

Денисенко Вероника Александровна,

бакалавр 3-го года обучения по направлению «Строительство»;

Красильникова Валерия Эдуардовна,

бакалавр 3-го года обучения по направлению «Строительство»

Логинова Марина Александровна,

бакалавр 3-го года обучения по направлению «Строительство»;

научный руководитель – Симанкина Татьяна Леонидовна,

доцент, к.т.н., доцент кафедры «Строительство уникальных зданий и сооружений»,

ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический

университет Петра Великого»

г. Санкт-Петербург, Россия

ОБЪЕМЫ ФУНКЦИЙ УЧАСТНИКОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

Аннотация. Проблема реализации инвестиционного проекта актуальна на сегодняшний день. Инвесторы несут большой риск из-за недостаточной как юридической, так и технической информации для конкретной оценки затрат по реализации проекта. И часто инвестор приходит к выводу, что такой проект экономически неэффективен или технически невыполним в то время, когда уже были израсходованы большие материальные затраты и нанята дорогая команда специалистов. С целью минимизировать потери предлагается алгоритм разработки инвестиционного проекта и порядок решений по его реализации.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект, подготовительные работы, подписание инвестконтракта, исходно-разрешительная документация, акт разрешенного использования, тендер на генподряд, подготовка и проведение тендера, проектное обеспечение строительства, факт сдачи объекта в эксплуатацию, достижение цели инвестирования, неэффективный проект.

Ход строительных работ включает в себя все организационные, изыскательские, проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы, к которым относится создание, изменение или снос объекта, а также сотрудничество с компетентными органами относительно производства этих работ.

Инвестиционно-строительный проект – ограниченное временными рамками, инвестиционное предприятие, ориентированное на создание нового специального объекта недвижимости, без которого невозможно достичь целей инвестирования.

Инвестиционно-строительный процесс – это последовательный комплекс этапов стадии выполнения инвестиционно-строительного проекта, направленный на достижение целей инвестирования путем создания или изменения объектов недвижимости.

В статье рассмотрены этапы инвестиционно-строительного проекта, а также участники проекта на каждом этапе.

I Этап. Предварительный.

Ориентировочно на подготовительный период уходит 4-6 месяцев. За это время изучается климат на месте строительства, земельный участок, выбираются основные виды строительных материалов.

Этап выполняется специалистами группы предварительного девелопмента, которая входит в состав службы технического заказчика. Заказчик – лицо, заинтересованное в выполнении исполнителем работ, которое от имени застройщика организует с помощью договоров отношения с подрядчиками и их деятельность по выполнению инженерных исследований, подготовке проектной документации, осуществлению строительства. При этом заказчик не является обязательной фигурой в процессе строительства, так как застройщик может вступать в отношения с подрядчиками напрямую, без посредника-заказчика.

Содержание подготовительных работ [1]:

- инженерно-геологические исследования и создание геоподосновы;
- планирование и расчищение территории;
- перехватывание и отведение поверхностных и грунтовых вод;
- обустройство стройплощадки и подготовка участка под будущий проект.

I-й этап завершится, когда утвердятся решение об издании распорядительного документа по реализации проекта или примется решение о выставлении объекта на продажу в существующем виде [9; 10].

II Этап. Подготовка документации.

На этом этапе, который ориентировочно выполняется около 2-х месяцев, первоначально проходят переговоры по общетехнической части, чтобы включить в распорядительные документы условия по долевному участию инвестора в продвижении городских инженерных сетей и сооружений. Далее осуществляется сбор сведений по существующему лицу, который пользуется землей для хозяйственной эксплуатации, и собственником, чтобы включить в распорядительные документы условия для освобождения участка. После этого идет подготовка бизнес-плана, исходя из имеющейся информации, выпуск разрешения и подписание инвестконтракта [6].

Работает на этом этапе та же группа «перспективного девелопмента», так же половина работы выполняется со специалистами из групп Главного энергетика и Главного механика и специалистами из юридической службы и службы земельно-имущественных отношений.

