

**Куропаткин Никита Сергеевич**, студент ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия*

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

**Аннотация:** В статье анализируется организация строительства многофункционального спортивного комплекса. В последнее десятилетие и по сегодняшний день в России идет масштабное строительство объектов спорта, которое обусловлено проведением крупных международных спортивных соревнований. Оживлению строительства спортивных объектов в России способствовали и федеральные программы: «Развитие физической культуры и спорта в РФ на 2006-2015 годы», "Стратегия развития физической культуры и спорта в РФ на период до 2020 года", а также признанные цели общественного развития, направленные на улучшение состояния здоровья населения, повышение его физической культуры и содействие в реализации физического развития молодежи. Все эти факторы в совокупности оказывают влияние на развитие инфраструктуры спортивные зданий и сооружений.

**Ключевые слова:** Многофункциональный жилой комплекс, организация, строительство, управление, недвижимость.

**Annotation:** The article analyzes the organization of construction of a multifunctional sports complex. In the last decade and to the present day in Russia there is a large-scale construction of sports facilities, which is due to the holding of major international sports competitions. The revitalization of the construction of sports facilities in Russia was also facilitated by federal programs: "Development of Physical Culture and Sports in the Russian Federation for 2006-2015," "The Strategy

for the Development of Physical Culture and Sports in the Russian Federation for the Period to 2020," and the recognized goals of social development to improve the health of the population, improve its physical culture and promote the physical development of young people. All these factors together have an impact on the development of the infrastructure of sports buildings and facilities.

**Keywords:** Multifunctional residential complex, organization, construction, management, real estate.

Концепция долгосрочного экономического развития до 2020г. в разделе «строительство» предусматривает переход на новые современные стандарты, связанные как с развитием самой отрасли, так и взаимосвязанных отраслей, в том числе, промышленности строительных материалов, производство которых будет ориентировано на энергосберегающие технологии и внедрение инноваций, тем самым само строительство будет более инновационным и энергоэффективным. Подобные мероприятия способствуют переходу строительства на европейские стандарты, качественному улучшению жилья, с учетом современных требований экологичности и энергоэффективности.

Когда строительство объекта завершено, здание прошло все необходимые проверки и готово к запуску, необходимо провести праздничную церемонию открытия центра. Программа праздника и его бюджет будет зависеть от назначения самого здания. Крупный торговый центр в этот день должен представить программу максимум, которая завлечёт клиентов, а для офисных зданий достаточно торжественно перерезать красную ленту [1].

Это самые основные этапы строительства коммерческой недвижимости. Перед тем как подойти к решению о начале возведения подобного объекта необходимо не только определиться с целями и назначением, но и определить бюджет и источник финансирования. Если есть собственные финансовые средства, то здесь всё очень просто: необходимо вписаться в имеющийся бюджет. А, если денег нет, то в таком случае источником могут быть, либо инвесторы, либо банковские займы. Но ни финансово-кредитная организация,

ни один инвестор не сможет предоставить необходимую сумму, просто поверив Вам на слово. Для того, чтобы в итоге получить интересующую сумму требуется составить грамотный бизнес-план, где будет чётко описаны все затраты и срок окупаемости объекта. Данная статья посвящена исследованию вопросов строительства такого вида объектов социальной инфраструктуры, как объекты физической культуры и спорта, а также проблеме определения эффекта реализации данных проектов. В последнее десятилетие и по сегодняшний день в России идет масштабное строительство объектов спорта, которое обусловлено проведением крупных международных спортивных соревнований:

Универсиада в Казани в 2013 г.;

Оживлению строительства спортивных объектов в России способствовали и федеральные программы: «Развитие физической культуры и спорта в РФ на 2006-2015 годы», "Стратегия развития физической культуры и спорта в РФ на период до 2020 года" [2], а также признанные цели общественного развития, направленные на улучшение состояния здоровья населения, повышение его физической культуры и содействие в реализации физического развития молодежи. Все эти факторы в совокупности оказывают влияние на развитие инфраструктуры спортивные зданий и сооружений.

Однако строительство таких масштабных объектов требует значительных капиталовложений. Поэтому о таком строительстве можно говорить, как о крупном инвестиционном проекте, который преследует цель – получение эффекта от его реализации. При этом можно отметить, что эффект может рассматриваться как совокупность эффектов экономического и неэкономического (социального) характера.

Масштабное строительство спортивных сооружений началось в конце 2007 года в преддверии Олимпийских игр в Сочи. Всего было построено порядка 380 объектов, большая часть которых относится к объектам инфраструктуры, обеспечивающим развитие города Сочи как круглогодичного курорта. Помимо спортивных объектов, получили свое развитие транспортная

инфраструктура, энергетика, связи и телекоммуникации, гостиницы. По официальным данным на подготовку было потрачено порядка 1,5 трлн. рублей.

