

**В.В. Титок**

старший викладач кафедри організації та управління будівництвом, ORCID: 0000-0002-9527-3006  
Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

## ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ВЗАЄМОДІЇ УЧАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЦЕСУ

**Анотація.** Стратегія сталого розвитку "Україна — 2020" спрямована на забезпечення населення комфортним і доступним житлом. Реалізація інвестиційно-будівельних проектів в житловому будівництві досить складний і багатогранний процес, що вимагає крім здійснення ефективної господарської діяльності окремо взятого господарюючого суб'єкта також і ефективну спільну роботу всіх учасників реалізації проекту заради досягнення кінцевої мети. Вирішення житлової проблеми вимагає вдосконалення організаційно-економічних механізмів взаємодії учасників реалізації інвестиційно-будівельних проектів в житловому будівництві. Виділена провідна роль генпідрядника як центральної ланки системи таких взаємин і координатора дій учасників інвестиційно-будівельної діяльності.

**Ключові слова:** організаційно-економічний механізм, генпідрядник, замовник, учасник інвестиційно-будівельного процесу

**Постановка проблеми.** Виходячи з Стратегії сталого розвитку "Україна — 2020" і Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, питання розвитку житлового будівництва віднесені до числа пріоритетних, а житлова політика знаходиться в тісному зв'язку з іншими соціально-економічними напрямками держави.

Житлову політику в галузі житлового будівництва можна визначити як сукупність інститутів і механізмів, а також взаємопов'язаних законодавчих, організаційних та економічних заходів впливу держави на ринок будівництва житла, заснованих на єдиній стратегічній меті і спрямованих на досягнення цільових показників житлового ринку, в тому числі на задоволення потреб громадян у житлі.

Виходячи із загального смислового значення терміну "механізм", з урахуванням системного взаємозв'язку його організаційно-економічних елементів, що дозволяє впливати на підсумкові показники (тобто управляти), під організаційно-економічним механізмом слід розуміти взаємопов'язану систему принципів, функцій, інструментів, методів, підходів і технологій, інформаційне та законодавчо-нормативне забезпечення інституційної системи державного управління, спрямованих на ринок житлового будівництва, за допомогою яких формуються відносини суб'єктів інвестиційно-будівельного процесу (далі — ІБП) з метою гармонізації інтересів.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Теоретичні та методологічні аспекти, що стосуються проблематики інвестиційної діяльності будівельних підприємств та проблем формування системи взаємодії між учасниками ІБП, досить широко висвітлені в економічній літературі закордонними і вітчизняними авторами. Серед них можна виділити наступних: Т. Кузьміної, О. Дарушина, А. Горина, В. Залуніна, В. Поколенко, М. Семенова, О. Грішнєвої, О. Савченко, О. Литвинова, І. Драгана, С. Стеценко та багатьох інших. Питання інвестиційної політики і практичної діяльності будівельних організацій обговорюються на різних будівельних форумах.

### Формулювання мети статті.

Сьогодні наукові розробки з проблем розвитку інвестиційно-будівельного комплексу в умовах

стабілізації економічного життя учасників інвестиційно-будівельного процесу поки не отримали всебічного вирішення і в основному вузько направлені на дослідження інвестиційних процесів на підприємствах, без системного опрацювання всього механізму взаємодії учасників.

Отже, виникає об'єктивна необхідність розробки нових підходів до процесу розвитку інвестиційно-будівельного комплексу в регіонах з урахуванням мінливих зовнішніх умов. У зв'язку з цим є актуальним дослідження підходів, методів, моделей, здатних оптимізувати процес формування економічної стратегії розвитку, створення ефективного механізму взаємодії учасників інвестиційно-будівельного процесу.

Досягнення основної мети регіональної інвестиційної політики, а саме — розвиток продуктивних сил і забезпечення зростання добробуту населення — неможливо без розробки і впровадження організаційно-економічного механізму, що дозволяє максимально реалізувати інтереси всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Модель взаємодії учасників ІБП (рис. 1) являє собою вибудовування зв'язків між проектно-вишукувальними та науково-дослідними інститутами; промисловими підприємствами — виробниками будівельних матеріалів та конструкцій; девелоперами; підрядниками будівельними і спеціалізованими компаніями; замовниками-забудовниками; інвесторами; фінансовими посередниками і державою з визначенням ролей, інтересів, ризиків кожного учасника процесу, моменту входу в інвестиційне середовище і ступеня фінансової участі на кожному з етапів будівництва (на етапі отримання дозволу на будівництво житлового будинку, на етапі безпосереднього будівництва і на етапі введення в експлуатацію).

