**Лекция № 2**

**Инвестиционно-строительный процесс**

**2.1. Участники инвестиционно-строительного процесса**

**Управление проектом** в строительстве - это деятельность, направленная на достижение целей и задач инвестиционно-строительного проекта, начиная с формирования инвестиционных намерений, выбора земельных участков или объектов, инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства и заканчивая строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов, последующей сдачей-приемкой их в эксплуатацию [2].

ГОСТ Р 57363-2016 устанавливает требования по управлению проектом в строительстве, позволяющие обеспечить эффективное достижение целей и задач проектов при осуществлении инвестиционно-строительной деятельности. Требования указанного стандарта распространяются на управление любыми проектами в строительстве и могут быть применены при строительстве зданий и сооружений различного функционального назначения, их реконструкции и капитальном ремонте, за исключением объектов определенных в соответствии со [статьей 48.1 Градостроительного кодекса](https://docs.cntd.ru/document/901919338#A8G0NM) РФ как особо опасные и технически сложные, линейные объекты железнодорожного транспорта, объекты культурного наследия [2].

Основные функции и задачи управляющего проектом, в которые может входить весь комплекс организационно-управленческих работ, обеспечивающих строительство "под ключ", в том числе:

- организация реализации инвестиционно-строительного проекта;

- сбор и подготовка исходных данных;

- предпроектная подготовка строительства;

- анализ участников инвестиционно-строительного проекта, их компетенций, финансово-хозяйственного состояния, репутации и соответствия их возможностей предъявляемым требованиям;

- оценка и управление рисками;

- обеспечение функции технического заказчика и строительного контроля;

- планирование, организация и контроль строительства, включая проектные, изыскательские (в том числе специальные: сейсмические, геофизические и др.), научно-исследовательские, опытно-конструкторские, строительно-монтажные, отделочные и другие работы, связанные со строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов производственного и непроизводственного назначения, а также линейных сооружений;

- обеспечение эффективности капитальных вложений на основе применения прогрессивных и современных решений, с учетом использования местных материалов, современных информационных технологий, других требований инвестора к техническому уровню и качеству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат;

- сдача-приемка объекта в эксплуатацию.

**Инвестиционно-строительная деятельность -** деятельность, направленная на привлечение, вложение и управление инвестициями (инвестирование) для целей строительства, реконструкции и капитального ремонта, организацию (планирование), ввод в действие объектов производственного и непроизводственного назначения, а также линейных сооружений [2].

**Управляющий проектом в строительстве (руководитель проекта, менеджер проекта)** - ответственное лицо, которому застройщик (инвестор) делегирует полномочия по руководству работами, планированию, контролю и координации работ участников проекта, распоряжению, контролю за финансовыми средствами, оценку и управление рисками.

**Предпроектная подготовка строительства** - комплекс работ, проводимых в целях обоснования градостроительной деятельности на территории и получение права на ее проведение [2].

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику [1, 2];

**Технический заказчик** – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика:

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной и рабочей документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства;

- подготавливает задания на выполнение указанных видов работ;

- предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;

- утверждает проектную документацию;

- подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства [2].

**Проектировщик** – субъект управления, основной функцией которого является проведение проектных работ, необходимых для создания проектно-сметной документации.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, которое выполняет строительно-монтажные работы по договору подряда или контракту, заключаемому с застройщиком (техническим заказчиком).

**Эксплуатант** – группа специалистов, эксплуатирующая объект недвижимости, в том числе его производственные мощности.

**Инвестор** – физическое или юридическое лицо, основной функцией которого является финансирование строительного проекта с целью получения прибыли. Он может реализовать инвестиционный проект самостоятельно или привлечь для его реализации застройщика.

На рис. 1 представлен один из вариантов взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса.

Инвестор

Застройщик

Технический заказчик

Эксплуатант

Поставщики оборудования и материалов

Генпроектировщик

Генподрядчик

Субпроектировщик

Субподрядчик

Субпоставщик

Рис. 1. Схема взаимодействия участников

инвестиционно-строительного процесса [2]

Состав участников строительного процесса может быть иным в зависимости от выполняемых ими функций. Например, застройщик, технический заказчик и инвестор могут быть одним юридическим лицом.

**2.2. Этапы инвестиционно-строительного процесса**

Инвестиционно-строительный процесс можно условно разделить на следующие этапы

1. Возникновение инвестиционного замысла

На данном этапе определяется цель инвестирования и район строительства. Определяется назначение возводимых зданий и сооружений, номенклатура и объем планируемой к выпуску продукции (услуги).

1. Финансовое планирование

Застройщик проводит исследование рынка предполагаемой продукции (услуг). Определяются источники финансирования и возможные инвесторы. Застройщик, с привлечением проектно-изыскательской, консультативной, исследовательской и других организаций, оценивает возможности и условия реализации поставленной цели.

Разрабатывается предпроектная документация (обоснование инвестиций, технико-экономическое обоснование и др.)

