

Беженцева Татьяна Викторовна,
к.э.н, доц. каф. УСиЖКХ,
Тюменский индустриальный университет, РФ, г. Тюмень
Bezheritsentseva Tatyana Viktorovna,
Tyumen Industrial University

Сайфидинов Ильшат Шакирджонович,
студент, кафедра Строительство,
Тюменский индустриальный университет, РФ, г. Тюмень
Saifiddinov Ilshat Shakirdzhonovich,
Tyumen Industrial University

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ FEASIBILITY STUDY FOR CONSTRUCTION OF INFRASTRUCTURE PROJECTS

Аннотация: Статья посвящена анализу технико-экономического обоснования (ТЭО) проектов инфраструктуры, включая его роль в привлечении инвестиций, этапы разработки и влияние на успешность реализации.

Abstract: The article is devoted to the analysis of the feasibility study (FS) of infrastructure projects, including its role in attracting investment, stages of development and impact on the success of implementation.

Ключевые слова: технико-экономическое обоснование, инфраструктурное строительство, проектная документация, инвестиции, инвестиционная привлекательность.

Keywords: feasibility study, infrastructure construction, design documentation, investments, investment attractiveness.

Строительный сектор России находится в постоянном развитии. В последние годы наблюдается стремительный рост объемов строительства инфраструктурных объектов, таких как транспортные развязки, инженерные сети и социальные объекты. Эта тенденция, активно поддерживаемая государством, направлена на модернизацию городов и регионов.

Проекты по развитию строительной инфраструктуры, особенно в таких городах, как Москва, Казань и других мегаполисах, приобрели особое значение. Каждое новое строительство сопровождается тщательной подготовкой проектной документации, ключевой частью которой является ТЭО. Оно служит основой для принятия решений о реализации проекта и влияет на его финансовую привлекательность для инвесторов.

Инвестирование в инфраструктурные проекты является основным движущим фактором их развития. Однако ограниченный доступ к капиталу и дорогие кредитные ресурсы сдерживают рост сектора, особенно в странах с переходной экономикой, включая Россию. Здесь снижение инвестиций в строительство объясняется рядом факторов, таких как низкая ликвидность, неэффективные структуры управления и отсутствие налаженных каналов привлечения инвестиций [1]. Это создаёт жесткую конкуренцию между строительными компаниями за финансирование, что, в свою очередь, повышает требования инвесторов к качеству и доходности проектов [2].

Инвестиционная привлекательность проекта строительства инфраструктуры является сложной многокомпонентной категорией и формируется на основе совокупности его внутренних и внешних свойств, определяющих его способность удовлетворять потребности пользователей, инвесторов, общественные интересы, финансово-кредитные организации и иные заинтересованные лица и, как следствие, возможность привлечения инвестиций для реализации проекта.

Инвестиционная привлекательность объектов строительства инфраструктуры определяется ее полезными функциями, к которым в основном относятся:



- потребительская (удовлетворение потребностей сотрудников и посетителей, создание условий для проживания, обеспечение физической безопасности).
- социальная (ответ на потребности общества), экономическая (способность объекта приносить доход).
- информационная (поддержание социального положения собственников и пользователей объекта).
- стимулирующая (активизация деловой активности, повышение производительности труда), экологическая (улучшение состояния окружающей среды, оптимизация использования ее ресурсов) [3].

Традиционный подход к оценке инвестиционной эффективности проектов строительства инфраструктуры основан на измерении и сопоставлении затрат на их реализацию и полученных или ожидаемых финансовых результатов. При этом максимальная разница между этими двумя величинами в пользу достигнутого финансового результата считается показателем высокой инвестиционной привлекательности проекта.

Однако применение данного подхода к современным условиям развития строительного комплекса и инфраструктуры зачастую не позволяет получить исчерпывающий ответ на вопрос о целесообразности финансирования конкретного проекта со стороны инвестора в силу большой значимости неэкономических эффектов, которые возникнут в результате его завершения и которые порой оказывают решающее влияние на успешность бизнеса в сфере строительства инфраструктуры.

В современном мире существует множество факторов, которые необходимо учитывать при оценке инвестиций. К ним относятся экологические, социальные, этические и другие аспекты [4]. Измерение каждого из них представляет собой сложную научную задачу.

В условиях растущей конкуренции в строительной отрасли становится всё более важным искать новые способы повышения привлекательности рынка и привлечения инвестиций в инфраструктурные проекты. Для принятия обоснованных решений о финансировании таких проектов необходимо разработать формализованный и структурированный план его реализации. Этот план должен определять процесс реализации проекта, а также критерии и алгоритмы оценки его успешности. Это, в свою очередь, требует детального исследования реализуемости предложенного плана.

ТЭО является отправной точкой для любого строительного проекта. Оно начинается с бизнес-планирования, а именно – с составления бизнес-плана.

Предварительное исследование проекта строительства можно назвать основным документом всей будущей работы. На основе технико-экономического обоснования, утверждённого в установленном порядке, составляется тендерная документация. Она используется для проведения торгов между подрядчиками строительства. Также на основе ТЭО разрабатывается документация по финансированию строительства и рабочая документация.

