

Введение

В Новосибирске разработана программа комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017–2030 годы.

Целью исследования является анализ эффективности строительства детских садов в г. Новосибирске. Для реализации данной цели перед работой стоят следующие задачи:

- рассмотреть теоретические и методологические основы бизнес-планирования;
- создать бизнес-план строительства детских садов;
- разработать базу показателей строительства детских садов;
- провести статистическую обработку данных строительства детских садов в г. Новосибирске;
- создать систему обоснования машин и механизмов для строительства объектов;
- определить организационно-технологическую надежность работы машин и строительства детских садов;
- построить статистические модели и их доверительные интервалы основных ТЭП детских садов.

Объектом исследования является строительство детских садов в г. Новосибирске и области.

Предметом исследования является эффективность и организационно-технологическая надежность строительства детских садов.

Авторы благодарят выпускников Сибирского государственного университета путей сообщения Боярского С. С. и Полищука Д. В. за помощь в сборе статистической информации по строительству детских садов в Новосибирской области.

1. Анализ состояния вопроса и задачи исследования

1.1. Понятие инвестиционного проекта

Понятие «инвестиция» происходит от латинского и означает «одеваю». Смысл заключается в долгосрочном вложении средств в экономику в надежде на получение доходов в будущем, спустя длительный отрезок времени [5, 17].

В данном определении можно выделить два ключевых момента. В первую очередь, речь идет о возможном получении прибыли. Прибыль эта очевидно не является гарантированной. Инвестиции в основном ассоциируют с долгосрочным вложением средств. Инвестиции можно классифицировать также на долгосрочные и краткосрочные [5, 17, 21–23, 32, 107, 148, 149].

Также инвестиции разделяют на два вида — финансовые и реальные. Под финансовыми инвестициями понимают инвестирование долгосрочных активов. Реальные же инвестиции — это вложение средств в развитие материально-технической базы предприятий, социально значимых объектов.

Реальные инвестиции, как правило, оформляются в виде так называемого инвестиционного проекта. Согласно Закону №39-ФЗ «инвестиционный проект есть обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план)».

Таким образом, если следовать букве закона, то инвестиционный проект трактуется как набор документации, содержащий два крупных блока документов:

- документально оформленное обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, включая необходимую проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с законодательством РФ и утвержденную в установленном порядке стандартами (нормами и правилами);

– бизнес-план как описание практических действий по осуществлению инвестиций.

1.2. Классификация инвестиционных проектов

Инвестиционные проекты классифицируются по различным основаниям с точки зрения управленческого персонала [5, 17, 21–23, 32, 107, 148, 149].

Предназначение инвестиции — это ключевой признак при классификации проектов, в соответствии с которым можно выделить семь основных причин инвестирования, а, следовательно, и групп проектов:

- 1) инвестиции в повышение эффективности производства;
- 2) инвестиции в расширение действующего производства;
- 3) инвестиции в создание производственных мощностей при освоении новых сфер бизнеса;
- 4) инвестиции, связанные с выходом на новые рынки сбыта;
- 5) инвестиции в исследования и разработку новых технологий;
- 6) инвестиции преимущественно социального предназначения;
- 7) инвестиции, осуществляемые в соответствии с требованиями закона.

Инвестиции в повышение эффективности производства. Польза вложений средств в повышение эффективности средств очевидна. Целью любой компании является прежде всего извлечение прибыли. Смысл заключается в превышении доходов над затратами. Если рассмотреть доходы, то можно сказать, что этот фактор с позиции компании управляем только частично. Связано это с высокой конкурентной средой. Другой фактор — затраты — уже более управляем, хотя бы потому, что фирма может использовать ресурсосберегающие технологии, экономичное оборудование. Правильная организация трудового процесса, повышение квалификации работников способствует сокращению затрат. Все эти меры способствуют повышению эффективности производства.

Инвестиции в расширение действующего производства. В этом случае речь как правило идет просто об увеличении

производственных мощностей фирмы. Необходимость таких инвестиций связана с возрастающей емкостью рынков сбыта. Приобретается аналогичное по техническим характеристикам оборудование, расширяется штат работников, увеличиваются закупки сырья, продукции и материалов у поставщиков.