Визначаючи ролі учасників, слід звернути увагу на те, що держава виконує головну роль — роль регулятора і ключового гаранта дотримання основних інтересів учасників в рамках моделі ІБП. Девелопери виконують роль з організації та ведення процесу будівництва, фінансові посередники (страхові компанії і комерційні банки) виконують роль по фінансуванню і страхуванню житлових проектів.

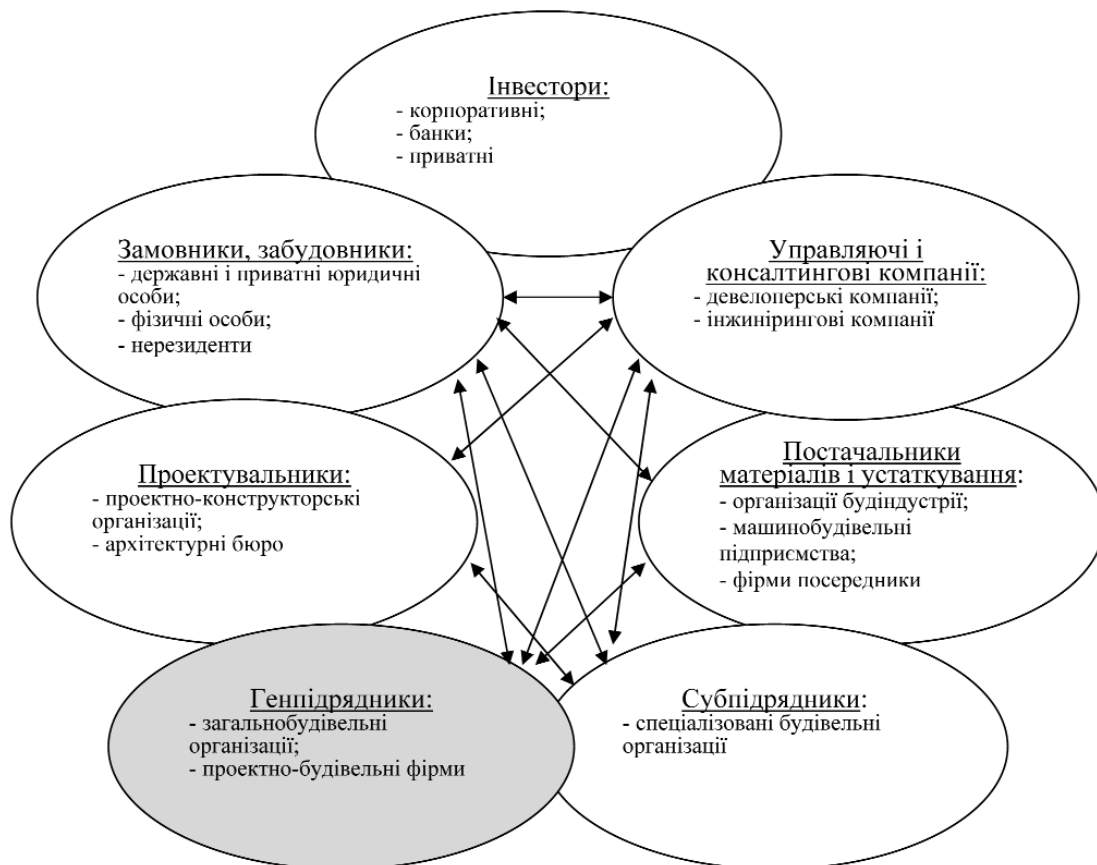


Рис.1. Модель взаємодії учасників інвестиційно-будівельного процесу [2]

Організаційно-економічний механізм управління інвестиційною діяльністю в будівельній галузі є відкритою системою, що складається з взаємопов'язаних елементів, схильною до впливу безлічі зовнішніх економічних чинників і внутрішнього механізму функціонування моделі. Ефективність функціонування організаційно-економічного механізму залежить від гармонійності, прозорості і раціональності формування економічного механізму в умовах господарювання.

Економічний механізм виступає як спосіб функціонування економіки будівельного сектора в цілому і окремих його підприємств і включає в себе механізми: ціноутворення, фінансово-кредитний, податковий, інвестиційний, внутрішньогосподарський, мотивації, розвитку підприємства і бізнесу, взаємовідносин суб'єктів ринку з реалізації будівельної продукції та придбання ресурсів, зовнішньоекономічних зв'язків та ін. Кожен з цих механізмів має прямий або опосередкований вплив на господарську діяльність підприємств будівельної сфери. Тому федеральний і регіональний рівень комплексу заходів щодо забезпечення умов для розвитку підприємств в економічному механізмі повинні бути чітко відпрацьовані, взаємопов'язані, узгоджені і забезпечені реальними коштами і діями (організація, планування, контроль, регулювання, мотивація, облік).

