

**ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРОЕКТОМ  
В УСЛОВИЯХ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

В статье рассматриваются основные проблемы, возникающие в процессе управления проектом строительства объектов специализированного жилищного фонда в условиях существующей городской застройки. Анализируются особенности взаимодействия между собственниками земельного участка, инвесторами и застройщиками в ходе реализации инвестиционно-строительного проекта. Выявляются факторы риска, влияющие на процесс финансирования инвестиционно-строительного проекта.

*Ключевые слова:* инвестиционно-строительный проект, участники инвестиционно-строительного проекта, проектные риски, финансирование строительства.

N.Yu. Kovalevskaya, D.V. Vetrov

**PROBLEMS OF INVESTMENT AND CONSTRUCTION  
PROJECT MANAGEMENT IN THE CONDITIONS  
OF EXISTING URBAN DEVELOPMENT**

The article deals with the main problems arising in the process of project management of the construction of specialized housing facilities in the conditions of existing urban development. The features of interaction between land owners, investors and developers during the implementation of an investment and construction project are analyzed. Risk factors affecting the process of financing an investment and construction project are identified.

*Keywords:* investment and construction project, participants of the investment and construction project, project risks, financing of construction.

Возведение зданий специализированного жилищного фонда — оптимальное и рациональное решение использования земельного участка, предназначенного для эксплуатации существующей группы административных зданий в плотной городской застройке. Специализированный жилищный фонд позволяет собственнику земельного участка обеспечить место временного проживания для своих сотрудников и получать доход от размещения в данном фонде сезонных рабочих, командировочных, оказывать девелоперские услуги.

В условиях существующей плотной застройки городов в Российской Федерации часто возникают ситуации, когда существующий владелец и балансодержатель группы административных зданий на едином земельном участке принимает решение вывести из эксплуатации один или несколько объектов, выполнить их снос и построить на их месте современное здание, помещение в котором будут использоваться для проживания людей и под коммерческое использование (магазины, офисы и др.) [1].

Однако существующие градостроительные требования зачастую не позволяют реализовать строительство жилого здания из-за ограниченности размеров принадлежащего собственнику земельного участка и необходимости разместить на участке все сопутствующие жилому зданию объекты инфраструктуры — детские площадки, парковки для автомобилей, необходимое озеленение и др. В этом случае рационально предусмотреть возведение здания специализированного жилищного фонда — общежития гостиничного типа с административными помещениями, у которых градостроительные требования к размеру земельного участка и количеству сопутствующих объектов существенно ниже, чем многоквартирным жилым домам. Такие общежития позволяют обеспечить место временного проживания для сотрудников организации собственника земельного участка, учащихся (на время учебы), сезонных рабочих, командировочных и получать доход от сдачи в аренду административных помещений [2].

В данной статье в качестве примера управления подобным инвестиционно-строительным проектом рассматривается строительство общежития гостиничного типа на месте существующего аварийного здания в эксплуатируемой группе административных зданий на едином земельном участке г. Иркутска.

Для проектирования и строительства необходимо выделить из земельного участка, предназначенного для эксплуатации административных зданий, земельный участок под строительство общежития гостиничного типа. Размер земельного участка под строительство общежития определяется в соответствии с градостроительным регламентом, определенным решением Думы г. Иркутска [3]. Схема дальнейшей реализации проекта предусматривает финансирование инвестиционных затрат за счет привлечения заемного финансирования, собственных средств владельца земельного участка и средств частных инвесторов (рис.).



Схема финансирования и использования объекта строительства

Необходимо отметить важность понимания каждого участника инвестиционного процесса методики распределения финансовых и материальных результатов до начала процесса инвестирования, каким образом будут распределяться помещения объекта, неучтенные затраты при строительстве и вводе объекта в эксплуатацию, налоговые отчисления [4].

С этой целью на этапе проработки концептуальных и проектных решений разрабатывается детальный график реализации проекта, в котором следует учесть возможные условия и объемы финансирования, поставки материалов и оборудования, строительство сетей инженерно-технического обеспечения, сроки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения со стороны ресурсоснабжающих организаций.

Все вышеуказанные условия оказывают существенное воздействие на срок реализации и стоимость инвестиционного проекта. Недостаточная проработка и отсутствие должного контроля может негативно сказаться на проекте, включая возможную остановку строительства и перевод строящегося объекта в «долгострой».

