

УДК 691.322: 004.421

**ИССЛЕДОВАНИЕ ДОКУМЕНТОВ, СОПРОВОЖДАЮЩИХ ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ С ЦЕЛЬЮ СОЗДАНИЯ УНИВЕРСАЛЬНОГО ДОКУМЕНТА****А.А. ЛЕСНИЧАЯ, П.Ю. БРЯКОВА**  
(Представлено: В.Н. СТАХЕЙКО)

*Обосновывается возможность создания универсального документа по сопровождению инвестиционного проекта в строительстве. Такой документ с использованием концепции цифровых технологий позволит значительно упростить реализацию проекта, посредством систематизации в одном документе необходимой нормативной информации (норм и нормативов, схем, способов и порядка реализации).*

*Цель:* на основе исследования этапов жизненного цикла инвестиционного проекта выявить состав и структуру инструментов обоснования и сопровождения строительства объектов недвижимости с целью создания единого универсального документа по сопровождению проекта.

*Задачи:*

- 1) сбор информации о видах экономических документов, сопровождающих весь жизненный цикл объекта строительства в Республике Беларусь;
- 2) сбор информации о видах экономических документов, сопровождающих весь жизненный цикл объекта строительства в Российской Федерации;
- 3) анализ причин и факторов по недостаткам (проблемам) и достоинствам каждого из документов с целью его использования при создании универсального документа.

*1) Сбор информации о видах экономических документов, сопровождающих весь жизненный цикл объекта строительства в Республике Беларусь.*

На сегодняшний день, ход реализации многочисленных нормативных процедур предынвестиционной и инвестиционной стадий строительства любого объекта достаточно полно прописан в таком документе как «Альбом схем, определяющих последовательность действий при осуществлении инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающих основные стадии этого процесса (от инвестиционного замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации) и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий» [1]. Нами, с помощью данного документа весь жизненный цикл реализации инвестиционного проекта был подвергнут анализу путем разбивки на отдельные процессы. Каждому из таких процессов соответствует входная и выходная информация нормативного и расчетного характера. Результат проведенного нами анализа экономических документов, сопровождающих весь жизненный цикл объекта строительства в Республике Беларусь приведен в таблицах 1 и 2 (Имеется в рабочих документах).

*2) Сбор информации о видах экономических документов, сопровождающих весь жизненный цикл объекта строительства в Российской Федерации.*

В настоящее время в России крупными инвесторами-подрядчиками подобный инструментальный используется при создании, сопровождении и актуализации такого документа как, меморандум инвестиционного проекта. Этот документ используется ими начиная с этапа инвестиционных вложений до сдачи-приемки объекта в эксплуатацию с целью сокращения затрат и времени реализации проекта строительства путем его постоянной актуализации на всем пути реализации проекта.

Меморандум проекта – документ, который изначально создается на стадии разработки оферты и служит целям бюджетирования и экономической целесообразности реализации проекта. На стадии реализации проекта этот документ служит инструментом оперативного управления проектом через его актуализацию. Основными задачами Меморандума проекта является управление рисками, эффективность и ликвидность проекта.

Подобный инструментальный и обеспечение (Меморандум проекта) можно использовать в строительном комплексе Республики Беларусь среди инвесторов-заказчиков на предынвестиционной и инвестиционной стадиях строительства, включив его в состав универсального документа на основе использования цифровых технологий.

*3) Анализ причин и факторов по недостаткам (проблемам) и достоинствам каждого из документов с целью его использования при создании универсального документа.*

В инвестиционно-строительной деятельности существуют различные варианты реализации проекта. Правильный подбор варианта реализации проекта, существенно повлияет на эффективность

строительства. Из всех схем реализации инвестиционного проекта самой распространенной, во взаимоотношениях между заказчиком и исполнителями, выполняющими основные процессы реализации инвестиционного проекта, является генподрядная схема. Она чаще других встречается как в проектах с частным финансированием, так и в проектах с государственным финансированием. Строительство по данной схеме, в виду своего частого использования, будет более эффективно. Вероятность совершения ошибок, при реализации этих процедур, низка, так как по данной схеме можно найти множество проектов-аналогов, а также разработано достаточное количество ТНПА. Далее рассмотрим более подробно процедуру реализации проекта по генподрядной схеме с целью выявления факторов для того, чтобы на основании их можно было бы оценить альтернативы реализации проекта начиная с декларации о намерениях и далее поэтапно. А также, выявить недостатки существующей системы с целью замены на более современную систему с использованием цифровых технологий.