Разом з тим, введення різних елементів організаційно-економічного механізму державної підтримки та регулювання діяльності будівельних підприємств зовсім не означає домінуючої ролі держави, контролю за продуктивними силами, придушення ініціативи виробників і економічної свободи дій.

Дані механізми діють паралельно ринковому і доповнюють його.

Таким чином, як показує міжнародний досвід і вітчизняна практика, економічний механізм включає дві органічно взаємопов'язаних складових: механізм ринково-конкурентної самоорганізації відтворення і систему державного регулювання та підтримки його стійкого розвитку. В сучасних умовах пріоритет належить ринковому механізму, який хоча і характеризується як механізм саморегулювання, але тим не менш, повинен доповнюватися (направлятися) системою важелів зовнішнього (державного) впливу на його розвиток як на макро-, так і на мікрорівні.

У той же час існують причини, що призводять до неефективної взаємодії учасників ІБП, якими є:

- особиста вигода кожного суб'єкта ІБП;
- міжвідомчі бар'єри;
- використання малоефективних підходів до управління ІБП;

- взаємодія всіх суб'єктів процесу, в основному, залежить від зовнішніх чинників;

- відсутність координуючого органу внутрішніх і зовнішніх суб'єктів ІБП;

- циклічний характер економічних процесів (наявність підйомів, спадів).

Розглянемо, яким чином генеральний підрядник, як суб'єкт ІБП може виступати в ролі основного гравця інвестиційного ринку з точки зору виконуваних функцій.

Генеральний підрядник — підрядник, який відповідає за виконання всього комплексу робіт, передбачених замовленням, передачу їх замовнику і забезпечує координацію діяльності інших підрядників.

Місце Генпідрядника серед учасників ІБП — це місце "фінішного" виконавця, перед яким усі ставлять завдання і якого всі контролюють: Інвестор — фінансові питання, Замовник — терміни, обсяги і якість виконання робіт, Проектувальник — якість і відповідність виконаних робіт проектній документації.

Такий всебічний контроль не випадковий: оскільки обсяг ресурсів, залучених на етапі будівництва, зазвичай у багато разів перевищує обсяг ресурсів,

залучених на попередніх етапах, наслідки виконаних будівельних робіт практично незворотні.

Генпідрядна організація контролює всі етапи будівництва, окремі види робіт та хід їх виконання, несе відповідальність за результати. Вона завжди забезпечує виконання зобов'язань по договорам на будівництво об'єкта та передачу його Замовнику в експлуатацію в установлені строки та з належною якістю. Замовнику не доводиться вникати в спеці-

