

УДК 332

Грибанов В.А.
студент
Научный руководитель – Лихолетов Е.А.,
к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный аграрный
университет»
г. Волгоград, Россия

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТОВ ОБЪЕКТОВ
ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Аннотация: Основной целью представленной статьи является рассмотрение ТЭО проектов строительства объектов инфраструктуры

Ключевые слова: инвестиционная деятельность, ТЭО

Gribanov V.A.

student

Scientific supervisor: Likholetov E.A., Candidate of Agricultural Sciences

Volgograd State Agrarian University

*FEASIBILITY STUDY FOR THE CONSTRUCTION OF
INFRASTRUCTURE PROJECTS*

Abstract: The main purpose of the presented article is

to review the feasibility study of infrastructure construction projects

Keywords: investment activity

Сегодня строительство – это саморазвивающаяся отрасль экономики нашего государства. Строительство объектов инфраструктуры в основном осуществляется подрядчиками. С каждым годом увеличивается массовое строительство инфраструктурных объектов в городах и населенных пунктах, и эта стратегия доминирует со стороны правительства страны.

Стоит отметить активную динамику строительства инфраструктуры, которая активно внедряется в последнее время в связи с модернизацией Москвы, Казани и других крупных городов России. Каждый экономист (менеджер) перед реализацией проектов строительства инфраструктуры составляет прогноз и план проекта. И в этом ему помогает технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства объектов инфраструктуры.

Приток инвестиций в сектор строительства проектов объектов инфраструктуры в значительной мере детерминирует его развитие. Дефицит инвестиционных вложений и доступных кредитных ресурсов выступает сдерживающим фактором роста отрасли в развивающихся и трансформируемых экономиках, к числу которых относится и российская, где остро стоит вопрос низкой инвестиционной привлекательности инфраструктурных строительных проектов (вследствие высокой изношенности фондов, неэффективности организационной структуры компаний-застройщиков, отсутствия проработанных инвестиционных механизмов[1]). Подобная ситуация ведет к обострению конкуренции за инвестиционные ресурсы среди строительных компаний[2] и, соответственно, к повышению уровня требований, выдвигаемых потенциальными инвесторами по отношению к проектам и их ожидаемой доходности.

Инвестиционная привлекательность инфраструктурного строительного проекта является комплексной многосоставной категорией и формируется на основании совокупности внутренних и внешних ее свойств, обуславливающих его способность удовлетворять потребности пользователей, инвесторов, интересы общества, финансово-кредитных организаций, и других заинтересованных сторон и, соответственно, возможности привлечения инвестиций в реализацию проекта.

Инвестиционная привлекательность проектов строительства объектов инфраструктуры определяется его полезными функциями, в число которых в первую очередь входят:

- потребительская (удовлетворение потребностей работников и посетителей, создание условий для жизнедеятельности, обеспечение физической защищенности);
- социальная (удовлетворение потребностей общества), экономическая (способность объект генерировать дохода);

- информационная (поддержание социального статуса владельцев и пользователей объекта);
- стимулирующая (интенсификация деловой активности, повышение производительности труда), экологическая (улучшение состояния окружающей среды, оптимизация использования ее ресурсов).[3]

Традиционный подход к оценке инвестиционной эффективности инфраструктурных строительных проектов базируется на измерении и сопоставлении затрат на их осуществление и получаемых или ожидаемых финансовых результатов. При этом максимальная разница между этими двумя величинами в пользу достигнутого финансового результата при этом считается признаком высокой инвестиционной привлекательности проекта.

Впрочем, применение данного подхода в современных условиях развития строительного комплекса и инфраструктуры зачастую не позволяет получить исчерпывающего ответа на вопрос о целесообразности финансирования того или иного проекта с точки зрения инвестора вследствие высокой значимости тех неэкономических эффектов, которые будут получены по его завершении и которые оказывают подчас решающее воздействие на успешность бизнеса в области инфраструктурного строительства.

К числу таких эффектов относятся экологический, социальный, этический и прочие[4], измерение каждого из которых в ходе проведения инвестиционной оценки представляет собой актуальную научную проблему, поскольку в условиях роста уровня требований к конкурентоспособности предприятий строительной отрасли весомое значение приобретает вся совокупность возможных способов повышения рыночной и инвестиционной привлекательности создаваемых объектов инфраструктуры.

Для обоснования инвестиционных решений по финансированию проектов строительства объектов инфраструктуры необходимо составление формализованного, структурированного плана его осуществления, определяющего порядок действий, а также обоснование критериев и алгоритмов для оценки, что подразумевает необходимость технико-экономического обоснования проекта.

ТЭО начинается с бизнес-планирования, точнее с подготовки бизнес-плана. Предварительное изучение проекта строительства можно

отнести к основному документу строительных работ. На основании технико-экономического обоснования, утвержденного в правильном порядке, проводится тендерная документация, проводятся тендеры среди подрядчиков строительства, разрабатывается финансирование строительства и рабочая документация.

При подготовке технико-экономического обоснования учитываются – технологический, космический, конструктивный, экологический. Дается объективная оценка экологической, санитарно-эпидемиологической и эксплуатационной безопасности проекта, экономической эффективности и социальных последствий.

Проектная документация является ведущим документом, если субсидии на инвестиции в основной капитал соответствующих экономических единиц осуществляются из государственного бюджета России и внебюджетных фондов, а также централизованных фондов министерств и ведомств, а также в качестве собственных финансовых компонентов государственных компаний.

