

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ

УДК 69.003 JEL L74

DOI 10.26425/1816-4277-2018-9-122-126

Опекунов Валерий Александрович

канд. экон. наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва

Щербинин Игорь Владимирович

аспирант, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва

e-mail: igor.shcherbinin@gmail.com

ИССЛЕДОВАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ РАЗРАБОТКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Аннотация. Проведенное исследование показало, что система разработки и реализации инвестиционно-строительного проекта – сложная система, состоящая из множества взаимосвязанных компонентов и элементов, которые прямо или косвенно оказывают влияние на основные показатели инвестиционно-строительного проекта: сроки, стоимость и качество. Важным компонентом данной системы выступает этап подготовки исходно-разрешительной документации, так как от нее напрямую зависят сроки начала строительства и без исходно-разрешительной документации невозможна реализация проекта.

Ключевые слова: исходно-разрешительная документация, инвестиционно-строительный проект, инвестиционно-строительный комплекс, сроки реализации инвестиционно-строительных проектов, системный подход.

Opekunov Valerij

Candidate of Economic Sciences, State University of Management, Moscow

Shherbinin Igor

Postgraduate student, State University of Management, Moscow

e-mail: igor.shcherbinin@gmail.com

RESEARCH OF THE EXISTING SYSTEM OF DEVELOPMENT AND IMPLEMENTATION OF INVESTMENT-CONSTRUCTION PROJECTS

Abstract. The conducted research has shown that the system for development and realization of investment-construction project is the difficult system that consists of a set of the interconnected components and elements which directly or indirectly exert impact on key indicators of the investment-construction project: terms, cost and quality. An important component of this system is the stage of preparation of initial permissive documentation. The construction start dates directly depend on initial permissive documentation and the implementation of the project is impossible without it.

Keywords: initial permissive documentation, investment-construction project, investment-construction complex, duration of realization investment-construction projects, systems approach.

Строительная отрасль играет важную роль в развитии национальной экономики. Освоение инвестиционных вложений в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов (далее – ИСП) обеспечива-ет экономический рост и оказывает мультипликативный эффект в экономике.

Инвестиционно-строительные проекты характеризуются длительной продолжительностью, высокой капиталоемкостью, сложностью в реализации и наличием неоднородных по своему содержанию фаз, стадий и этапов. Длительные сроки реализации ИСП негативно сказываются на доходности инвесторов, так как большие инвестиционные затраты заморожены на время его реализации, не могут быть вложены в другие инвестиционные или финансовые инструменты и не приносят прибыль. Проблема повышения эффективности вызывает необходимость провести исследование существующей системы разработки и реализации ИСП в целях поиска резерва повышения эффективности реализации ИСП.

Целью данной статьи является исследование существующей системы разработки и реализации ИСП и определение путей ее совершенствования.

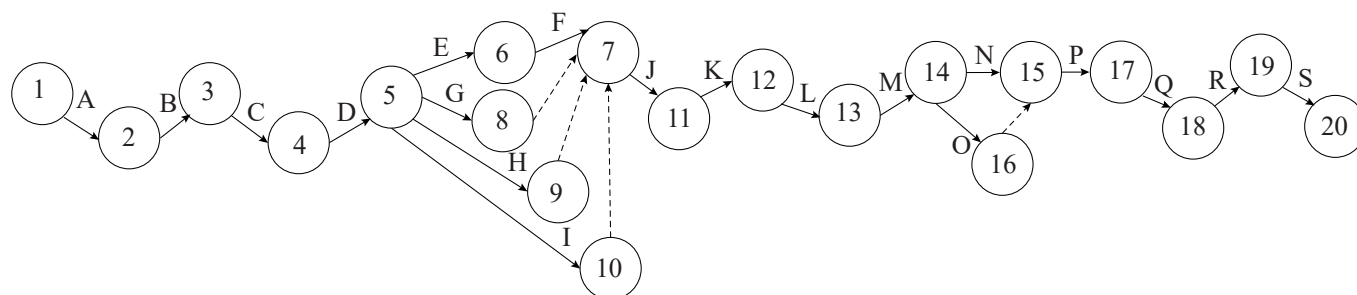
В рамках поставленной цели решены следующие задачи: дано определение ИСП, определен жизненный цикл ИСП, представлена укрупненная сетевая модель реализации ИСП, определены элементы, цель системы исходно-разрешительной документации (далее – ИРД) и цели ее отдельных элементов, а также существующие ограничения, пути повышения эффективности реализации ИСП.

Проблему повышения эффективности реализации ИСП необходимо рассматривать как проблему повышения эффективности ее отдельных фаз, стадий и этапов, так как затруднительно повысить эффективность реализации ИСП одновременно на всем жизненном цикле ИСП.

Инвестиционно-строительные проекты – целенаправленное, заранее проработанное и запланированное создание или модернизация физических объектов, технологических процессов, технической и организационной документации, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению [2].

