

## **СОСТАВ И ОСОБЕННОСТИ ПРЕДПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

*КОСТИКОВА Г.Д., ЗЕМЛЯКОВ Г.В.*

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики страны, которая предназначена для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения. Определяющая роль отрасли строительства заключается в создании условий для динамичного развития экономики страны. [1]

За 2014 год было принято много нормативных правовых актов, которые внесли существенные изменения в законодательство, регулирующее деятельность строительного комплекса страны и должны улучшить управление строительной отраслью. Так, законодательство было значительно усовершенствовано благодаря принятию указа Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» от 14 января 2014 г. № 26, в котором детально прописана программа действия предприятий строительной отрасли.

В соответствии с ним жизненный цикл инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающий основные стадии этого процесса от инвестиционного замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации разделен на предынвестиционную и инвестиционную стадии.

Предынвестиционная стадия включает разработку предпроектной документации, в которой определяется необходимость, техническая возможность, оцениваются воздействия на окружающую, экономическая целесообразность осуществления инвестиций в создание или преобразование объектов строительства, требования к земельному участку, варианты объемно-планировочных и техноло-

гических решений, сведения об инженерных нагрузках, а также источники и объемы финансирования, расчеты по определению эффективности осуществления инвестиций, социальных, экологических и других последствий возведения, реконструкции, реставрации и эксплуатации объектов строительства.

Инвестиционная стадия включает разработку проектной документации, необходимой в целях проектного обеспечения реализации инвестиционного проекта в строительстве, возведение объекта и ввод его в эксплуатацию, государственную регистрацию создания объекта недвижимости и возникновения прав на него.

Результаты предпроектной деятельности являются основанием для принятия решения о реализации инвестиционного проекта, получения акта выбора земельного участка для размещения объекта строительства и выполнения проектно-изыскательских работ. [2]

Таким образом, еще до начала проектирования заказчику (застройщику) необходимо иметь четкое представление об основных параметрах и свойствах объекта, а также оценить его основные характеристики.

При разработке предпроектной документации следует руководствоваться нормативными правовыми актами Республики Беларусь, а также выполняться требования градостроительной документации и градостроительных стратегий развития заказчика.

В соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества требования и состав предпроектной документации по различным видам объектов недвижимости выделяются объекты промышленного, агропромышленного и жилищно-гражданского назначения, а также инженерной и транспортной инфраструктуры. [3]

Разработка начинается с формирования инвестиционного замысла и издания приказа о начале проекта.

Для зданий и сооружений, относимых СТБ 2331 к первому – четвертому классам сложности [4], предпроектная документация разрабатывается в следующем составе:

1. Декларация о намерениях.
2. Обоснование инвестиций
3. План управления проектом;
4. Бизнес-план (в установленных случаях);
5. Задание на проектирование.

## **1. Декларация о намерениях.**

Включает в себя сводные показатели разделов обоснования инвестирования.

## **2. Обоснование инвестиций.**

Для объектов жилой недвижимости обоснование инвестиций должно включать:

- а) цели инвестирования;
- б) общая характеристика;
- в) мощность (вместимость, пропускная способность);
- г) основные технологические решения (при необходимости);
- д) обеспечение ресурсами;
- е) архитектурно-планировочная концепция;
- ж) бюджет проекта, эффективность инвестиций;
- з) выводы и предложения.

### *а) Цели инвестирования.*

В данном разделе должны быть указаны: цель реализации инвестиционного проекта; экономический, социальный и коммерческий эффекты, ожидаемые от функционирования объекта строительства в намечаемом для строительства месте (районе) при заданных его параметрах.

### *б) Общая характеристика.*

Раздел должен включать: данные о функциональном назначении объекта [3]; основные показатели объекта; краткую характеристику вариантов размещения объекта с основными критериями их оптимальности; ориентировочные размеры земельного участка, его площадь; ссылки на нормативные документы.

### *в) Мощность.*

В разделе должны быть приведены число квартир, общая площадь квартир и площадь жилого здания, показатели, характеризующие площадь здания.

### *г) Основные технологические решения.*

Данный раздел разрабатывается при необходимости в силу типового назначения объектов жилой недвижимости. Он может включать, например, обоснование выбора импортного оборудования, указания по организации контроля качества конечной продукции строительства.