На основе этой документации принимается решение о целесообразности проведения работ в рамках данного проекта.

Затем проводятся переговоры с органами власти предполагаемого района размещения объекта недвижимости о разрешении строительства.

1. Бизнес планирование

Разрабатывается бизнес план. Привлекаются инвесторы, разрабатываются и обосновываются схемы финансирования строительного проекта. В целях согласования с соответствующим органом исполнительной власти места размещения объекта недвижимости и получения разрешения на дальнейшие проектные работы на данном этапе определяют возможные варианты земельных участков для размещения этого объекта, проводят инженерные изыскания, взаимодействуют с местным населением и заинтересованными организациями по поводу предполагаемого строительства.

1. Управление реализацией проекта

Для управления реализацией проекта выбирают контрактную модель [21].

Различают следующие договорные типы регулирования отношений в области управления строительством и реализации строительных проектов

- строительство объекта хозяйственным способом

- привлечение строительного генерального подрядчика

1. Архитектурно-строительное проектирование

Разработка проектной и рабочей документации.

Основанием для начала проектных работ является [21]:

- Федеральная целевая программа, программа развития субъекта Российской Федерации, комплексная программа развития муниципального образования, ведомственная целевая программа и др.;

- Решение Президента РФ, Правительства РФ, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в соответствии с их полномочиями;

- Решение застройщика (технического заказчика).

Разработанную проектную документацию согласовывают с застройщиком (техническим заказчиком) и, при необходимости, вместе с ним согласовывают её с компетентными органами и органами местного самоуправления. Случаи, когда необходимо обеспечить согласование проектной документации, устанавливаются нормативно-правовыми документами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а органы, уполномоченные осуществлять те или иные согласования, определены положениями о федеральных органах исполнительной власти, утвержденными Правительством РФ.

Согласованную проектную документацию вместе с результатами инженерных изысканий направляют на государственную или негосударственную экспертизу для оценки соответствия разработанных технических решений и полученных результатов инженерных изысканий требованиям нормативно-правовых и нормативно-технических документов.

При получении положительного заключения экспертизы, застройщик (технический заказчик) для дальнейшей реализации строительного проекта направляет заявление о выдаче разрешения на строительство либо в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, либо в орган местного самоуправления в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской федерации.

Затем разрабатывают рабочую документацию. Рабочая документация необходима:

- для формирования пакета тендерных материалов для проведения конкурсного отбора строительных подрядчиков и предприятий – разработчиков, изготовителей и поставщиков оборудования, изделий и материалов;

- для предоставления выбранным в конкурсе предприятиям технической документации, необходимой для обеспечения строительства необходимыми строительным оборудованием, изделиями и материалами, а также для изготовления строительных изделий;

- для обеспечения выбранных подрядчиков чертежами, схемами, спецификациями, ведомостями материалов и оборудования, сметами и др. для выполнения строительно-монтажных работ.

1. Поставка оборудования и материалов

На данном этапе реализации строительного проекта производят поставку на строительную площадку строительных конструкций, изделий и материалов, необходимых для начала строительства.

1. Строительство

Начинают строительство, в соответствии с утвержденной проектной документацией и разработанной на ее основе рабочей документацией, а также с учетом действующих требований нормативно-правовых и нормативно-технических документов.

В ходе строительства выполняют строительно-монтажные работы, устанавливают и монтируют оборудование, осуществляют подключение объекта недвижимости к инженерно-техническим сетям и т.д.

В течение всего строительства застройщик (технический заказчик) или привлеченные им проектные или специализированные организации осуществляют технический надзор с целью соблюдения проектных решений, сроков строительства и требований нормативно-технических документов.

1. Ввод в эксплуатацию

На данном этапе выполняют пусконаладочные работы, подбирают и обучают персонал, выводят на проектную мощность основные фонды объекта недвижимости.

1. Эксплуатация

Эффективная эксплуатация объекта недвижимости предполагает поддержание в надлежащем состоянии его основных фондов. На данном этапе по мере материального и морального износа основных фондов собственники объекта недвижимости и его эксплуатанты должны организовать необходимое проектно-изыскательское обеспечение (проектное сопровождение) объекта недвижимости, для решения следующих задач:

- инженерное обследование состояния действующего объекта недвижимости и разработки проектов его капитального ремонта;

- архитектурно-строительное проектирование технического перевооружения, расширения, реконструкции основных фондов объекта недвижимости;

- архитектурно-строительное проектирование восстановления объекта недвижимости в случае стихийных бедствий, аварий, катастроф и др.;

1. Вывод из эксплуатации

Заключительный этап строительного проекта – его ликвидация и утилизация или перепрофилирование на выпуск иной продукции или оказание других услуг вследствие того, что имеющийся уровень основных фондов из-за материального или морального износа не обеспечивает необходимой эффективности строительного проекта. Организация работ в этом случае, как правило, начинается с первого этапа строительного процесса.