Важным аспектом в организации бизнеса является его диверсификация. Смысл ее заключается в создании в рамках одной компании производств других видов продукции. Диверсификация является важным фактором в ведении бизнеса и этому уделяется большое внимание, так как, во-первых, колебания прибыли на отрезке времени сглаживаются. Смысл этого в том, что, когда одно направление испытывает спад, другое может расти. Во-вторых, осваиваются новые перспективные ниши, которые потенциально могут принести прибыль в будущем. В качестве примера можно привести автомобилестроительную компанию, которая открывает линию по ремонту поддержанных покрышек и по производству новых. Смысл этого очевиден — в зависимости от платежеспособности населения либо первый, либо второй проект будет потенциально приносить больший доход. Главной особенностью здесь можно назвать то, что клиенты не будут потеряны независимо от экономической ситуации,

Такие инвестиционные проекты часто предусматривают расширение производства в случае если нет перенасыщенности рынка в данной сфере. Смысл заключается в том, что при расширении рынков сбыта ключевые особенности продукции сохраняются. Могут вноситься непринципиальные изменения, связанные, например с климатическими, национальными или религиозными особенностями.

Инвестиции в исследования и разработку новых технологий. Подобные проекты в сегодняшнем динамично развивающемся мире особо важное значение. Большие компании тратят крупные суммы на исследования и разработку новых технологий. При этом нужно отчетливо понимать, что результат реализации таких проектов является непредсказуемым.

Инвестиции преимущественно социального предназначения. Цель подобных инвестиций — обеспечение некоторого социального преимущества. Казалось бы, что экономического эффекта здесь не предусмотрено, но есть примеры доказыва-

ющие обратное. Примерами таких проектов является строительство домов отдыха, спортивных центров, санаториев и др. Такие проекты являются, естественно, затратными, поэтому их осуществление ложиться на государственные и муниципальные органы. Также такие проекты могут осуществляться за счет средств крупных фирм.

Инвестиции, осуществляемые в соответствии с требованиями закона. Ранее мы рассмотрели инвестиции, которые носят в первую очередь инициативный характер. Другими словами, инвестор руководствуется собственными интересами и аргументами принимает решение о целесообразности разработки и реализации того или иного инвестиционного проекта. Правда бывают и другие ситуации, когда инвестор вынужден внедрять какой-то проект. Естественно любое государство озабочено состоянием здоровья населения, его духовным и интеллектуальным развитие. В связи с этим частный бизнес периодически подвергается обновлением каких-либо требований. В первую очередь это касается сохранности окружающей среды, повышения безопасности выпускаемой продукции, улучшению условий труда для работников. В последние годы особые требования и ограничения касаются экологии. В связи с этим компании тратят солидные суммы на удовлетворение подобных требований. Соответствующие инвестиции могут быть отдельными самостоятельными проектами, но также могут являться субпроектами в рамках одного крупного инвестиционного проекта. Изначально инициатором подобных проектов выступает государство, но предполагается, что по мере социально-экономического роста сами компании должны выступать в роли инициатора подобных капиталовложений.

Существуют много причин, показывающие важность такой классификации рассматриваемой классификации. Основываясь на том, к какому классу принадлежат инвестиции, можно оценить риск таких инвестиций, дать им оценку, предсказать развитие событий в случае колебаний на рынке. Таким образом мелкий инвестиционный проект можно финансировать собственными средствами, но для реализации большого проекта необходимо привлекать дополнительные источники.

Тип предполагаемого эффекта. Цели, которые ставятся при оценке проектов, могут быть различными, а результаты,

получаемые в ходе их реализации, не обязательно носят характер очевидной прибыли. Бывают случаи когда проекты являются убыточными сами по себе, но приносят другую косвенную пользу, например, обеспечение стабильных поставок сырья, выхода на новые рынки сбыта или достижение некоторого социального эффекта, что позволяет снизить затраты по другим проектам.

Тип отношений. Довольно значимым в анализе инвестиций является выделение различных отношений взаимозависимости. Независимыми проектами называют проекты, где принятие решения по одному из них не влияет на другой. Есть случаи, когда реализация одновременно двух и более инвестиционных проектов невозможна. Говоря другими словами, принятие одного из проектов автоматически отвергает оставшиеся. Подобные проекты называют альтернативными или взаимоисключающими. Такое разделение проектов играет значимую роль при формировании инвестиционного портфеля в ограниченных условиях на суммарный объем капиталовложений. Сумма верхнего предела выделяемых средств в момент планирования может быть неопределенной. Многое здесь зависит от различных факторов, например, суммы прибыли текущего и будущих периодов. В таком случае обычно следует ранжировать независимые проекты по степени их приоритетности.