Существенное влияние на стоимость и сроки строительства оказывает подключение объекта в плотной городской застройке к сетям инженерно-технического обеспечения. Существующие городские инженерные сети изношены и не зачастую не обладают необходимыми параметрами для подключения новых объектов (пропускной способностью, необходимой глубиной заложения, параметрами транспортируемой рабочей среды и т.д.) До начала проектных работ необходимо провести определения возможности подключения и подсчитать стоимости подключения.

В настоящее время в Иркутске существуют сложности при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, в частности, при подключении к сетям электроснабжения и сетям ливневой канализации, особенно в условиях плотной городской застройки. Электрические сети и подстанции энергоснабжающих организаций повсеместно перегружены из-за «серого майнинга», зачастую энергоснабжающие организации отказывают в подключении к сетям электроснабжения. Подключение к сетям ливневой канализации осложнено из-за малого количества данных сетей, что приводит к значительным затратам на строительство ливневой канализации, недостаточное количество очистных сооружений на городских сетях ливневой канализации приводит к необходимости предусматривать в проектных решениях локальные очистные сооружения, что увеличивает стоимость строительства.

В Иркутске отмечают также сложности с привлечением трудовых ресурсов для производства строительных работ. Иностранные рабочие привлекаются к работам в основном сезонно, в период с мая по ноябрь, в остальное время наблюдается нехватка местной рабочей силы. При планировании производства работ необходимо учитывать этот рисковый фактор и планировать выполнение основного объема строительных работ в весенне-летний период, а в зимний период планировать выполнение работ местными строительными организациями.

Своевременная поставка материалов и оборудования оказывает существенное влияние на стоимость и срок строительства, при проектировании и планировании строительных процессов необходимо особенно тщательно проработать данные вопросы, материалы и оборудование предпочтительно закупать Российского производства. Проработка материалов и оборудования на этапе проектирования позволяет в значительной степени уменьшить отказы в поставках, исключить замены на некачественные аналоги, обеспечить гарантийную замену и ремонт [5].

При проектировании специализированного жилого фонда в месте существующей застройки необходимо разработать проектные решения дальнейшей эксплуатации существующих объектов того земельного участка, из которого выделяется участок для строительства, учесть влияние построенного объекта на существующий комплекс зданий [6].

Таким образом, основные сложности в процессе управления инвестиционно-строительными проектами связаны с воздействием следующих рисков факторов: противоречия в процессе экономического взаимодействия между субъектами строительства (собственники земельного участка, инвесторы, застройщики), недостаточное или несвоевременное финансирование, неритмичные поставки материалов и оборудования, неквалифицированные трудовые ресурсы, недостаточная проработанность проектных решений, сложность и высокая стоимость подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. Все эти перечисленные факторы ведут к возникновению проблем при принятии управленческих решений и возникновению рисков реализации инвестиционно-строительных проектов, в особенности в условиях существующей плотной городской застройки.

### **Список использованных источников**

1. Селютина Л.Г. Наемное жилье — новая жилищная политика города / Л.Г. Селютина. — DOI 10.23670/IRJ.2017.58.106 // Международный научно-исследовательский журнал. — 2017. — № 4 (58).
2. Еременко А.А. Наемное жилье: особенности реализации, перспективы реализации инвестиционных проектов / А.А. Еременко // Молодой ученый. — 2018. — № 24 (210). — С. 368–369.
3. Об утверждении правил землепользования и застройки части территории г. Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск : решение Думы г. Иркутска от 28 окт. 2016 г. № 006–20–260430/6. — URL: <https://docs.cntd.ru/document/444792594> (дата обращения: 10.03.2023).
4. Ковалевская Н.Ю. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования / Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10 // Baikal Research Journal. — 2021. — Т. 12, № 2.
5. Переверзева В.В. Проектное финансирование в системе проектного управления / В.В. Переверзева, Т.В. Юрьева // Этап: Экономическая теория, анализ, практика. — 2017. — № 5. — С. 36–45.

6. Мамий Е.А. Особенности оценки риска и эффективности инвестиционного проекта в течение жизненного цикла / Е.А. Мамий, А.И. Бочарова // Экономика и предпринимательство. — 2018. — № 4 (93). — С. 706–712.

### **Информация об авторах**

*Ковалевская Наталья Юрьевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

*Ветров Денис Викторович* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: dvvetrov@mail.ru.

### **Authors**

*Kovalevskaya Natalia Yurievna* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

*Vetrov Denis Viktorovich* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: dvvetrov@mail.ru.