Заключение об обязательной реализации технико-экономического обоснования для финансового обоснования внедрения инвестиций делается с использованием альтернативных источников субсидий, принимаемых независимо от инвестора (заказчика).

Технологическая разработка технико-экономического обоснования осуществляется как юридическими, так и физическими лицами (проектировщиками), имеющими право на выполнение необходимых услуг (работ), которые основаны на договоре (контракте) подрядчика и заказчика.

При реализации рационального предложения от проектировщиков клиент имеет право сделать выбор для подготовки технико-экономического обоснования.

Нормативный документ, который обменивается технологической, финансовой и другой деятельностью между клиентом и лицом, выполняющим работу, содержит соглашение на выполнение технико-экономического обоснования.

Стоимость технико-экономического обоснования проекта регулируется договором между клиентом и подрядчиком.

При выполнении работ, связанных с объемом финансирования технико-экономического обоснования, если в процессе экономического анализа выявляется убыточность проекта строительства, проект ликвидируется за счет финансирования заказчика в соответствии с установленными законом правилами.

При проведении технико-экономического обоснования следует учитывать некоторые особенности:

- при проектировании многоуровневых инфраструктур используются разные подходы к поставленным задачам, которые заказчик ставит на первое место с учетом всех возможных источников финансирования проекта;
- при проектировании инфраструктуры принимаются во внимание налоги, амортизация и финансовые стратегии, реализуемые как на федеральном, так и на региональном уровнях.
- учитывать интересы обеих сторон договора, т.е. клиента и важность национальных интересов (интересов в регионе) – с другой стороны;
- финансовый период, в течение которого должны быть выполнены значительные операции.

При проведении технико-экономического обоснования необходимо строго соблюдать и соблюдать экологические нормы, которые не причинят вреда окружающей среде.

Клиент, используя свои цели и текущую ситуацию, с типом решений, принятых в программах и механизмах размещения производительных сил, выполняет письмо о намерениях, которое он направляет в местный орган власти, ответственный за распределение землевладельцев.

После получения положительного решения от муниципалитета о декларации о намерениях (декларации) и оценке условий нахождения строительного проекта, клиент решает разработать технико-экономическое обоснование.

При выполнении первичной информации и материалов, подготовке задания на разработку технико-экономического обоснования, организационных вопросов, связанных с заявкой (тендером) на их разработку, клиент привлекает сторонних разработчиков,

консультирует, занимается маркетингом или организует конкурсную комиссию.

Ценность исходных данных определяется в зависимости от типа и степени эксплуатации установки, количества и типов используемых ресурсов, различных экономических и экологических ситуаций и т. д.

Согласование планируемых решений по строительству объекта и условий предварительного согласования участка принимается заказчиком или от его имени проектировщиком с учетом информации, полученной в соответствии с процедурой, изложенной в схеме, организовать предварительное согласование сайта.

Расходы, связанные с утверждением, подготовкой и передачей документации по предварительному утверждению и распределению площадок, финансируются заказчиком в порядке и размерах, определяемых местными органами власти.

Проекты, независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности, подлежат государственной экспертизе в порядке, установленном в России.

При подготовке финансового обзора, выбор участка (земельного участка) для проекта продолжается. Успех всего проекта в некоторой степени зависит от этого выбора.

После согласования технико-экономического обоснования и подготовки финансовой отчетности клиент обращается к местному органу власти с правом изъятия и дает земельным участкам запрос на изъятие ранее согласованного земельного участка и передачу его на строительную площадку.

Документы на изъятие и сдачу земли осуществляются районными комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам.[5]

Муниципалитет обобщает материалы и принимает решение об изъятии (выкупе) участка. Копия решения о доставке земли выдается заказчику.

Предпочтительным показателем является наименьший показатель, то есть годовая интенсивность работы, значение является самым низким в рейтинге. Не предпочтительным показателем является

себестоимость, но он не является абсолютным показателем при анализе ТЭО для объекта инфраструктуры здания.

Таким образом, ТЭО проекта строительства объектов инфраструктуры является центральным условием успеха его планирования, реализации и инвестиционной привлекательности.

Библиографический список

1. Горбунов В.Н. Проблемы формирования инвестиционной привлекательности инновационных проектов в строительной сфере / В.Н. Горбунов, И.В. Оськина, И.С. Ханьжов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=14150>
2. Маннанов А.А. Совершенствование метода принятия инвестиционных решений на основе оценки потенциала осуществления инвестиционных проектов строительного предприятия / А.А. Маннанов // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 10 (14) – С. 73.
3. Зак И. Б. Устойчивое развитие и экологическая сертификация объектов недвижимости / И. Б. Зак, Г. М. Стерник // Человеческий капитал и профессиональное образование. – 2013. – № 3 (7). – С. 37.
4. Владимиров С.А. Методология оценки и анализа экономической эффективности инвестиционных проектов в строительстве / С.А. Владимиров // Автореферат докторской диссертации по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство). – СПб., 2017. – С. 16.
5. Батяев А.В. Техничко-экономическое обоснование строительства проектов объектов инфраструктуры / А.В. Батяев // Современные научные исследования и инновации. – 2018. – № 7 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2018/07/87290>

6. Оценка эффективности инвестиционных проектов

Лихолетов Е.А., Немченко А.В.

Методические рекомендации по проведению практических (семинарских) занятий и организации самостоятельной работы для магистров по направлению подготовки 35.04.06 Агроинженерия / Волгоград, 2022