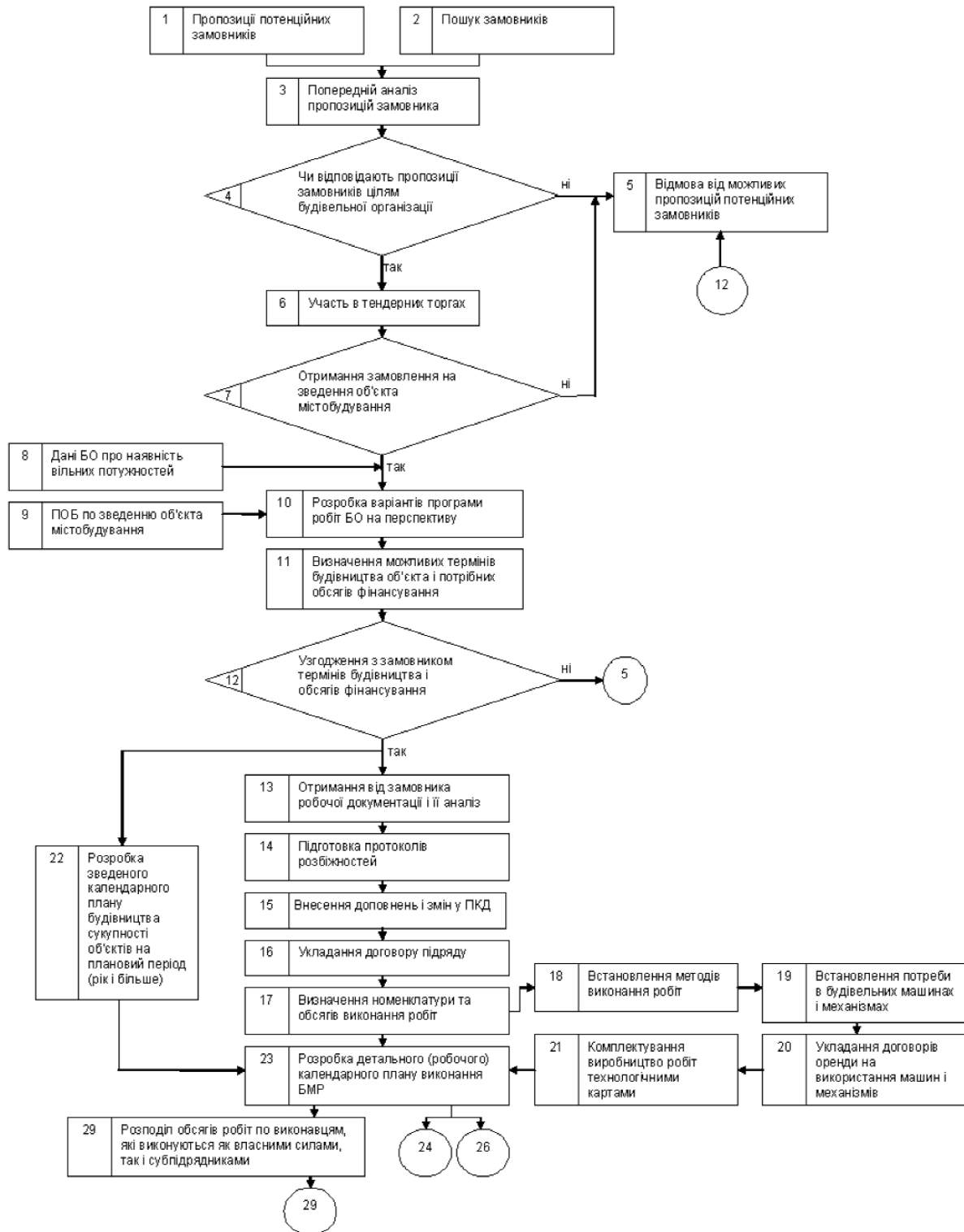


Рис. 2. Внутрішній механізм функціонування моделі управління будівельним процесом з боку генерального підрядника