Рассмотрим пример, где принятие одного проекта способствует увеличению доходов в других проектах. Для примера возьмем строительство сервисного центра. Здесь прибыль формируется не только за счет дохода, получаемая за выполнение услуг, но и расширением клиентской базы основной продукции. Покупатели заинтересованы возможностью отремонтировать купленную продукцию в случае поломки на выгодных условиях.

Проекты связаны отношениями замещения, называют такие проекты, где принятие решений по одному проекту приводит к незначительному снижению прибыли по текущим проектам.

Любой инвестиционный проект — это денежный поток из чередующихся денежных поступлений. Ординарный поток — поток, состоящий из исходной инвестиции, которая сделана одновременно или в несколько периодов с притоком денежных

средств. В случае притока средств, чередующихся в любой последовательности, называют неординарным. Очень важно разделять инвестиции на ординарные или неординарные, так как не всегда другие критерии позволяют оценить проект.

Инвестиционные проекты по отношению к риску. Также проекты различаются по степени риска. Из практики сложилось, что государственные заказы наименее рискованные. Проекты по созданию новых производств и технологий являются более рискованными.

1.3. Фазы развития инвестиционного проекта

Любой проект, даже самый крупный: обычно является лишь элементом инвестиционной программы, осуществляемой в рамках инвестиционной политики фирмы. Разработка этой политики предполагает:

а) формулирование долгосрочных целей деятельности фирмы; поиск новых перспективных сфер приложения свободного капитала;

б) разработку инженерно-технологических, маркетинговых и финансовых прогнозов;

в) формулирование целей и подцелей инвестиционной деятельности;

г) исследование рынка и идентификацию возможных и доступных проектов;

д) экономическую оценку и перебор вариантов в условиях различных ограничений (временных, ресурсных, имеющих экономическую и социальную природу и др.);

е) формирование инвестиционного портфеля; подготовку и периодическое уточнение бюджета капитальных вложений перманентную оценку действующих проектов; оценку последствий реализации завершившихся проектов.

Разработка и реализация конкретного инвестиционного проекта осуществляется в несколько этапов (фаз): прединвестиционный, инвестиционный, эксплуатационный, ликвидационно-аналитический.

На первом этапе в границах, очерченных в ходе разработки долгосрочной инвестиционной программы (речь идет о поиске новых возможностей приложения капитала, модернизации

действующего производства, его расширении и т. п.), осуществляются:

- а) систематизация инвестиционных концепций
- б) обзор возможных вариантов их реализации
- в) выбор наилучшего варианта действия (т. е. наилучшего проекта);
- г) разработка плана действий по его реализации.

На втором этапе осуществляются капитальные вложения, определяется оптимальное соотношение по структуре активов (производственные мощности, производственные запасы, денежные средства и др.), уточняются график и целесообразная очередность ввода мощностей, устанавливаются связи и заключаются договоры с поставщиками. Безусловно, ключевой пункт данного этапа — возведение производственных мощностей в соответствии с утвержденным графиком.

Третий этап — самый продолжительный во времени. В ходе эксплуатации проекта формируются планировавшиеся результаты, а также осуществляется их оценка с позиции целесообразности продолжения или прекращения проекта. Основные проблемы на этом этапе традиционны и заключаются в обеспечении ритмичности производства продукции, ее сбыта и финансирования текущих затрат. Поскольку заранее (т. е. на предынвестиционном этапе) невозможно, а иногда и не требуется учитывать все детали проекта, при необходимости в него могут вноситься отдельные изменения, т. е. осуществляется текущее регулирование отдельных сторон базового технологического процесса. Вводятся дополнительные технологические процедуры, делается их перегруппировка, имеющая целью повысить общую эффективность проекта, и др. Не исключена и необходимость или целесообразность дополнительных, заранее непредусмотренных, но не критических по объему и срокам инвестиций.