### *д) Обеспечение ресурсами.*

В разделе на основании проектов-аналогов приводят: годовую потребность объекта в необходимых для функционирования ресурсах исходя из принятых технологических решений; потребность и качество ресурсов, предоставляемых через инженерную инфраструктуру; принципиальные решения (схемы) по энергообеспечению, тепло- и водоснабжению, канализации и др., энергосбережению.

е) Архитектурно-планировочная концепция.

В раздел необходимо включить анализ возможных вариантов размещения, объемно-планировочных и основных конструктивных решений объекта строительства. В нем приводят обоснование выбора места размещения объекта строительства на основе критериев оптимальности (экономических, социальных, экологических), наличия сырьевых ресурсов, транспортных и инженерных коммуникаций, других объектов производственного и жилищно-гражданского назначения, а также краткую характеристику выбранного варианта размещения объекта строительства, размеры участка, его площадь.

В состав раздела включают: картографические и другие материалы, отражающие ситуацию на испрашиваемом участке и в границах влияния; принципиальные функциональные, объемно-планировочные и конструктивные решения объекта строительства, принципиальные решения (схемы) по обеспечению инженерной инфраструктурой; энергосбережению; приводят расчеты количества мест стоянки (парковки) автотранспорта.

При необходимости определяют очередность строительства, предложения по организации и продолжительности строительства.

Данный раздел состоит из пояснительной записки и основных чертежей (схем).

ж) Бюджет проекта, эффективность инвестиций.

Раздел должен содержать бюджет проекта на предынвестиционную и инвестиционную стадии проекта; оценку эффективности инвестиций на полный жизненный цикл проекта ( предынвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная и ликвидационная стадии).

Оценку эффективности инвестиций производят по результатам количественного и качественного анализа информации, полученной при разработке соответствующих разделов обоснования инвестиций.

Если полученные данные свидетельствуют о недостаточной рентабельности инвестиционного проекта, то производится корректировка его параметров, архитектурно-планировочных решений в целях повышения эффективности проекта.

### з) Выводы и предложения.

В разделе приводят общие выводы о хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой, экономической и социальной целесообразности инвестиций в строительство объекта с учетом его экономической эффективности, экологической и эксплуатационной безопасности. При разработке нескольких вариантов архитектурно-планировочных решений объекта жилой недвижимости приводят обоснование выбора оптимального варианта. Как правило варианты сравниваются по следующим основным технико-экономическим и финансовым показателям: число квартир, общая площадь квартир и площадь жилого здания, строительный объем, удельный расход энергоресурсов на единицу площади, общая стоимость строительства, стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, продолжительность строительства.

### **3. План управления проектом.**

План управления проектом составляют с учетом принятой заказчиком (застройщиком) схемы управления инвестиционным проектом (подрядной, генподрядной; комплексным управлением строительной деятельностью или строительством «под ключ») [5].

Выбор схемы управления проектом осуществляется руководителем (управляющим) проекта в плане управления проектом.

В плане управления проектом, как правило, отражаются наиболее значимые события (ключевые вехи) проекта, их планируемые параметры и управленческие решения (действия) по их достижению.

Примерная структура плана управления проектом для объектов первого и второго классов сложности включает следующие разделы: титульный лист; резюме; реестр заинтересованных сторон проекта; организационную структуру управления проектом; план-график реализации проекта; план затрат (бюджет) проекта; ресурсный план; план управления качеством проекта; план управления рисками проекта; план управления поставками проекта; план

управления взаимодействием (коммуникациями) в проекте; план управления изменениями проекта.

Для объектов третьего и четвертого классов сложности план управления проектом должен включать разделы, которые отражают специальные требования заказчика (застройщика), порядок их выполнения и контроля со стороны заинтересованных сторон проекта; указывают результаты, получение которых связано с рисками, и определяют предупреждающие действия, направленные на минимизацию ущерба.

Окончательное решение о составе документов плана управления проектом, необходимых для реализации конкретного проекта, принимает руководитель (управляющий) проектом.