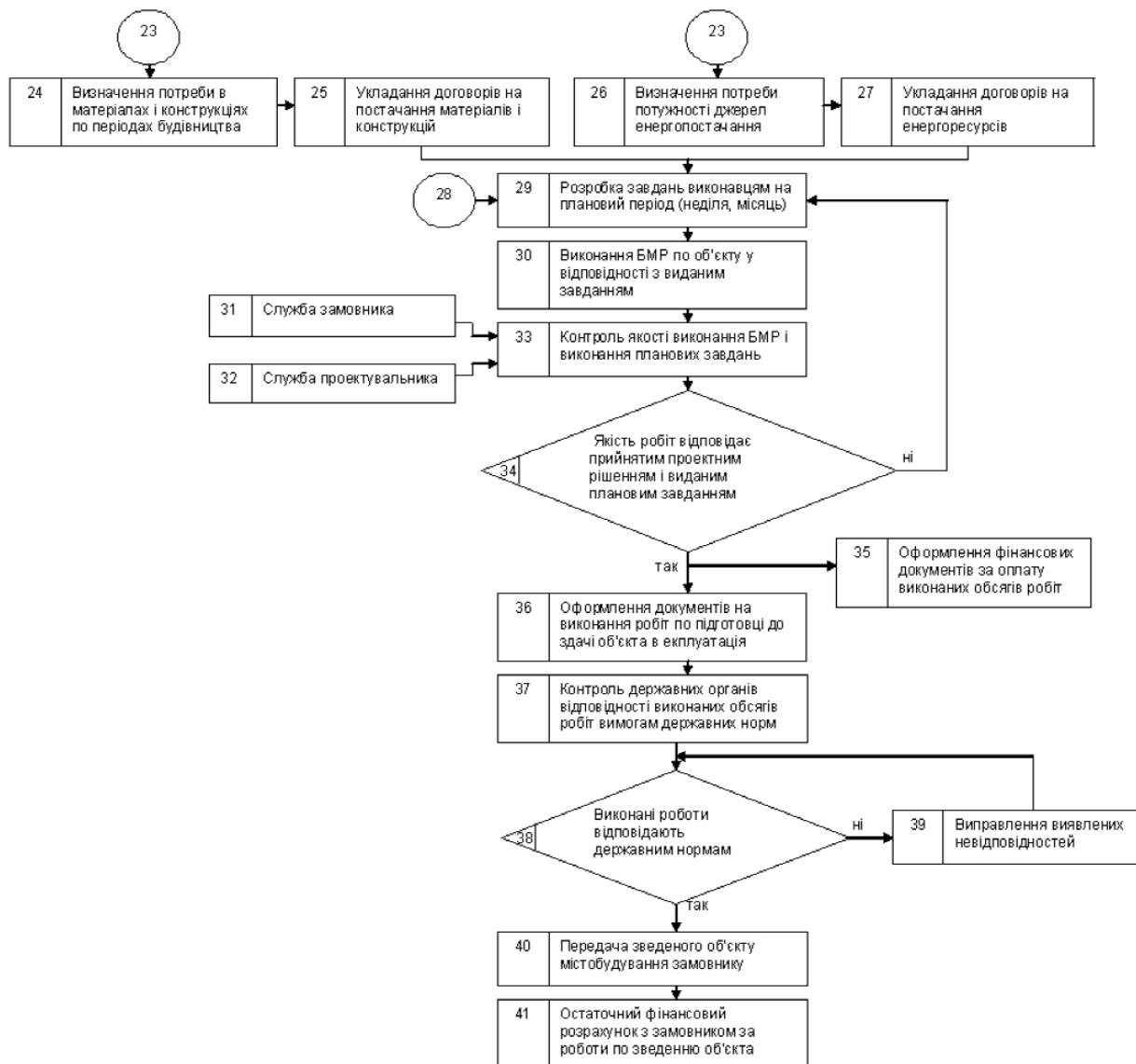


Рис. 2. Внутрішній механізм функціонування моделі управління будівельним процесом з боку генерального підрядника.  
Продовження

фіку всього переліку необхідних маніпуляцій на майданчику.

Специфіка сьогодення моменту полягає в тому, що при аналізі взаємовідносин та функцій учасників інвестиційно-будівельного проекту, відсутні чіткі межі і чіткий розподіл обов'язків між цими учасниками. У більшості випадків переважає комплексність та інтегрованість функцій суб'єктів будівельного процесу. Спостерігається все більше суміщення функцій, наприклад, інвестора-забудовника, або замовника-генпідрядника, або навіть інвестора-генпідрядника. Можна сказати, що відбувається об'єднання учасників проекту в якусь інвестиційно-забудовно-замовно-будівельну структуру. Іноді сюди ж приєднується ще і функція розробки проектної документації.

Не можна однозначно сказати, погано це чи добре, не враховуючи безлічі факторів. Для кожного інвестиційно-будівельного проекту оптимальний свій розподіл завдань і функцій між основними учасниками процесу.

Постійні організаційно-економічні зміни вимагають упорядкування процесу організації будівництва, розробки нових або вдосконалення існуючих організаційно-економічних схем управління будівельним процесом з боку генерального підрядника, що дозволять йому не тільки ефективно впливати на процес будівництва об'єкта, а й взаємно узгоджувати свої цілі та завдання з іншими учасниками інвестиційно-будівельного процесу. Потрібне більш чітке визначення функцій цього учасника будівництва, формалізація та стандартизація цілого комплексу складних і специфічних робіт, характерних для генпідрядника дозволять збільшити ефективність виконання будівельних робіт, що позитивно вплине на якість цих робіт, терміни будівництва, його вартість.

Внутрішній механізм функціонування моделі управління будівельним процесом з боку генерального підрядника зображено на рис. 2.

Контрольні повноваження у галузі будівництва житла має Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України, які (повноваження) полягають у тому, що міністерство здійснює архітектурно-будівельний контроль, державний контроль за плануванням, забудовою та використанням територій; контроль за діяльністю державних будівельних корпорацій, які належать до сфери його управління, проводить згідно із законодавством роботу з ліцензування відповідних видів господарської діяльності та здійснює контроль за дотриманням ліцензійних умов.

Державний контроль та нагляд у системі Мінрегіону України здійснює Державна архітектурно-будівельна інспекція України (далі — Держархбудінспекція) та її територіальні органи. Місцеві органи державного архітектурно-будівельного контролю здійснюють контроль за веденням будівництва об'єктів незалежно від форм власності, відомчого підпорядкування та джерел фінансування із залученням за необхідності інших органів державного нагляду. Таким чином, Держархбудінспекція та її територіальні органи уповноважені не лише самостійно здійснювати контрольно-наглядові адміністративні повноваження, а й залучати за необхідності інші органи державного нагляду (контролю).

Пропонована модель оперативно реагує на зміну

зовнішнього середовища, визначає можливості, які надаються в результаті розвитку зовнішнього середовища і її зміни.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** У рамках зіткнення організаційно-економічного механізму управління інвестиційною діяльністю в будівельній галузі і внутрішнього механізму суб'єктів будівельної галузі можливе досягнення синергетичного ефекту за умови врахування впливу всіх факторів, що впливають на обидва аналізованих механізми. Це і обумовлює необхідність побудови та використання моделі взаємодії в процесі управління функціонуванням моделі ІБП при реалізації житлових проєктів.