Четвертый этап является исключительно важным и должен в обязательном порядке предусматриваться в инвестиционных программах. На этом этапе решаются три базовые задачи. Во-первых, ликвидируются возможные негативные последствия закончившегося или прекращаемого проекта. Главным образом, речь идет о последствиях экологического характера, при этом основной принцип таков — по завершении

проекта окружающей среде не должен быть нанесен ущерб, и она должна быть по возможности облагорожена. Во-вторых, высвобождаются оборотные средства и переориентируются производственные мощности. Как уже отмечалось, долгосрочная инвестиционная программа обычно представляет собой цепь пересекающихся и сменяющих друг друга проектов. В-третьих, осуществляется оценка и анализ соответствия поставленных и достигнутых целей завершеного проекта, его результативности и эффективности, формулируются позитивные и негативные моменты, характерные для всех фаз его развития, оценивается степень достоверности и вариабельности прогнозов и надежности использованных методов прогнозирования. Данная задача является исключительно важной по той простой причине, что именно в процессе пост-аудита систематизируется и выкристаллизовывается методика экономического обоснования проектов, технология и культура надлежащего администрирования инвестиционной деятельности.

1.4. Порядок регулирования взаимоотношений субъектов капитального строительства

В соответствии со ст.9 Закона № 39-ФЗ финансирование капитальных вложений осуществляется инвесторами за счет собственных и/или привлеченных средств. Финансирование проектов может осуществляться в том числе иностранными инвесторами. Взаимоотношения между субъектами капитального строительства в период его реализации определяется договором или контрактом на капитальное строительство, Порядок финансирования и расчетов за выполненные подрядные работы также определяется данными документами, Предметом договора (контракта) на капитальное строительство является объект капитального строительства. Все экономические отношения, появляющиеся в ходе финансирования проектов, регламентируются параграфом 3 «Строительный подряд» части второй ГК РФ. Согласно документу, договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию здания, предприятия, сооружения или другого объекта.

Помимо этого договор включает в себя выполнение монтажных, пусконаладочных и иных работ, которые непосредственно связаны со строительством объекта.

Наиболее часто встречающиеся ситуации в период деятельности, связанной с осуществлением финансирования капитального строительства:

- функции инвестора, заказчика и подрядчика выполняются независимыми между собой хозяйствующими субъектами;
- функции инвестора и заказчика выполняет одна организация;
- инвестор является отдельным хозяйствующим субъектом, а функции заказчика и подрядчика одновременно выполняет другой хозяйствующий субъект;
- инвестор создает дочернюю (зависимую) организацию, которая выполняет функции заказчика;
- функции инвестора, заказчика и подрядчика выполняет один хозяйствующий субъект.

Финансовый и налоговый учет финансирования капитального строительства следует выстроить, основываясь на конкретной ситуации.

Инвестиционная деятельность в строительстве финансируется за счет собственных средств или приравненных к ним источников или за счет заемных средств. В соответствии со ст. Закона № 39-ФЗ осуществление капитальных вложений по объектам строительства может происходить как за счет одного, так и за счет нескольких источников одновременно. При этом, согласно ст. 421 ПК РФ с организациями-соинвесторами заключаются различные договоры на привлечение денежных средств для инвестирования долевого участия в строительстве.

1.5. Сущность инвестиционно-строительного проекта

Смысл вложения денежных средств в инвестиционно-строительный проект заключается в получении прибыли или приросте капитала от его реализации, например постройка строительных объектов. Для успешной реализации проекта в строительстве следует учитывать множество факторов.

Как правило, активными участниками проекта чаще всего выступают инвестор, заказчик, проектировщик и подряд-

чик. Этими лицами исчерпывается круг привычных для отечественного специалиста участников проекта. Но в последние несколько лет реалии рыночной экономики и методы управления проектами вынуждены дополнить состав участников проекта новыми лицами. В состав участников проекта могут также входить управляющие компании, консультанты, лицензиары, банки и другие пассивные участники проекта. Проект может быть успешно реализован только в случае, если потребности и ожидания всех участников, влияющих на этот проект, были определены и учтены. На практике, сделать это не всегда просто особенно на начальном этапе. Но необходимо понимать, что без успешного управления потребностями и ожиданиями участников проекта нельзя гарантировать успешную реализацию проекта. Не менее важным является правильно классифицировать и сгруппировать участников проекта. Разделение их возможно по группам интереса и сферам влияния. Но следует учитывать, что часто возникают моменты, когда интересы таких групп пересекаются и противоречат друг другу. В подобных моментах важную роль играет руководитель проекта. Его задача здесь находить компромиссные решения между противоречащими требованиями участников и убеждать их принять найденные компромиссы. Но руководитель должен понимать, что в любом компромиссе, в первую очередь, необходимо учитывать приоритет интересов заказчика над всеми остальными интересами и ожиданиями.