Существуют различные подходы к определению жизненного цикла ИСП. На основании проведенного анализа научных подходов к определению жизненного цикла ИСП нами определены следующие фазы жизненного цикла ИСП и их содержание: замысел (формирование идеи ИСП), предпроектная фаза (разработка технико-экономического обоснования (далее – ТЭО), оформление правоустанавливающих документов на земельный участок), проектная фаза (подготовка ИРД, выполнение проектно-изыскательских работ), строительство (подготовительный период и производство строительного-монтажных работ, подготовка исполнительной документации), завершение проекта (оформление исполнительной документации и разрешительных документов, необходимых для получения заключения о соответствии построенного объекта, проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ввод объекта в эксплуатацию).

На основании представленного жизненного цикла разработана обобщенная сетевая модель подготовки и реализации ИСП. Так как каждый ИСП уникален, обобщенная сетевая модель представлена без указания временных параметров.



А – Формирование идеи; В – Разработка ТЭО; С – Оформление правоустанавливающих документов на земельный участок; D – Получение градостроительного плана земельного участка; E – Разработка архитектурно-градостроительных решений; F – Согласование АГР; G – Сбор исходных данных для проектирования, H – Получение технических условий; I – Выполнение инженерных изысканий; J – Разработка проектной документации; K – Согласование проектной документации; L – Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий; M – Получение разрешения на строительство; N – Оформление ордера на производство земляных работ; O – Разработка рабочей документации; P – Строительство; Q – Получение заключения о соответствии построенного объекта проектной документации; R – Получение разрешения на ввод в эксплуатацию; S – Ввод объекта в эксплуатацию.

Составлено автором по материалам исследования

Рис. 1. Укрупненная сетевая модель реализации ИСП

Исходя из разработанной сетевой модели, наибольшее количество задач ИСП связано с подготовкой ИРД, проектно-изыскательскими работами и началом строительства (см. рис. 1). Задачи подготовки ИРД имеют критическое значение для разработки и реализации ИСП. Подготовка ИРД занимает длительное время, что негативно влияет на сроки и стоимость разработки и реализации ИСП, а также несет высокие риски для инвестора. В соответствии с данными доклада Всемирного банка «Ведение бизнеса» срок получения всех разрешений в строительстве для реализации ИСП в г. Москве составляет 239,4 дней, а в столице

Дании, Копенгагене, – 64 дня [7]. Существенные различия в сроках получения разрешений в строительстве подтверждают несовершенство российской системы подготовки ИРД и наличие резервов сокращения сроков разработки и реализации ИСП за счет совершенствования существующих механизмов подготовки ИРД. Длительные сроки подготовки ИРД связаны с несовершенством существующей системы подготовки ИРД, которые проявляются в наличии чрезмерных административных барьеров, двойственных согласованиях, отсутствия единого регламента подготовки ИРД [3]. Поэтому совершенствование существующей системы подготовки ИРД будет способствовать совершенствованию системы разработки и реализации ИСП в целом.

Для поиска путей совершенствования существующей системы подготовки ИРД необходимо применение общенаучных методов системного подхода, которые получили широкое распространение в экономических исследованиях, так как их применение позволит использовать универсальные принципы анализа и обработки данных для описания и решения проблемы повышения эффективности системы ИРД и ИСП в целом. Сущность системного подхода заключается в изучении объекта исследования как единой системы, учитывая все ее внутренние взаимосвязи [4; 6]. Исследуемая система образуется из внешнего окружения и внутренней структуры [5]. В рамках системного подхода определяются состав системы, функции элементов системы, цель системы и ее отдельных элементов и существующие ограничения.

Целью системы подготовки ИРД является обеспечение соответствия ИСП внешнему окружению. Внешним окружением и одновременно ограничением системы подготовки ИРД выступает существующая нормативно-правовая система в области инвестиционно-строительной деятельности.

Входными данными для системы выступают необходимые финансовые и человеческие ресурсы, проектно-изыскательская документация и иные материалы, подлежащие согласованию в установленном порядке. Выходными данными системы являются исходные данные для выполнения проектно-изыскательских работ, технические условия, необходимые согласования, разрешения.

Таблица 1

Элементы системы подготовки ИРД

| Субъект | Функции | Цель |
|---|--|--|
| Застройщик (заказчик, технический заказчик) | Получение ИРД | Реализация ИСП |
| Федеральные органы власти | Регулирование, контроль, согласование инвестиционно-строительной деятельности на федеральном уровне. Обеспечение исходными данными участников инвестиционно-строительной деятельности | Формирование благоприятной среды для инвестиционно-строительной деятельности |
| Региональные органы власти | Регулирование, контроль, согласование инвестиционно-строительной деятельности на региональном уровне. Обеспечение исходными данными участников инвестиционно-строительной деятельности | Формирование благоприятной среды для инвестиционно-строительной деятельности |
| Муниципальные органы власти | Регулирование, контроль, согласование инвестиционно-строительной деятельности на муниципальном уровне. Обеспечение исходными данными участников инвестиционно-строительной деятельности | Формирование благоприятной среды для инвестиционно-строительной деятельности |
| Эксплуататор сетей инженерно-технического обеспечения | Выдача технических условий на технологическое присоединение Подключение вновь построенных объектов к сетям. Техническая эксплуатация сетей | Обеспечение ресурсами потребителей |

| Субъект | Функции | Цель |
|------------------------------|--|--|
| Экспертиза | Контроль за соблюдением в проектной документации и результатах инженерных изысканий требований в сфере изысканий, проектирования и строительства | Оценка соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий существующим требованиям |
| Иные согласующие организации | Согласование инвестиционно-строительной деятельности | В соответствии с целями организации |