Ефективність процесу випуску будівельної продукції головним чином залежить від злагодженої взаємодії основних учасників ІБП: інвесторів, замовників, проєктувальників, підрядників, постачальників. Неузгоджені дії призводять до затягування і зривання термінів будівництва і введення в експлуатацію об'єктів нерухомості, зниження якості робіт, подорожчання будівництва. Отже, конкурентоспроможність будівельної продукції безпосередньо залежить від ефективної взаємодії основних учасників ІБП.

### Література

1. Кузьміна Т. К. Совмещение функций основных участников инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе / Т. К. Кузьмина, С. А. Синенко, А. М. Славин // *Промышленное и гражданское строительство*. — 2016. — № 6. — С. 71-75.
2. Дарушин О. В. Удосконалення механізмів організації й управління інвестиційно-будівельною сферою регіону [-Текст]: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05 / О.А. Дарушин. — Одеса, 2018. — 24 с.
3. Горин А.В. Повышение эффективности взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05 / А. В. Горин. — М., 2004. — 17 с.
4. Залукин В.Ф. Стратегия и тактика строительных фирм в рыночных условиях. — Днепропетровск: Наука и образование, 1998. — 230 с.
5. Поколенко В.О. Методика вдосконалення маневреності фінансової стійкості та ділової активності виробничої програми будівельних підрядних організацій шляхом мультикритеріальної оптимізації // *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. - Зб. Наук.пр. Вип.10.-К.:КНУБА, 2002.-С.65-80.
6. Тугай О.А. Шлях будівельної галузі до євроінтеграції-організації діяльності генпідрядника на інжиніринговій основі // Зб. Наукових праць "шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. / С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай, Г.В. Лагутін, Н.О. Борисова, О.С. Рубцова. — К.:КНУБА, 2009. — Вип.20. — с.110-124.
7. Семенов М.Е. Особенности взаимодействия участников инвестиционного процесса при реализации проектов жилищного строительства // *Интернет-журнал Науковедение*. 2013. № 3. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://naukovedenie.ru/PDF/41ergsu313.pdf>. Дата звернення 20.06.19.
8. Грішнова О.А. Організаційно-економічний механізм управління інтелектуалізацією трудової діяльності / О.А. Грішнова, О.В. Василик // *Вісник Прикарпатського університету*. — Сер.: Економіка. — 2008. — Вип. 6. — С. 22-27.
9. Лузан Ю. Я. Організаційно-економічний механізм забезпечення розвитку агропромислового виробництва України: теоретико-методологічний аспект / Ю. Я. Лузан // *Економіка АПК*, 2011. — № 2. — С. 3-12.
10. Савченко О. В. Сутність та складові організаційно-економічного механізму стимулювання інноваційної діяльності на підприємстві / О. В. Савченко, В. П. Соловійов // *Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка"*. — 2013. — № 12. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2635>. Дата звернення 20.06.19
11. Літвінов О. С. Визначення сутності та складових організаційно-економічного механізму управління підприємством в умовах інноваційного розвитку / О. С. Літвінов, С. М. Капталан // *Управління розвитком*. — 2016. — № 3 (185). — С. 59-65.
12. Світлична Т. І. Економіка і організація діяльності будівельного підприємства: конспект лекцій / Т. І. Світлична. — Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. — 37 с.
13. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк. — Київ: Знання, 2007. — 1072 с.
14. Чорна М. В. Стратегічні напрями інноваційної діяльності підприємств будівельної галузі / М. В. Чорна, С. В. Глухова // *Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг*. — 2012. — Вип. 1(1). — С. 210-216. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/esprstp\\_2012\\_1%281%29\\_32](http://nbuv.gov.ua/UJRN/esprstp_2012_1%281%29_32) Дата звернення 20.06.19
15. Якименко О.В. Напрями інноваційної політики розвитку підприємств будівельного комплексу України/ Еконо-

міка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. — 2014. — № 5(29). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.khai.edu/csp/nauchportal/Arhiv/EUPMG/2014/EUPMG514/Yakuten.pdf> Дата звернення 20.06.19

16. Гірченко Т. Д. Економічні проблеми розвитку будівництва житла в сучасних умовах / Т. Д. Гірченко, С. А. Стратонов, К. М. Купрієнко // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. — 2011. — № 3(12). — С. 46-51.