Разработка и выбор организационной структуры является сложной, слабо формализуемой задачей. Тем не менее, существует общая совокупность проблем и успешное решение этих проблем приведет к созданию эффективной организационной структуры проекта. Прежде всего, такая структура проекта должна соответствовать его содержанию, системе взаимоотношений между участниками проекта и требованиям внешнего окружения. От организационной структуры зависит как протекает реализация проекта [5, 17, 21–23, 32, 107, 148, 149].

Для компании, которая намерена выполнить инвестиционно-строительный проект, всегда стоит очевидный вопрос — нанять собственного руководителя проекта или прибегнуть к услугам управляющей компании? Если компания планирует инвестировать средства в периодически повторяющиеся объекты (например, жилые дома, или заводы и т. д.) и заниматься этим постоянно, то целесообразным решением кажется найм

своего руководителя, а также создание собственных служб и структур, получение соответствующих лицензий.

Если же компания собирается вкладывать средства в разовый проект, который характеризуется неповторимостью условий его выполнения (например, любой строительный объект — от крупного производственного комплекса до загородного дома), при этом проект ограничивается жесткими временными рамками и требует применения наиболее эффективной организационной структуры управления, то очевидно следует воспользоваться услугами управляющей компании.

В целом, ответ на этот вопрос зависит от множества факторов, и требует индивидуального подхода в каждом конкретном случае. Во многом успех реализации проекта во многом зависит от процедурных факторов. Это взаимоотношение Управляющей компании (или собственного руководителя проекта) с инвестирующей компанией (Заказчиком).

Управляющая фирма является более дистанцированной и самостоятельной в отношениях с Заказчиком. Основным критерием работы менеджеров Управляющей фирмы является инициативность, которая становится важнее исполнительности, целевой ориентир — работа для Заказчика, а не для начальника. В этом смысле управляющая фирма по своей природе имеет явное преимущество перед собственным руководителем проекта.

Кроме того, существует важный структурный фактор, который дает преимущество Управляющей фирме — это организационная независимость. Для сотрудников Управляющей компании эффективной мотивацией может быть работа в независимых организационных условиях от Заказчика, которые позволяют им принимать многие решения быстро и самостоятельно, стимулируют инициативу. При этом эффективность продвижения проекта возрастает, что в итоге оптимально для проекта и для заказчика.

Что касается факторов, относящихся непосредственно к создаваемому объекту (это техническое совершенство нового объекта, соответствие современным подходам, продолжительность от инвестиционной идеи до сдачи в эксплуатацию), то для малых проектов и собственный руководитель и Управляющая фирма в принципе имеют равные возможности. Для больших проектов Управляющая фирма имеет явное превосходство и

преимущество, прежде всего за счет имеющихся у нее ресурсов: систем коммуникации и информационных технологий.

Если сравнить факторы, характеризующие опыт проектного менеджера или Управляющей компании (это общий управленческий и производственный опыт, профессиональные знания, техническая квалификация, степень ответственности при руководстве аналогичной деятельностью в прошлом); то здесь необходим индивидуальный подход в каждом отдельном случае.

В моем представлении, Управляющая компания — это более высокий уровень, более эффективный инструмент для создания проектов недвижимости. Как правило, Управляющая компания имеет обширный опыт участия в различных проектах, имеет профессионалов в области управления проектами.

Управляющая компания и проектный менеджер должны обладать профессиональными знаниями по алгоритму необходимых шагов при создании для Заказчика эффективной организационной структуры. Только они, или один из них может квалифицированно консультировать заказчика по этим вопросам. Специалисты компаний исполнителя проекта обязательно имеют высшее строительное образование, опыт работы на строительных объектах (начиная от работа мастера, прораба, инженерного работника, главного инженера строительного подразделения и т. д.), а так же образование по дисциплине «Управление проектами», что помогает понять природу всех процессов на протяжении жизненного цикла проекта (методологию организации, планирования, руководства, координации человеческими и материальными ресурсами).