Самой же подготовкой распорядительных документов занимаются сотрудники юридической службы, а к подготовке бизнес-планов привлекаются специалисты финансово-экономической службы.

II этап завершится, когда утверждено разрешение на продолжение работы над проектом, за которой последуют кадровые решения. С момента выхода распорядительных документов по проекту назначается персональный управляющий проектом [9].

III этап. Разработка исходно-разрешительной документации, получение технических условий на присоединение.

Исходно-разрешительная документация (ИРД) – это термин, который используется для обозначения документации [9, 10].

Основные документами ИРД являются:

- изменение разрешённого использования земельного участка;
- технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения;
- градостроительный план земельного участка;
- заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «проектная документация»);
- разрешение на строительство;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Составами этапа является проведение согласований и получение заключений, а именно:

- согласование управы района,
- согласование главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям,
- согласование научно-исследовательского и проектного института Генплана;
- заключение архитектурно-планировочного управления округа;
- заключение Роспотребнадзора;
- заключение научно-исследовательского и проектного института Генплана;
- заключение Управления государственной противопожарной службы;
- заключение о соответствии размещаемого объекта установленным градостроительным требованиям и регламентам;
- выпуск исходно-разрешительной документации и акта разрешенного использования [1];
- получение технических условий на присоединение.

Приблизительный срок выполнения 3-го этапа – 6 месяцев.

Результатом завершения 3-го этапа является получение документации и акта разрешенного использования. Далее появляются варианты продолжения работ над проектом, а именно: продолжать самостоятельно работу по

реализации проекта, либо объект выставляется на продажу в том виде, который есть.

IV этап. Заключение договора краткосрочной аренды земли, разработка и согласование проекта, получение разрешения на строительство.

Оформление земли в аренду позволяет получить её во временное пользование по более низкой цене, на тот срок, который необходим арендатору.

Такие сделки пользуются большим спросом со стороны физических и юридических лиц.

При помощи договора аренды земли официально оформляются отношения сторон.

Приблизительный срок выполнения 4-го этапа от 9 до 12 месяцев. Результатом 4-го этапа является согласованный и утвержденный проект и получение разрешения на строительство [4].

Составом этапа является:

- заключение договора аренды на период проектирования и строительства, а именно: получение кадастровой кальки земельного участка; согласование кальки с соседними землепользователями; выполнение геодезических работ; выход Распоряжения префекта округа; оформление договора аренды [8];

- разработка и согласование проекта, а именно: заключение договора на проектирование; разработка проекта; разработка и согласование Задания на проектирование; согласование Управы района; согласование научно-исследовательского и проектного института Генплана; заключение архитектурно-планировочного управления округа; заключение Роспотребнадзора; Управление комплексного благоустройства города; Экспертно-консультативный совет; оформление свидетельства об утверждении архитектурно-строительного решения; выполнение технических обследований и заключений; организация информирования жителей о предстоящем

строительстве; протокол Муниципалитета; государственная экологическая экспертиза; государственная экспертиза проекта [2];

- получение разрешения на строительство, а именно: утверждение Застройщиком, либо заказчиком, проектной документации; согласование Росохранкультуры; нанесение объекта на карту; оформление разрешения на снос; получение разрешения на строительство[7].

V этап. Подготовка и проведение тендера на генподряд, заключение генподрядного договора.

Наиболее действенный способ найти подходящего подрядчика на проект – это провести тендер. Это диктуется существующими международными стандартами управления проектами.

Самым сложным по подготовке и осуществлению является тендер на генподряд. Первой стадией проведения тендера является организация документов для проведения конкурса. Перед началом проведения конкурса готовится тендерный пакет – комплект документации, адресуемый участникам тендера, на основании которого участники тендера делают предложения. Подготовка тендерного пакета может занимать несколько месяцев. Следующей стадией является организация и проведения тендера на генподряд. В процессе оценки предложений участников присваиваются баллы [5]. На финальной стадии обычно остается два или три претендента. Из их числа путем голосования выбирается победитель. Далее заключаются генподрядные договора, также подписываются договора на вынос и прокладку внешних инженерных сетей и на авторский надзор за строительством. Результат завершения 5-го этапа – передача документации и передача строительной площадки генподрядной организации.