17. Драган І. О. Запровадження інноваційних заходів державного управління розвитком житлово-комунального господарства / І. О. Драган // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 20. — С. 81-84

18. Ковалевська О. П. Методичні основи формування стратегії розвитку інвестиційно-будівельного комплексу / О. П. Ковалевська // Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія "Управління". — 2011. — Вип. 4. — С. 107-113.

19. Екимова К. В. Формирование интегрального механизма взаимодействия субъектов инвестиционно-строительной деятельности региона / К. В. Екимова. — СПб.: СПбГУЭФ, 2006. — 175 с.

20. Стеценко С. П. Визначення основних елементів інноваційно-аналітичної платформи для фінансування енергоєфективних проєктів / Т. Марчук, Д. Рижаків, Г. М. Рижаків, С. П. Стеценко // Інвестиційний менеджмент та фінансові інновації. — 2017. — № 14. — С. 12-20.

### References

1. Kuzmina, T.K., Sinenko, S. A. & Slavin, A.M. (2016), "Combining the functions of the main participants in the investment and construction activity at the present stage", *Industrial and civil engineering*, № 6, pp. 71-75 [in Ukraine]
2. Darusin, O.V. (2018), *Udoskonalennya mekhanizmv orhanizatsiyi y upravlinnya investytsiyno-budivelnoyu sferoyu rehionu: avtoref. dis. kand. ekon. nauk* [The improvement of the mechanisms of organization and management of the investment and construction area of the region: PhD thesis abstract], Odessa, 24p. [in Ukraine]
3. Gorin, A.V. (2004), *Povysheniye effektivnosti vzaimodeystviya uchastnikov investitsionno-stroitel'nogo protsessa: avtoref. dis. kand. ekon. nauk* [Increasing the effectiveness of interaction between participants in the investment and construction process: PhD thesis abstract], Moscow, 17p. [in Russia]
4. Zalunin, V.F. (1998), *Strategy and tactics of construction firms in market conditions*, Science and Education, Dnepropetrovsk. [in Ukraine]
5. Pokolenko, V.O. (2002), "Metodyka vdoshkonalennya manevrenosti finansovoyi stiykosti ta dilovoyi aktyvnosti vyrobnychoyi prohramy budivelnnykh pidryadnykh orhanizatsiy shlyakhom mul'tykrityerial'noyi optymizatsiyi" [Method of improving the maneuverability of financial sustainability and business activity of a production program of construction contracting organizations through multicriterial optimization], *Shlyakh pidvyshchennya efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*, Vol. 10, pp. 65-80. [in Ukraine]
6. Ushatsky, S.A., Pokolenko, V.O. & Tugai, O.A. (2009), *Shlyakh budivelnnoyi haluzi do yevrointehratsiyi-orhanizatsiyi diyal'nosti henpidryadnyka na inzhynirnykh osnovi* [The way of the construction industry to the European integration-organization of the general contractor on the engineering basis], *Shlyakh pidvyshchennya efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*, Vol. 20, pp. 110-124. [in Ukraine]
7. Semenov, M.E. (2013), "Osobennosti vzaimodeystviya uchastnikov investitsionnogo protsessa pri realizatsii proektov zhiishch-nogo stroitel'stva" [Features of the interaction of participants in the investment process in the implementation of housing projects], available at: <https://naukovedenie.ru/PDF/41ergsu313.pdf>. (accessed 20 June 2019).
8. Hrishnova, O.A. & Vasylyk, O.V. (2008), "Orhanizatsiino-ekonomichnyi mekhanizm upravlinnia intelektualizatsiiei trudovoi diialnosti" [Organizational and economic mechanism of regulation of intellectualization of labor activity], *Bulletin of the Precarpathian University. Economy*, No. 6, pp. 22-27. [in Ukraine]
9. Luzan, Yu.Ya. (2011), "Organizational and Economic Mechanism for the Development of Agro-Industrial Production in Ukraine: Theoretical and Methodological Aspect", *Economy of the AIC*, No. 2, pp.3-12. [in Ukraine]
10. Savchenko, O. V. (2013), "Sutnist' ta skladovi orhanizatsiyno-ekonomichnoho mekhanizmu stymulyuvannya innovatsiynoyi diyal'nosti na pidpryemstvi" [Essence and components of organizational and economic mechanism of stimulation of innovation activity in the enterprise], available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2635>. (accessed 20 June 2019).
11. Litvinov, O. S. & Kaptalan, S. M. (2016), "Determination of the essence and components of the organizational and economic mechanism of enterprise management in the conditions of innovative development", *Management development*, No. 3 (185), pp. 59-65. [in Ukraine]
12. Svitlychnyna, T. I. (2016), *Ekonomika i orhanizatsiya diyal'nosti budivelnnoho pidpryemstva: konspekt lektsiy* [Economics and organization of activity of a construction enterprise: a summary of lectures], KhNUMG them. O. M. Beketov, Kharkiv. [in Ukraine]
13. Zagorodniy, A.G. (2007), *Finansovo-ekonomichnyy sloznyk* [Financial and Economic Dictionary], Knowledge, Kyiv. [in Ukraine]
14. Chorna, M.V. & Glukhova, S.V. (2012), "Stratehichni napryamy innovatsiynoyi diyal'nosti pidpryemstv budivelnnoyi haluzi" [Strategic directions of innovation activity of construction industry enterprises], available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/esprst\\_2012\\_1%281%29\\_32](http://nbuv.gov.ua/UJRN/esprst_2012_1%281%29_32) (accessed 20 June 2019).
15. Yakimenko, O.V. (2014), "Napryamy innovatsiynoyi polityky rozvytku pidpryemstv budivelnnoho kompleksu Ukrayiny" [Directions of innovative policy of development of enterprises of the building complex of Ukraine], available at: <https://www.khai.edu/csp/nauchportal/Arhiv/EUPMG/2014/EUPMG514/Yakymen.pdf> (accessed 20 June 2019).
16. Girchenko, T.D., Stratonov, S.A. & Kuprienko, K.M. (2011), "Economic problems of housing development in modern conditions", *Bulletin of the University of Banking of the National Bank of Ukraine*, No. 3 (12), pp. 46-51. [in Ukraine]