1.6. Система управления инвестиционно-строительными проектами

Прошло около 10 лет с начала реального использования в российской действительности концепции т. н. проектного управления. Сейчас в ряде крупных инвестиционно-строительных проектов в России используются профессиональные подходы к их осуществлению. Заказчикам (инвесторам), которые работают над реализацией даже малых инвестиционно-строительных проектов (реконструкция производства, строительство промышленных площадей), приходит понимание необходимости использования методологии УП и профессионалов в области управления проектами.

Активно начали развиваться методы управления проектами в строительстве, с ориентацией на заказчика. В практику входят методы управления изменениями. Развивается управление качеством. Осознаются высокая роль, значение партнерства и слаженной работы команды проекта. Управление риском выделяется в самостоятельную дисциплину в рамках управления проектами. Новые информационные технологии дали широкие возможности проще и эффективнее использовать методы и средства управления проектами для таких целей, как планирование, составление графиков работ, контроль и анализ графиков работ, контроль и анализ времени, стоимости, ресурсов и др. Эти методы начинают широко использовать не только крупные, но и средние и мелкие фирмы в самых разнообразных сферах строительства. УП стало чем-то вроде корпоративного голоса заказчика, побуждающего оптимизировать все усилия по проекту предпринимаемые командами [5, 17, 21–23, 32, 107, 148, 149].

Актуальность и насущность использования у нас методологии управления проектами в строительно-инвестиционной деятельности очевидна.

Методы системного управления проектами позволяют:

- разработать и обосновать концепцию проекта;
- оценить эффективность с учетом фактора риска и неопределенности;
- выполнить технико-экономическое обоснование проекта и разработать бизнес-план проекта;
- осуществить системное планирование проекта на всех фазах жизненного цикла;
- разработать смету и бюджет проекта;
- подобрать исполнителей проекта через процедуру конкурсов;
- подготовите и заключить контракты и организовать реализацию проекта;
- обеспечить эффективный контроль и регулирование, а так же управление изменениями и организовать системное управление качеством;
- в полной мере учесть так называемый «человеческий фактор», оказывающий нередко решающее воздействие на эффективность проекта в целом.

По мере прохождения различных стадий реализации инвестиционно-строительного проекта дилерского центра, его участники отвечают за конкретные фазы. Так, заказчик обычно выполняет следующие инвестиционные исследования:

- формирование инвестиционного замысла;
- его предварительное согласование;
- разработка обоснования инвестиций;
- оценка жизнеспособности проекта;
- выбор и согласование места размещения объекта;
- предварительное инвестиционное решение;
- разработка предварительного плана проекта.

Проект-менеджер, проектировщик, подрядчик привлекаются к проекту на следующих стадиях:

- разработка проектно-сметной документации, планирование проекта и подготовка к строительству;
- проведение торгов и заключение контрактов, организация поставок, подготовительные работы;
- строительно-монтажные работы;
- завершение строительной фазы проекта (пусконаладочные работы, сдача-приемка объекта, закрытие контрактов, анализ результатов).

Проектировщик наряду с типовыми функциями (эскизное проектирование, рабочее проектирование, авторский надзор) выполняет дополнительные функции (подготовку к торгам, проектный анализ, разработка ТЭО, участие в управлении проектом).

Когда процессы рабочего проектирования и строительства совмещены, а цель и стратегия технологии проекта не была определена и не сформулирована Заказчиком окончательно до начала рабочего проектирования, Заказчик часто лично участвует в процессах проектирования, планирования проекта, принятия решений, бюджетирования, управления контрактами и т.д. по ходу выполнения проектных и строительных работ [5, 17, 21–23, 32, 107, 148, 149].

Также большой удельный вес времени Заказчика уделяется управлению содержанием, изменениями и рисками.