При подготовке технико-экономического обоснования учитываются технологический, экологический, конструктивный и другие аспекты. Проводится объективная оценка экологической, санитарно-эпидемиологической и эксплуатационной безопасности проекта, его экономической эффективности и социальных последствий.

Проектная документация играет ключевую роль, если субсидии на инвестиции в основной капитал соответствующих экономических единиц предоставляются из государственного бюджета России, внебюджетных фондов, а также централизованных фондов министерств и ведомств или в качестве собственных финансовых компонентов государственных компаний.

Для финансового обоснования инвестиций необходимо составить технико-экономическое обоснование (ТЭО). Решение о его реализации принимается с учётом альтернативных источников субсидий, которые не зависят от инвестора или заказчика.



Разработку ТЭО могут выполнять как юридические, так и физические лица – проектировщики, у которых есть право оказывать соответствующие услуги или выполнять работы на основании договора подряда. Заказчик может выбрать исполнителей для подготовки технико-экономического обоснования.

В нормативном документе, который регламентирует технологическую, финансовую и другую деятельность между клиентом и исполнителем, содержится соглашение на выполнение технико-экономического обоснования.

Стоимость работ по подготовке технико-экономического обоснования проекта определяется договором между заказчиком и подрядчиком.

Если в процессе экономического анализа выясняется, что проект строительства убыточен, то он может быть ликвидирован за счёт финансирования заказчика в соответствии с законодательством.

В процессе технико-экономического обоснования необходимо учитывать ряд особенностей:

- При создании многоуровневых инфраструктур применяются разные методы решения задач, которые ставит заказчик. Эти задачи рассматриваются с учётом всех возможных источников финансирования проекта.

- Во время проектирования инфраструктуры принимаются во внимание налоги, амортизация и финансовые стратегии, действующие как на федеральном, так и на региональном уровне.

- учитывать интересы обеих сторон договора – клиента и важность национальных интересов (или интересов в регионе);

- принимать во внимание финансовый период, в течение которого должны быть выполнены значительные операции.

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

Клиент, исходя из своих целей и текущей ситуации, с учётом типов решений, принятых в программах и механизмах размещения производительных сил, составляет письмо о намерениях. Это письмо он направляет в местный орган власти, который отвечает за распределение земельных участков.

После получения положительного решения от муниципалитета (декларации о намерениях) и оценки условий реализации строительного проекта клиент принимает решение разработать технико-экономическое обоснование.

На этапе сбора первичной информации и подготовки материалов для технико-экономического обоснования, а также при решении организационных вопросов, связанных с тендером на разработку ТЭО, клиент может привлекать сторонних разработчиков. Он также может заниматься консультированием, маркетингом или организацией работы конкурсной комиссии.

Ценность исходных данных зависит от типа и степени эксплуатации установки, количества и типов используемых ресурсов, различных экономических и экологических ситуаций и других факторов.

Заказчик (или его представитель – проектировщик) согласовывает все планируемые строительные решения и условия предварительного согласования участка. Эта процедура осуществляется с учетом информации, полученной в ходе предварительного согласования площадки. Все расходы, связанные с оформлением и согласованием документации, несет заказчик. Их размер устанавливается местными властями

Все проекты, независимо от их финансирования и организационно-правовой формы, обязаны проходить государственную экспертизу согласно российскому законодательству. Одним из ключевых этапов реализации проекта является выбор земельного участка. Успешность всего предприятия во многом зависит от этого решения.



После утверждения технико-экономического обоснования и составления финансовой отчетности, инвестор обращается в местные органы власти с просьбой изъять ранее согласованный земельный участок и предоставить его под строительство. Непосредственно вопросами изъятия и передачи земельных участков занимаются районные земельные комитеты.

Муниципалитет принимает решение об изъятии (выкупе) земельного участка и выдает заказчику соответствующее официальное уведомление [5].

При выборе участка для строительства инфраструктурного объекта одним из ключевых критериев является минимальная текущая нагрузка на выбранной территории. Однако, низкая стоимость земельного участка не является единственным определяющим фактором при принятии такого решения.

Тщательно разработанное технико-экономическое обоснование проекта является основой для успешного планирования, эффективной реализации и привлечения инвестиций в строительство инфраструктурного объекта.

Список литературы:

1. Дегтярев А. Е. Техничко-экономическое обоснование проекта: суть и структура / А. Е. Дегтярев, К. Ю. Дегтярева // StudNet, 2020. – №2. – С. 80-87.
2. Грибанов В. А. Техничко-экономическое обоснование строительства проектов объектов инфраструктуры / В. А. Грибанов // Экономика и социум, 2023. – №12 – С. 751-756.
3. Прохорова Ю. С. Комплексный подход к управлению стоимостью строительства объекта в условиях государственного инвестирования / Ю. С. Прохорова // Экономика и управление, 2020. – №8. – С. 861-872.
4. Журавлев П. А. Определение номенклатуры требуемых объектов капитального строительства процессе в процессе осуществления ресурсно-технологического моделирования / П. А. Журавлев // Новые технологии в строительстве, 2022. – №4 – С. 51-57.
5. Величкин В. З. Методика оптимизации затрат строительных компаний при реализации общей технологии возведения объекта / В.З. Величкин, М. В. Петроченко, И. С. Птухина // Инвестиции. Строительство. Недвижимость, 2022. – №1 – С. 20-27.