17. Dragan, I.O. (2010), "Implementation of Innovative Measures of Public Administration for the Development of Housing and Communal Services", *Investments: Practice and Experience*, No. 20, pp. 81-84. [in Ukraine]
18. Kovalevskaya, O.P. (2011), "Methodical bases of formation of the strategy of development of the investment-building complex", *Scientific Bulletin of the Academy of Municipal Management: Series "Management"*, Vol. 4, pp. 107-113. [in Ukraine]
19. Ekikova, K.V. (2006), *Formirovaniye integral'nogo mekhanizma vzaimodeystviya sub'yektov investitsionno-stroitel'noy deyatel'nosti regiona* [Development of Integral Mechanism of Interaction between Investment and Construction Activity Subjects of the Region], SPbGUEF, SPb. [in Russia]
20. Marchuk, T., Ryzhakov, D., Ryzhakova, G. & Stetsenko, S. (2017), "Identification of the basic elements of the innovation-analytical platform for energy efficiency in project financing", *Investment Management and Financial Innovation*, Vol. 14, p. 12-20. [in Ukraine]

**В. В. Титок**

старший преподаватель кафедры организации и управления строительством, ORCID: 0000-0002-9527-3006  
Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ  
УЧАСТНИКОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

**Аннотация.** Стратегия устойчивого развития "Украина — 2020" направлена на обеспечение населения комфортным и доступным жильем. Реализация инвестиционно-строительных проектов в жилищном строительстве достаточно сложный и многогранный процесс, требующий кроме осуществления эффективной хозяйственной деятельности отдельно взятого хозяйствующего субъекта также и эффективную совместную работу всех участников реализации проекта для достижения конечной цели. Решение жилищной проблемы требует совершенствования организационно-экономических механизмов взаимодействия участников реализации инвестиционно-строительных проектов в жилищном строительстве. Выделена ведущая роль генподрядчика как центрального звена системы таких взаимоотношений и координатора действий участников инвестиционно-строительной деятельности.

**Ключевые слова:** организационно-экономический механизм, генподрядчик, заказчик, участник инвестиционно-строительного процесса

**V. V. Tytok**

assistant professor of the Department of construction organization and management, ORCID: 0000-0002-9527-3006  
Kiev National University of Construction and Architecture, Kiev

**ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF INTERACTION OF PARTICIPANTS  
OF INVESTMENT-BUILDING PROCESS**

**Abstract.** The Ukraine-2020 Sustainable Development Strategy aims to provide the population with comfortable and affordable housing. Implementation of investment and construction projects in housing construction is quite complex and multifaceted process, which requires, in addition to the effective economic activity of a separate economic entity, also effective joint work of all participants in the project implementation in order to achieve the ultimate goal. The solution of the housing problem requires the improvement of organizational and economic mechanisms of interaction of participants in the implementation of investment and construction projects in residential construction. The leading role of the general contractor as the central link of the system of such relations and the coordinator of actions of participants of investment-construction activity is singled out.

**Key words:** organizational and economic mechanism, general contractor, customer, participant of investment-construction process