Студенческий научный электронный журнал
StudArctic Forum

ПЕТРОЗАВОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

http://saf.petrsu.ru **http://petrsu.ru**

Издатель
ФГБОУ «Петрозаводский государственный университет»
Российская Федерация, г. Петрозаводск, пр. Ленина, 33

Студенческий научный электронный журнал

StudArctic Forum

http://saf.petrsu.ru

№ 3(7), 2017

Главный редактор
И. В. Савицкий

Редакционный совет
С. Б. Васильев
Г. Н. Колесников
А. Н. Петров

Редакционная коллегия
М. И. Зайцева
А. Ю. Борисов
Т. А. Гаврилов
А. Ф. Кривоноженко
Е. И. Соколова
Л. А. Девятникова
Ю. В. Никонова
Е. О. Графова
А. А. Кузьменков
Р. В. Воронов
М. И. Раковская

Службы поддержки
А. Г. Марахтанов
А. А. Чалкин
Э. М. Осипов
Е. П. Копалева

ISSN 2500-140X

Адрес редакции
185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ленина, 33.
E-mail: saf@petrsu.ru
http://saf.petrsu.ru

© ФГБОУ «Петрозаводский государственный университет», 2012

Студенческий научный электронный журнал
StudArctic Forum

ПЕТРОЗАВОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

http://saf.petrsu.ru **http://petrsu.ru**

УДК 338.242:330.322.214

Экономика и управление

Объемы функций участников инвестиционно-строительного проекта

ДЕНИСЕНКО Вероника Александровна *студент Санкт-Петербургского Политехнического Университета Петра Великого, volkov8.9@mail.ru*

ЛОГИНОВА Марина Александровна *студент Санкт-Петербургского Политехнического Университета Петра Великого, lgnvmrn@bk.ru*

КРАСИЛЬНИКОВА Валерия Эдуардовна *студент Санкт-Петербургского Политехнического Университета Петра Великого, lerkanikonova7861171@yandex.ru*

Ключевые слова:
Инвестиционно-строительный проект
подготовительные работы
подписание инвестоконтракта
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

Аннотация:
Проблема реализации инвестиционного проекта актуальна на сегодняшний день. Связано это с тем, что инвесторы несут большой риск из-за недостаточной как юридической, так и технической информации для конкретной оценки затрат по реализации проекта. Обычно эта информация нарастает со временем, в ходе разработки 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

Основной текст

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

Volumes of functions of the participants in the investment and construction project

DENISENKO Veronika — *Student of St. Petersburg Polytechnic University Peter the Great, volkov8.9@mail.ru*

LOGINOVA Marina — *Student of St. Petersburg Polytechnic University Peter the Great, lgnvmrn@bk.ru*

KRASILNIKOVA Valeria — *Student of St. Petersburg Polytechnic University Peter the Great, lerkanikonova7861171@yandex.ru*

Keywords:
Investment and construction project
preparatory work
the signing of investcontract
initial permissive documentation
the act of permitted use
the tender for the General contractor

Annotation:
The problem of realization of the investment project is relevant for today. This is due to the fact that investors bear a great risk due to lack of both legal and technical information for a specific cost estimate for implementation of the project. Usually this information is growing with time, during the development of the project. And often the investor comes to the conclusion

the preparation and tendering
design provision of construction
the fact of putting the object into operation
the achievement of the investment objectives
inefficient project

that such a project is economically inefficient or technically impossible at that time, when it was used high material costs and hired an expensive team of experts. In order to minimize the loss of the algorithm development of the investment project and the right decisions for its implementation.