#### **4. Бизнес-план инвестиционного проекта.**

Бизнес-план обязательно разрабатывается, а проект проходит государственную комплексную экспертизу в установленных законодательством случаях, связанных с использованием государственных бюджетных средств, займов и преференций инвестору. Также данный документ может разрабатываться по инициативе заказчика (застройщика) или инвестора[6].

Разработка бизнес-плана включает обобщение данных и сведений по проекту, полученных на предынвестиционной стадии, их уточнение, в том числе посредством проведения дополнительных исследований, переговоров с потенциальными инвесторами, банками, поставщиками оборудования и материальных ресурсов, потребителями продукции, выполнение соответствующих расчетов и осуществление иных действий, способствующих подготовке объективной информации по проекту [7].

#### **5. Задание на проектирование.**

Состав разделов и перечень требований, включаемых в задание на проектирование определяется заказчиком с привлечением, при необходимости, специализированной (проектной или инженерной) организации и может уточняться при подготовке договора подряда на выполнение проектно-изыскательских работ.

Задание на проектирование включается в конкурсную документацию по выбору проектной организации и подписывается руководителем (представителем) проектной организации — победителем

конкурса при заключении договора подряда в подтверждение согласия с указанным заданием.

Состав и содержание задания на проектирование объектов жилой недвижимости включает перечень основных данных и требований и их содержание. Оно незначительно отличается от задания на объекты другого назначения в части основных технико-экономических показателей. Эти показатели приводятся исходя из экономических расчетов, выполненных в бизнес-плане, обосновании инвестиций и иных документах предпроектной стадии и включают: предельную стоимость строительства, основные данные и требования к архитектурно-планировочным, конструктивным решениям объекта, инженерным системам зданий и сооружений и пр.

Основные особенности предпроектной документации, разрабатываемой при создании объекта жилой недвижимости обусловлены его функциональным назначением и условиями эксплуатации.

Так по сравнению с объектами промышленного и агропромышленного назначения разрабатывается меньше разделов обоснования инвестиций.

План управления проектом зависит только от класса объекта.

Бизнес план инвестиционного проекта будет разрабатываться по утвержденной методике, но помимо особенностей самого проекта будет учитывать особенности его финансирования.

Задание на проектирование и прилагаемые у нему исходные данные также имеют свою специфику, связанную с основными показателями объекта.

Таким образом, еще до начала проектирования благодаря разработке предпроектной документации заказчик должен иметь четкое представление об основных параметрах и свойствах объекта, а также оценить благодаря разработке предпроектной документации не только его основные характеристики, но и целесообразность его реализации. В рамках этапа обоснования инвестиций задаются основные параметры функциональной области модели комплексного объединения системы потребления и жизненного цикла объекта жилой недвижимости, то есть происходит учет не только требований заказчика, инвестора, но и конечных потребителей объекта жилой недвижимости. В рамках задания на проектирования эти требования уточняются. [9].

## ЛИТЕРАТУРА

1. Степанова, И. С. Экономика строительства : учебник / под общей ред. И. С. Степанова. — М. : Юрайт-Издат, 2007. — 620 с.
2. 2. Указ Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» от 14 января 2014 г. № 26.
3. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества. Утверждена постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33.
4. Здания и сооружения. Классификация. Основные положения: СТБ 2331-2014, введ. 01.04.2014г., Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2014г. – 13с.
5. Альбом схем, определяющих последовательность действий при осуществлении инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающих основные стадии этого процесса и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий. Утвержден постановлением коллегии Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20 марта 2014 г. № 17.
6. Положение о порядке организации разработки, утверждения и рассмотрения бизнес-планов инвестиционных проектов, а также проведения экспертизы инвестиционных проектов. Утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь «О бизнес-планах инвестиционных проектов» от 26 мая 2014 г. № 506.
7. Правила разработки бизнес-планов инвестиционных проектов. Утверждены постановлением Минстерства экономики Республики Беларусь от 31.08.2005г. № 158.
8. Строительство. Предпроектная документация. Состав и порядок разработки: ТКП 45-1.02-298-2014, утв. 14.07.2014, Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2014г. – 49с.
9. Земляков Г.В., Костикова Г.Д. Функциональный ресурс взаимодействия потребителя и объекта жилой недвижимости / Г.В. Земляков, Г.Д. Костикова // Архитектура и строительство. – 2009. - №10. – С. 46-49.