Ориентировочный срок выполнения 5-го этапа 4 месяца.

Подготовка и проведение тендера – это трудоемкий и длительный процесс. Однако затраты абсолютно оправданы, так как выбор претендента на основе тендера в значительной мере снимает риски затяжки сроков в процессе ведения строительных работ, позволяет застройщику сэкономить значительные

средства из-за отсутствия необоснованных претензий подрядчика и требований по увеличению цены, помогает избегать судебных разбирательств и в целом снижает риски проекта [8].

VI этап. Строительство, технический надзор. Приемка и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Ориентировочный срок выполнения 6-го этапа 18-24 месяца.

На данном этапе за это время происходит реализация инвестиционного проекта, в ходе которого происходит возведение объекта в соответствии с утверждённой проектной документацией, требованиями строительных норм, правил и других нормативов. Далее объект вводится в эксплуатацию, осуществляются пусконаладочные работы, набор и подготовка персонала, вывод на проектную мощность основных фондов предприятия. Проектное обеспечение строительства на данном этапе инвестиций включает авторский надзор при проведении строительных работ [7]. Проектные организации могут также оказывать по инициативе Заказчика и на основе договорных соглашений другие необходимые услуги. Например, управление инвестиционным проектом, технический надзор за строительством, надзор за проектированием и проектирование комплектующего оборудования, инженерных систем и установок, а также участие в сдаче-приёмке объекта.

Факт сдачи объекта в эксплуатацию – это еще далеко не завершение инвестиционного цикла. На протяжении производственной фазы должна обеспечиваться окупаемость инвестируемых средств – собственно цель любого инвестиционного проекта.

Заключение. Безусловно, организация проекта это трудоемкое дело, и добиться успешного проекта очень сложно без хорошего регулирования интересов и ожиданий участников проекта. Основными действующими лицами проекта являются: инвестор, заказчик, проектировщик и подрядчик и, что важно, для будущего проекта необходимо правильно подобрать и объединить участников проекта по группам сил и интересов.

Таким образом, инвестиционно-строительный проект должен содержать в себе совокупность процессов, которая состоит из документации, управления, отношений и рисков, финансов и технической стороны. В ходе успешного выполнения проекта должны участвовать три группы лиц:

1) отвечающие за непосредственные результаты инвестиционно-строительного проекта;

2) отвечающие за различные организации и структуры, имеющие не прямое отношение к проекту;

3) принимающие участие в областях деятельности, связывающие первые две группы.

Достижение цели инвестирования – реализация физических объектов недвижимости [3] – возможно с помощью инвестиционных проектов в области разработки или усовершенствования объектов недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Баркалов С., Бабкин В. *Управление проектами в строительстве*, 2003.
2. Теличенко В.И., Терентьев О.М., Липидус А.А. *Технология возведения зданий и сооружений. – Изд. 2-ое, переработанное и дополненное. – М.: Высшая школа, 2004.*
3. Авдеев В.А., Друян В.М., Кудрин Б.И. *Основы проектирования металлургических заводов. – М., 2002.*
4. Кошелева И. *Анализ инвестиционного проекта компании*, 2010.
5. Малахов В.И. *Введение в ИСИ: Открытый семинар для СПбПУ Петра Великого*, 2016.
6. Миронов Г.В., Буркин С.П., Шимов В.В. *Инвестиционно-строительный менеджмент: Справочник. – Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2005.*
7. Осипенкова И.Г., Симанкина Т.Л., Нургалина Р.Р. *Основы организации и управления в строительстве: Учебное пособие. – СПб., 2013.*
8. Пономарева Е.С., Кривенцова Л.А., Томилов П.С. *Мировая экономика и международные экономические отношения: учебное пособие*, 2012.
9. Павлова З.Ф. *Аспекты взаимодействия субъектов инвестиционно-строительной деятельности*, 2009.
10. СП 11-101-95. *Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений.*