Становление организационной структуры часто происходит уже в ходе реализации проекта. Наиболее часто она выглядит так (рисунок 1.1):

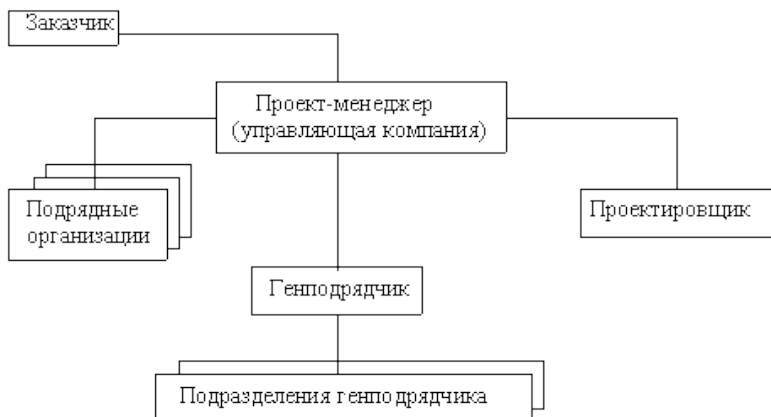


Рис. 1.1. Общая схема организационной структуры инвестиционно-строительного проекта

Особое место при выполнении проекта занимают вопросы изменений в проекте (так как удельный вес вносимых изменений обычно высок). Для общего контроля изменений Проект-менеджером используется набор формальных процедур, которые определяют регламент изменений ранее принятых официальных документов проекта и порядок их утверждения. Сложность управления изменениями состоит в том, что решения по изменениям необходимо было принимать быстро, и в тоже время все изменения в обязательном порядке надо было документировать и провести процесс согласования с участниками проекта. На это требуется время. В общем виде этот процесс проходит через пять основных стадий:

- обсуждение;
- оценка;
- одобрение (принятое решение документируется);
- реализация;
- подтверждение исполнения.

При выполнении инвестиционно-строительного проекта, Проект-менеджер контролирует три основные комплексные характеристики: время, объем работ и стоимость. Менеджером ведётся постоянный мониторинг проекта:

- контроль;
- слежение за выполненными работами;

- учет;
- анализ;
- составление отчетов о фактическом выполнении проекта в сравнении с планом.

Подрядчик и исполнители периодически составляют и утверждают у проект-менеджера отчеты установленного образца. Менеджер производит анализ полученных данные, оценивает состояние работ по проекту относительно пороговой даты, производит оценку фактических затрат, оценку оставшегося объема работ.

1.7. Система экологического сопровождения проекта

Гражданско-коммерческое строительство является одним из наиболее перспективных в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов, поскольку отражает современные запросы заказчика и выполняет требования к стилю и архитектуре создаваемых объектов. Повышенный спрос на объекты связанные с продажей и сервисным обслуживанием автомобилей в последние годы обусловлен подъёмом экономики и покупательской способности населения. Все больше желающих купить новый автомобиль с гарантийным сервисным обслуживанием. За счет профессионализма и высокого творческого потенциала архитекторов, создаются уникальные автомобильные комплексы.

К объективным требованиям в гражданском строительстве можно отнести:

- долговечность и срок службы общественного здания;
- наличие всех необходимых удобств;
- достаточная площадь и удобная планировка помещений;
- наличие объектов социально-бытового и культурного назначения;
- экологическая и физическая безопасность нахождения в данном районе.

Любой инвестиционно-строительный проект в гражданском строительстве включает следующие виды деятельности:

- отвод земли и сбор финансовых средств;
- изыскания;
- проектирование;

- поставки (материально-техническое снабжение);
- строительство общественного здания;
- регистрация прав собственности;
- эксплуатация объекта.

На каждом этапе реализации инвестиционно-строительного проекта важное значение имеет правовая экспертиза, выполняемая экспертом или группой экспертов по анализу и оценке выполненных этапов и соответствия их существующему законодательству. В задачу правовой экспертизы входит оценка экологических, экономических, социальных и других последствий выполненного этапа строительства.

Выводы и предложения правовой экспертизы используются при проектировании, строительстве и эксплуатации общественных зданий, а также при реконструкции и ремонте их и при совершении сделок с недвижимостью.

Отвод земельного участка для строительства производится в соответствии с требованиями Гражданского, Земельного и Градостроительного кодексов РФ.

В соответствии со ст.263 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка (физическое или юридическое лицо) может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку и снос на основе градостроительного планирования. При этом основным юридическим документом, определяющим застройку и благоустройство территории, является генеральный план застройки. Собственник земельного участка может разрешить строительство на своем земельном участке другим лицам с выдачей разрешения в письменной форме.

