina G. F. *Razvitie organizatsionno ekonomicheskogo mekhanizma effektivnogo upravleniya investitsionno stroitel'nykh kholdingom. Avtoref. diss. dokt. ekon. nauk* [Development of the organizational and economic mechanism for effective management of the investment construction holding. Author's thesis of Dr. Sci. Ec. diss.]. St. Petersburg, 2012, 34 p.

3. Agafonova E. Yu. *Organizatsionno ekonomicheskiiy mekhanizm upravleniya investitsiyami v kompleksnuyu zhiluyu zastroyku megapolisa. Avtoref. diss. kand. ekon. nauk* [Organizational and economic mechanism for managing investments in integrated residential development of the metropolis. Author's thesis of PhD in Sci. Ec. diss.]. St. Petersburg, 2012, 19 p.

4. Babenko V. N. *Organizatsionno ekonomicheskiiy mekhanizm effektivnoy diversifikatsii proizvodstva. Avtoref. diss. kand. ekon. nauk* [Organizational and economic mechanism for effective diversification of production. Author's thesis of PhD in Sci. Ec. diss.]. Krasnodar, 2006, 24 p.

5. Yushkov V. B. *Organizatsionno ekonomicheskiiy mekhanizm formirovaniya innovatsionnykh territoriy. Avtoref. diss. kand. ekon. nauk* [Organizational and economic mechanism for the formation of innovative territories. Author's thesis of PhD in Sci. Ec. diss.]. Ekaterinburg, 2005, 23 p.

6. Kuznetsov V. P., Troshina V. S., Smirnova V. E. *Organizatsionno-ekonomicheskiiy mekhanizm upravleniya v kontekste ustoychivogo razvitiya predpriyatiy* [Organizational and economic management mechanism in the context of sustainable development of enterprises]. *Upravlencheskiy uchët – Management accounting*, 2025, no. 10, pp. 283–288.

7. Babkin A. V., Fortunova U. V. *Organizatsionno-ekonomicheskiiy mekhanizm upravleniya konkurentnym ustoychivym razvitiem promyshlennogo predpriyatiya* [Organizational and economic mechanism for managing the competitive sustainable development of an industrial enterprise]. *Ekonomika i upravlenie – Economics and Management*, 2020, no. 10 (26), pp. 1118–1127.

8. Tsvetkov V. A., Bondarskaya O. V. *Osobennosti formirovaniya organizatsionno ekonomicheskogo mekhanizma pri kooperatsii promyshlennykh predpriyatiy* [Features of the formation of an organizational and economic mechanism in the cooperation of industrial enterprises]. *Vestnik evraziyskoy nauki – Bulletin of Eurasian Science*, 2023, no. 2 (15), pp. 1–13.

9. Anufriev T. F., Tryastsina N. Yu. *Organizatsionno ekonomicheskiy mekhanizm povysheniya effektivnosti khozyaystvennoy deyatel'nosti sel'skokhozyaystvennykh organizatsiy* [Organizational and economic mechanism for increasing the efficiency of economic activities of agricultural organizations]. *Izvestiya Timiryazevskoy sel'skokhozyaystvennoy akademii – Bulletin of the Timiryazev Agricultural Academy*, 2026, no. 2, pp. 158–173.

10. Petrov I. S., Yadrenkin N. A. *Metodicheskiy podkhod k sovershenstvovaniyu stroitel'nogo kontrolya s tsel'yu povysheniya effektivnosti realizatsii ISP* [Methodological approach to improving construction control in order to increase the efficiency of ICP implementation]. *Finansovye rynki i banki – Financial markets and banks*, 2025, no. 11, pp. 561–565.

11. Yadrenkin N. A. *Issledovanie vozmozhnostey sovershenstvovaniya protsedury stroitel'nogo kontrolya na osnove teorii ekonomicheskikh mekhanizmov* [Study of the possibilities of improving the construction control procedure based on the theory of economic mechanisms]. *Ekonomika stroitel'stva – Construction economics*, 2026, no. 1, pp. 156–159.

12. Yadrenkin N. A. *Ekonomiko-matematicheskaya model' rascheta effektivnosti realizatsii ISP pri sokrashchenii srokov stroitel'stva v rezul'tate vnedreniya kompleksnogo stroitel'nogo kontrolya* [Economic and mathematical model for calculating the effectiveness of ICP implementation while reducing the construction time as a result of the introduction of comprehensive construction control]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2026, no. 2 (115), pp. 113–120.