Составлено автором по материалам исследования

Инвестиционно-строительная деятельность в России регулируется на трех уровнях власти: федеральном, региональном и местном (см. табл. 1). На федеральном уровне определяются обязательные к исполнению на всей территории России требования в отношении разработки и согласования ИСП, но наличие региональных и местных особенностей является причиной необходимости адаптации данных требований региональными и муниципальными органами власти, что приводит к появлению дополнительных административных барьеров в области инвестиционно-строительной деятельности, а также является причиной наличия различных требований к составу ИРД и сроков их подготовки в зависимости от места строительства.

Исчерпывающий перечень процедур подготовки ИРД, которые могут устанавливать субъекты РФ и муниципалитеты, определен только в сфере жилищного строительства, в отношении других сфер строительства данный перечень отсутствует [1]. Данное обстоятельство может служить причиной введения дополнительных процедур в сфере подготовки ИРД со стороны региональных и муниципальных властей, что в свою очередь негативно сказывается на сроках и стоимости разработки и реализации ИСП.

Отсутствие исчерпывающего перечня процедур подготовки ИРД во всех сферах строительства и наличие региональных и муниципальных процедур подготовки этой документации выступают факторами высокой длительности ее подготовки, избыточного количества документов и не позволяет разработать единый регламент подготовки ИРД, который мог бы повысить прозрачность прохождения процедур подготовки, сократить сроки и затраты, необходимые для нее подготовки, а также снизить риски инвестора.

На основании вышеизложенного пути совершенствования системы подготовки ИРД могут быть достигнуты за счет, определения исчерпывающего перечня процедур подготовки ИРД во всех сферах строительства со стороны региональных и муниципальных органов власти, разработки единого регламента подготовки ИРД, сокращения количества процедур подготовки ИРД, развития онлайн сервисов для получения ИРД.

Библиографический список

1. Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 г. № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» // СЗ РФ. – 2014. – № 19. – С. 2437.
2. Мазур, И. И. Управление проектами: учеб. пособ. / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге, А. В. Полковников; под ред. И. И. Мазур, В. Д. Шапиро. – 9-е изд. – М.: Омега-Л, 2013. – 960 с.
3. Опекунов, В. А., Щербинин, И. В. Исследование влияния подготовки исходно-разрешительной документации на сроки реализации инвестиционно-строительных проектов / В. А. Опекунов, И. В. Щербинин // Вестник университета. – 2016. – № 12. – С. 59-64.
4. Сироткин, Н. А. Теоретические основы управления строительным производством: учеб. пособ. / Н. А. Сироткин, С. Э. Ольховиков. – М.: Директ-Медиа, 2016 г. – 141 с.
5. Скляр, И. Ф. Система. Системный подход. Теории систем. – М.: КД ЛИБРОКОМ, 2016. – 152 с.
6. Чернышов, В. Н. Теория систем и системный анализ: учеб. пособие / В. Н. Чернышов, А. В. Чернышов. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2008. – 96 с.
7. Ведение бизнеса 2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.doingbusiness.org/rankings> (дата обращения: 20.08.2018).

References

1. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 30.04.2014 № 403 «Ob ischerpyvayushchem perechne procedur v sfere zhilishchnogo stroitel'stva» [*The exhaustive list of procedures in the sphere of housing construction*], SZ RF, 2014, I. 19, p. 2437.
2. Mazur, I. I. Upravlenie proektami: ucheb. posob. [*Project management*], M.: Omega-L, 2013. 960 p.
3. Opekunov, V. A., Shherbinin, I. V. Issledovanie vliyaniya podgotovki iskhodno-razreshitel'noj dokumentacii na sroki realizacii investicionno-stroitel'nyh proektov [*Research on the impact of preparation of initial permissive documentation on the duration for realization of investment-construction projects*]. Vestnik Universiteta, 2016, I. 12, pp. 59-64.
4. Sirotkin, N. A. Teoreticheskie osnovy upravleniya stroitel'nym proizvodstvom: ucheb. posob [*Theoretical bases of management of construction production*], M.: Direkt-Media, 2016. 141 p.
5. Sklyarov, I. F. Sistema. Sistemnyj podhod. Teorii sistem. [*System. System approach. Theories of systems.*], M.: KD LIBROKOM, 2016. 152 p.
6. Chernyshov, V. N. Teoriya sistem i sistemnyj analiz: ucheb. posobie [*Theory of systems and system analysis*]. Tambov: Izd-vo Tamb. gos. tekhn. un-ta, 2008, 96 p.
7. Vedenie biznesa 2018 [*Doing business 2018*]. Available at: <http://www.doingbusiness.org/rankings> (accessed 20.08.2018).