Ст.30 Земельного Кодекса РФ регламентирует порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предоставление земельных участков осуществляется как с предварительным согласованием мест размещения объектов, так и без него.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). После торгов заключают договор купли-продажи земельного участка. Переход права собственности на земельный участок подлежит государственной регистра-

ции, удостоверяемой Свидетельством о государственной регистрации. Предметом торгов может быть также право на заключение договора аренды. В этом случае заключают договор аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется не в собственность, а в аренду юридическим и физическим лицам. По этой же статье такое предоставление земельных участков допускается в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органы местного самоуправления.

Предоставление земельных участков для реализации инвестиционно-строительные проектов производится обычно в две стадии:

- предварительное согласование мест размещения объекта (расширения, реконструкции), являющееся основанием для проведения изыскательных и проектных работ;
- предоставление земельного участка в пользование на основании утвержденного проекта.

В соответствии со ст.62 Градостроительного кодекса РФ собственнику земельного участка, владельцу, пользователю и арендатору земли требуется получить разрешение на строительство. Для получения такого разрешения требуется подтверждение права на земельный участок и наличие утвержденной проектной документации. Органы архитектуры и градостроительства готовят документы для выдачи разрешений на строительство органом местного самоуправления. Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация регистрируют в органах местного самоуправления.

При выполнении правовой экспертизы важно выявить законность и соблюдение лицензионной политики для всех видов строительной деятельности. Все инвестиционные проекты независимо от форм собственности и от источников финансирования до их утверждения подлежат экспертизе в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст.29). Целью экспертизы является предотвращение создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства, а также оценка эффективности капитальных вложений.

В задачи правовой экспертизы входят также проверка правильности сметной стоимости объекта строительства, которое является основой для определения капитальных вложений, финансирования строительства и формирования договорных цен. Используя расчеты сметной стоимости, определяют балансовую стоимость вводимых в действие построенных объектов.

В соответствии со ст.9 Градостроительного кодекса РФ запрещается разработка, согласование, утверждение и реализация градостроительной документации без учета материалов комплексных инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий регламентируется СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Закона «Об охране окружающей среды» проектирование, строительство и эксплуатация зданий и сооружений должны соответствовать требованиям существующего законодательства и обеспечивать благоприятные экологические условия для жизни, труда и отдыха граждан.

Разработанный в соответствии с требованиями СНиП 11-01-95 «О порядке разработки согласования и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» проект на строительство объектов гражданского назначения подлежит экспертизе как обязательному этапу инвестиционного процесса в строительстве. Порядок проведения экспертизы проектов строительства и составления заключения по экспертизе приведены в РДС 11-201-95 «Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства».

Приказом Госкомэкологии РФ от 16 мая 2000 года №372 утверждено «Положение об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации». Положение регламентирует процесс проведения оценки воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и подготовки материалов, являющихся основанием для разработки обосновывающей документации по объектам государственной экологической экспертизы.

Проект на строительство объектов коммерческого назначения должен включать раздел «Охрана окружающей среды», который может состоять из подразделов: «Охрана и рациональное использование водных ресурсов», «Охрана земельных ресурсов, растительного и животного мира», «Защита от шума и других физических факторов воздействия».

Для придания конкретизации системе процедур экологического сопровождения инвестиционно-строительных проектов, то есть учета помимо положений общепринятых нормативных актов Федерального значения, следует делать поправку на региональные и районные экологические условия проекта. Общая методология введения региональных (районных) показателей основывается на базовых принципах, являющихся неотъемлемой частью мероприятий по оценке воздействия на окружающую среду:

- интеграция (рассмотрение во взаимосвязи) технических, экологических, социальных и экономических показателей;
- вариантность решений, обеспечивающих выполнение экологических требований;
- учет региональных особенностей.

Результатом выполнения настоящих дополнительных условий является максимальная актуализация (конкретизация) воздействия инвестиционно-строительного процесса на все компоненты окружающей среды, возможность долгосрочного прогноза и обеспечение репрезентативности последующего контроля за техногенным воздействием.

1.8. Цель и задачи исследования

Целью исследования является рассмотрение инвестиционных проектов строительства детских садов, проанализировать обеспеченность сбалансированного, перспективного развития социальной инфраструктуры дошкольного образования в Новосибирской области в соответствии с потребностями в проектировании, строительстве, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения. Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для населения.

Для реализации данной цели перед работой стоят следующие задачи:

- рассмотреть теоретические и методологические основы бизнес-планирования;

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru