

Тема 4. Инвестиционно-строительная деятельность

1. Инвестиционно-строительная деятельность (ИСД).
2. Проект. Инвестиционный проект. Инвестиционно-строительный проект.
3. Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта.
4. Участники инвестиционно-строительной деятельности.
5. Инвестиционно-строительный комплекс.
6. Взаимодействие участников ИСД.
7. Государственное регулирование ИСД. Саморегулирование в строительстве.

2. Проект. Инвестиционный проект. Инвестиционно-строительный проект.

- Замысел, идея, задумка
- Изображение, представление или описание некоторого объекта на бумаге (проектная документация) или с помощью других средств
- План сооружения или реконструкции
- Идея и действия по ее реализации с целью создания продукта, услуги или др. полезного эффекта
- Комплекс материалов, содержащих ТЭО, расчеты, чертежи, сметы, пояснительную записку, т.е. материалы, определяющие инженерное, архитектурное, конструктивное, объемно-планировочное и технологическое решение объекта (проектная документация)

ПРОЕКТ

«Кодекс знаний об управлении проектами»,
1987, США

ПРОЕКТ – некоторая задача с определенными исходными данными и требуемыми результатами (целями), которые и определяют способ решения этой задачи

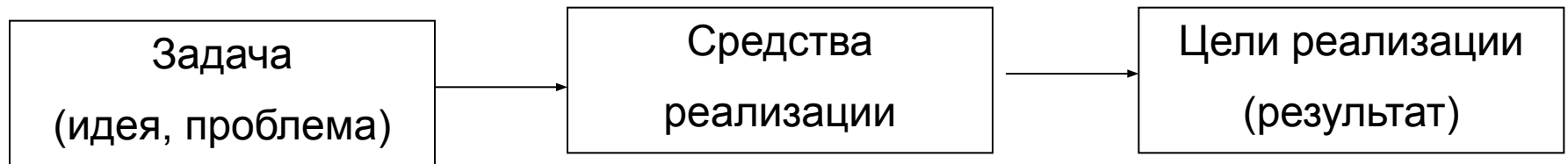


Рисунок 3 – Основные составляющие проекта в соответствии с положениями концепции «Управление проектами»

ПРОЕКТ

- **Инвестиционный проект.** Обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в т.ч. необходимая проектная документация, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», 25.02.1999, № 39-ФЗ.

ПРОЕКТ

- **Инвестиционно-строительный проект** – проект, **целью** которого является получение прибыли (или иной выгоды) за счет создания нового или модернизации существующего объекта недвижимости, а **содержанием** которого является выполнение инвестиционного цикла – от обоснования инвестиций в строительство объекта до достижения целей инвестирования и завершения, предусмотренных проектом работ (утилизации объекта инвестирования).
- **Инвестиционный проект** специальным образом оформленное предложение для инвестирования или обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений
- **Строительный проект** – важная часть инвестиционного проекта, содержанием которого является употребление инвестиций для сооружения (строительства, реконструкции) объекта, с помощью которого должны быть достигнуты цели этих инвестиций.

3. Жизненный цикл инвестиционного проекта

- **ЖЦИП** – промежуток времени между моментом появления проекта и моментом его ликвидации

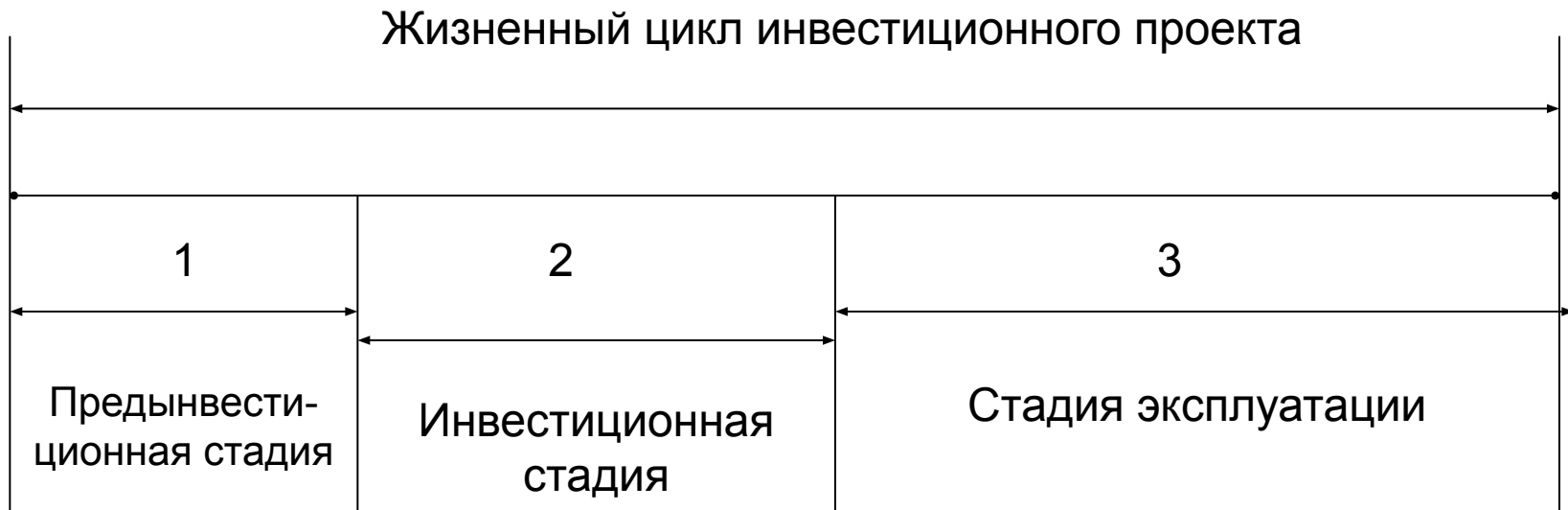


Рисунок 3 – Жизненный цикл инвестиционного проекта

4. Участники инвестиционно-строительной деятельности

- Инвесторы
- Заказчики
- Подрядчики, субподрядчики
- Инвестиционная инфраструктура
- Застройщик

Градостроительный кодекс , ст. 1, п. 16 (ФЗ от 29.12.2004, N 190-ФЗ с дополнениями и изменениями)

ЗАСТРОЙЩИК – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. А также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Организации-застройщики - девелоперы (от англ. Developer – застройщик, to develop – строить, развивать, создавать)

5. Инвестиционно-строительный комплекс

- ИСК – объединяет предприятия и организации различных отраслей и видов деятельности, включая управление, взаимодействующие в процессе осуществления инвестиционно-строительной деятельности

Структура инвестиционно-строительного комплекса



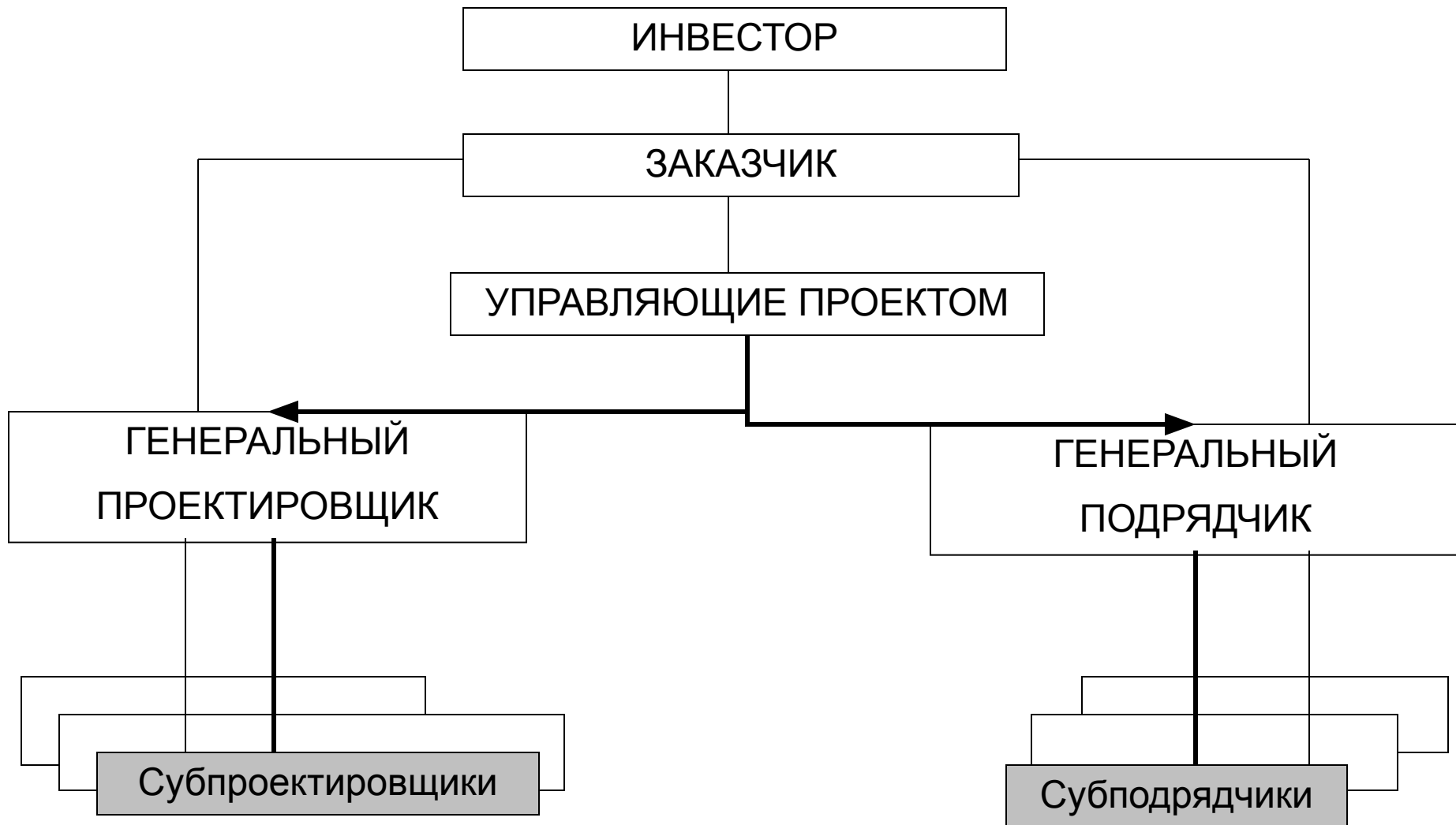
6. Взаимодействие участников ИСД

1. Традиционная схема («проектирование-тендер-строительство»)
2. Схема «проектирование и строительство»
 - 2.1. Проектно-строительный подряд
 - 2.2. Схема «под ключ»
3. Концессионная схема

Традиционная схема

- Строительные и проектные работы выполняются различными участниками ИСД – подрядной строительной компанией и проектной организацией.
- Как правило, проектные и строительные работы осуществляются последовательно

Традиционная схема взаимодействия участников ИСД



Традиционная схема взаимодействия участников ИСД

Основные преимущества:

- Выполнение каждого вида работ специализированной организацией обеспечивает высокий уровень профессионализма и высокое качество работ;
- Последовательное выполнение работ позволяет довести каждую из работ до надлежащего качества;
- Равномерное распределение рисков между заказчиком и подрядчиком и проектировщиком;
- Возможность достижения максимальной экономии средств инвестора;
- Контроль за ходом строительства, контроль стоимостных показателей и результатов работ. Возможность исправления ошибок.
- Длительная история и большой накопленный опыт.

Традиционная схема взаимодействия участников ИСД

Основные недостатки:

- Более длительные сроки выполнения работ;
- Значительная вероятность превышения фактической стоимости строительства над принятой заказчиком стоимостью;
- Значительная вероятность продления установленного в договоре срока завершения работ;
- Разрыв между проектированием и строительством. Подрядчик не участвует в процессе проектирования.
- Значительная вовлеченность заказчика в текущее управление проектированием и строительством объекта. Важнейшие контрольные функции осуществляются заказчиком самостоятельно. Привлекаются службы заказчиков. Управляющие проектами.

Традиционная схема взаимодействия участников ИСД

Используется в проектах следующего типа:

- Строительство объектов транспортной инфраструктуры (автомобильных и железных дорог, мостов, аэродромов, портов и т.д.);
- Строительство крупных промышленных объектов;
- Строительство объектов для государственных нужд;
- Проекты, финансируемые международными финансовыми агентствами (Всемирный банк, ЕБРР и т.д.).

Проектно-строительный подряд

- Широко применяется заказчиками, возводящим объекты, требования к которым могут быть сформулированы с достаточной полнотой (например, торговые павильоны, административные здания, гостиницы и т.д.), либо объекты, где собственно строительные работы имеют меньшую сложность и важность, чем, скажем, инженерное оборудование здания или подбор, закупка и монтаж технологического оборудования.

Схема «проектирование и строительство»



Схема «проектирование и строительство» (проектно-строительный подряд)

Основные преимущества:

- Параллельное выполнение работ и сокращение сроков выполнения контракта
- Уменьшение степени вовлеченности заказчика в осуществление текущего управления проектом в части проектирования и строительства
- Уменьшение рисков заказчика (прежде всего за счет рисков, связанных с осуществлением и результатами проектирования)

Схема «проектирование и строительство» (проектно-строительный подряд)

Основные недостатки:

- Недостаточная «прозрачность» и контролируемость процесса и результатов проектирования.
- Более высокая стоимость объекта. Подрядчик берет на себя дополнительные риски, связанные с проектированием, будет стремиться компенсировать их путем увеличения цены контракта.

Схема «проектирование и строительство» «под ключ»

Подрядчику предлагается выполнить все работы – от технического обоснования и проектирования до строительства и оснащения объекта, включая подбор, монтаж и наладку производственного оборудования и ввод объекта в эксплуатацию (вплоть до найма персонала и создания логистических цепочек для обеспечения сбыта производственных товаров).

Схема «проектирование и строительство» «под ключ»

ОСОБЕННОСТИ

1. Заказчик хочет купить готовый функционирующий объект как покупают товар.
2. Заказчик готов заплатить высокую цену за то, что срок ввода объекта и его цена останутся неизменными (фактическая цена не превысит принятую заказчиком, а срок выполнения, указанный в договоре, не изменится).
3. Строительство является лишь частью работ по проекту.
4. Все риски, связанные с проектированием, строительством, вводом в эксплуатацию и выведением на проектную мощность, возлагаются на подрядчика.
5. Для заказчика проект «под ключ» является самым затратным.
6. Заказчик знает дату ввода объекта в эксплуатацию, может рассчитать срок окупаемости.

- Выбирая схему взаимоотношений для конкретного проекта, заказчик должен учитывать, что чем больше полномочий он передает подрядчику, тем меньше рисков несет сам заказчик, но тем дороже обойдется ему строительство объекта.

Стоимость проекта и риски заказчика

Традиционная
схема

Проектирование и
строительство

«под ключ»



Концессионная схема

Концессия – слово немецкого или французского происхождения.

concessio - разрешение, уступка.

Экономическое значение – сдача государством предприятий или участков земли в пользование иностранной компании.

Юридическое значение - договор о сдаче предприятий или участков земли в пользование или отдельный пункт договора об уступке.

Концессионная схема

Современное значение концессии.

Концессия в широком смысле - это договор между государством и бизнесом, в котором фиксируются условия использования бизнесом государственной собственности.

Концессионная схема

Цель концессии - развитие или восстановление национальной экономики и освоение природных богатств, обеспечение эффективного использования государственной (муниципальной) собственности

Концессионер - тот, кто получил концессию (физическое или юридическое лицо).

Концедент - государство, дающее концессию

Концессионная схема взаимодействия участников ИСП

Государственно-частное партнерство (ГЧП) в форме концессий обеспечивает привлечение бизнеса к реализации ИСП, которые традиционно относятся к ведению государства (строительство дорог, объектов энергетики, коммунальной инфраструктуры и т.д.).

«государственно-частное партнерство» (ГЧП) является дословным переводом английского термина «public-private partnership» (PPP) и *широко употребляется во всем мире для обозначения любых форм сотрудничества государственной власти и бизнеса.*

Государственно-частное партнерство

Закон Томской области «О государственно-частном партнерстве в Томской области» (№ 240-ОЗ от 04.12.2008 г.).

ГЧП – это «организационное взаимодействие (сотрудничество) между Томской областью либо Томской областью и муниципальными образованиями Томской области, с одной стороны, и хозяйствующими субъектами, с другой стороны, с **целью реализации общественно значимых проектов** в социально-экономической сфере на территории Томской области».

Цель ГЧП - является повышение качества услуг, предоставляемых населению, реализация общественно значимых проектов в интересах населения Томской области.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ "О государственном-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство - юридически оформленное на определенный срок и основанное на объединении ресурсов, распределении рисков **сотрудничество публичного партнера**, с одной стороны, и **частного партнера**, с другой стороны, которое осуществляется на основании соглашения о государственном-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, заключенных в соответствии с настоящим Федеральным законом в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления доступности товаров, работ, услуг и повышения их качества;

Содержание партнерства

Частный инвестор берет на себя обязательства построить, оснастить и ввести в эксплуатацию объект за цену, указанную в контракте. Также обязуется эффективно эксплуатировать объект, производить на нем определенный продукт, или обеспечивать представление определенных услуг в объеме и на условиях, также определенных в контракте.

Государство берет на себя обязательство в течение указанного в контракте срока закупать продукты (услуги), произведенные на объекте, который построил и эксплуатирует частный инвестор, либо обеспечивать условия, при которых продажа производимых продуктов (услуг) позволяет осуществить возврат инвестиций и получение прибыли, либо иным образом минимизировать риски невозврата инвестиций и /или неполучения прибыли.

Концессионные схемы

1. **Схема СЭП «строительство-эксплуатация-передача» БОТ (*Build - Operate - Transfer*).** - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется подрядчиком и в установленный в контракте срок переходит в собственность заказчика;
2. **Схема СПЭ «строительство-передача-эксплуатация» ВТО (*Build - Transfer - Operate*)** - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется подрядчиком, при этом он принимается заказчиком в собственность по завершении строительства и передается подрядчику на праве долгосрочной аренды или с использованием иных механизмов.

Распределение ответственности между заказчиком и подрядчиком

1. Инвестирование в объект	З	З	З	З/П
2. Предпроектные разработки. Инженерные изыскания.	З	З	П	П
3. Проектные работы	З	З/П	П	П
4. Строительство	П	П	П	П
5. Ввод объекта	З	З	П	П
6. Эксплуатация	З	З	З	П
	Традиц ионная схема	Проекти рование и строите льство	«Под ключ»	Концес- сия

Примеры ГЧП

Предметом концессионных соглашений (ГЧП) является государственная и муниципальная собственность, а также услуги, оказываемые государством, муниципальными органами власти и организациями бюджетного сектора.

- Концессионное соглашение в отношении системы теплоснабжения в селе Зырянское. Объект – система теплоснабжения. Концессионер осуществляет строительство и реконструкцию, наделяется правами владения и пользования. Концедент – муниципальные органы власти, собственник имущества.
- ГЧП. Проект «Солнечная долина». крупнейший в Сибири инвестиционный и девелоперский проект, более 60 млрд.руб. Трехстороннее соглашение: админ. ТО, админ. г. Томска и ТДСК.

- Строительство аэропорта Пулково, строительство дорог.
- ГЧП. Долгосрочная аренда ООО «Веолио Вода Томск» (правопреемник «Томскводоканал») французской фирмы. 30 лет аренды. (сегодня ООО «Томскводоканал»)
- Строительство 15 детских дошкольных учреждений (2013-2015)