На стадии разработки концепции (начальный период), который включает в себя такие процессы и документы как: декларация о намерениях, разработка инвестиционного замысла; обоснование инвестиций; приказ о реализации проекта и его основных ТЭП – важнейшая задача данного этапа оценить достоинства и недостатки будущего проекта, а именно максимально точно изложить цели будущего проекта, чтобы оценить технические возможности, экономическую целесообразность, рассчитать все риски.

Каждый проект преследует свою собственную цель, что делает его реализацию не однотипной, однако можно заметить и закономерность при разделении на административные, промышленные и жилые проекты. Можем говорить об использовании данных документов при создании универсального с разделением на 3 этапа (группы).

**Первый.** Получение земельного участка и разрешительной документации на строительство – данный процесс требует наличия большого количества документации и подразделяется на многие процедуры: предоставление, если требуется/не требуется предварительное согласование места; предоставление земельного участка без/по результатам проведения аукциона – все это делает данный процесс весьма сложным, кропотливым и не стабильным. Так же должны отметить ряд случаев, когда данный процесс не предусматривается – модернизация, реставрация и т.д. Можем сделать выводы, что данный этап и, документы его сопровождающие, не подходят для создания универсального документа.

**Второй.** Выбор проектной организации и выбор генподрядчика – два процесса, итогом которых становятся: договор на оказание инженерных услуг, договор строительного подряда. Чаще всего выбор проектной организации ограничивается лишь подписанием договора о сотрудничестве, в то время как выбор генподрядчика требует проведения подрядных торгов. По статистическим данным львиная доля закупок в строительстве приходится на подрядные торги. С учетом того, что данная процедура осуществляется как минимум в тридцатидневный срок, следует вывод о том, что, теряя время на ее проведение, мы теряем будущий доход. Для того, чтобы выбрать исполнителя строительно-монтажных работ при строительстве нового объекта недвижимости, ремонта, модернизации и реконструкции существующих объектов недвижимости каждому заказчику будет достаточно использовать наработанную базу данных о строительных организациях. Данная информация имеется в публичном доступе о каждой организации, которая хоть раз принимала участие в подрядных торгах как конкурсант.

**Третий.** Ряд процессов инвестиционного этапа и документы, их сопровождающие:

- Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации
- Получение разрешения на производство СМР
- Технический надзор за строительством (заказчик, инженерная организация)
- Авторский надзор (генпроектировщик, проектировщик)
- Получение разрешения на выполнение СМР на объект в целом или подготовительный период
- Получение разрешения на выполнение СМР на основной период строительства
- Создание приемочной комиссии
- Приемка объекта в эксплуатацию

Объединив все сопутствующие предынвестиционной и инвестиционной фазе программы, такие как: Primavera, сметная программа, Бим-технологии, система электронного документооборота «Docs Vision»; on-line коммуникации, с учетом, предложенной нами, бальной системы в SWOT-анализе в единую систему, заказчик или любой другой участник инвестиционного процесса может оценить альтернативы будущего проекта и выбрать лучшую, получившую наивысший балл на выходе. В результате, можно добиться сокращения времени и средств на обработку альтернатив и выбор лучшей по реализации инвестиционного проекта. Цифровые технологии и, соответственно, новое обеспечение и инструментарий позволят существенно сократить продолжительность предынвестиционного, равно

как и инвестиционного, периодов строительства. Следовательно, главным результатом будет сокращение времени на реализацию проекта, а также сокращение количества членов команды проекта, и, следовательно, уменьшение стоимости проекта в целом.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Альбом схем, определяющих последовательность действий при осуществлении инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающих основные стадии этого процесса (от инвестиционного замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации) и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 марта 2014 г. № 17. Изменения и дополнения: Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 декабря 2014 г. № 52.