После проведения Олимпиады прошло 3 года, появилось большое количество статей и отчетов о результатах проведения игр. Результаты анализа множества источников информации, можно сделать некоторые выводы, и понять какую роль оказала подготовка к такому масштабному соревнованию на развитие социальной сферы:

- город Сочи получил мощный кластер спортивных сооружений, как в прибрежной зоне, так и в горной;
- появились крупные спортивные центры для подготовки профессиональных спортсменов;
- были активизированы мероприятия по развитию детско-юношеского спорта в стране;
- построены сотни километров дорог, десятки мостов и тоннелей, новые газовые трубы, электростанции, новый медицинский центр - все это сказалось на развитии социальной сферы;
- построенные горнолыжные трассы высочайшего уровня пользуются небывалым спросом среди русских туристов. Аспект грамотной технической эксплуатации подразумевает проработку всех статей затрат при эксплуатации комплекса при регулярном анализе для минимизации коммерческих убытков. В данном вопросе УК гарантирует: выполнение энерго, ресурсосберегающих мероприятий по проекту в полном объеме для рационального ресурсообеспечения комплекса; обеспечивает запасное наличие расходных материалов и комплектующих частей для максимально быстрой ликвидации возникающих форс-мажорных ситуаций; разработку профилактических мероприятий по результатам мониторинга физического износа здания для исключения преждевременного старения комплекса; круглосуточное поддержание чистоты во всех помещениях комплекса для создания комфортных условий пребывания пользователей; создание стационарного штата обслуживающего персонала, наличие мобильного периодического

состава инженеров и обеспечение круглосуточного дежурства в комплексе оперативной бригады комплексных мастеров.

Аспект грамотного коммерческого управления нацелен на использование комплекса по наиболее выгодному функциональному назначению для извлечения максимальных доходов от реализации площадей комплекса. При этом применение того или иного управленческого организационного решения обязательно подвергается разносторонней проверке на рациональность и рентабельность во избежание неэффективного менеджмента и возникновения дополнительных затрат. В условиях несовершенной конкуренции рынка недвижимости и экономической ситуации перед УК стоит задача поддержания востребованной уникальной концепции, которая будет повышать привлекательность проекта в случае появления сильной конкуренции. Функциональная долевая зависимость площадей регулируется согласно сегментам, выходящим на пик спроса.

Задача развести транспортные и человеческие функциональные потоки при минимальном их пересечении после проектирования остается актуальной. УК корректирует проектное решение эффективным режимом работы комплекса, информационно сопровождает комплекс схемами планировки и даже предусматривает отдельные въезды и зоны паркинга между посетителями различных блоков.

Для развития отношений между собственником и арендаторами необходимо достичь консенсуса взаимной удовлетворенности. УК от лица собственника выполняет тщательный брокеридж на роли якорных, сезонных и др. типов арендаторов, предлагает самый выгодный, но наиболее рациональный размер арендной платы. Поскольку сотрудничество взаимовыгодно, в совокупности с проработкой технического аспекта управления поддержанием комфортного интерьерного дизайна и работы систем, УК безусловно заинтересована в обеспечении арендаторов стабильным приходом клиентов, в результате чего образуется долгосрочная перспективная связь с многосторонней отдачей. Применяя личные маркетинговые разработки и

интегрируя положительный опыт от других управленческих компаний, хитрыми психологические «ловушками для трафика» УК добивается стабилизации интереса к МФК.

Несмотря на несколько положительных выводов, можно и отметить не очень радужные. В ходе проведения исследования было выяснено, что загруженность объектов на сегодняшний день не отвечает тем ожиданиям, которые были до Олимпиады, а обслуживание таких объемных сооружений требует значительных затрат. Соответственно, говорить об экономической эффективности инвестиций пока еще рано, однако с уверенностью уже можно сказать, что срок окупаемости будет велик.

Также на фоне спортивных состязаний есть растущие потребительские потребности населения, возникающие в связи с ростом населения, могут быть удовлетворены путем стимулирования роста производственных секторов. Такой рост в сфере предложения может быть реализован путем поддержки роста различных отраслей, особенно отраслей, которые соответствуют секторам потребления домашних хозяйств. Промышленное развитие определенно потребует как земельных площадей для заводов, так и большего количества энергии. В настоящее время количество энергии в Индонезии очень ограничено, особенно ископаемые источники энергии, такие как нефть, природный газ и уголь. Для удовлетворения энергетических потребностей производственных секторов требуется значительный объем энергоснабжения.

Промышленная деятельность необходима для ускорения экономического роста; с другой стороны это является причиной разрушений окружающей среды, которые оказывают негативное воздействие на людей в окружающей местности.

В конечном счете, такие разрушения окружающей среды являются причиной глобального потепления и изменения климата. В связи с ухудшением состояния окружающей среды вводится концепция устойчивого зеленого развития. Отрасль обязана вносить вклад в реализацию гармоничных и взаимовыгодных отношений между промышленной деятельностью и

окружающей средой. Таким образом, появление концепции Эко-Индустриального парка является одним из ответов промышленного сектора на глобальные изменения окружающей среды (Fleigh 2000; Lowe 2001).

В принципах устойчивого развития все стороны должны быть осведомлены о поддержании баланса бизнеса и предотвращении загрязнения, а также о комплексном управлении отходами. Естественные разрушения произойдут, если не будет взаимопонимания между природой и людьми. Например, экологически неблагоприятные виды деятельности, такие как небрежное захоронение промышленных отходов, которые загрязняют окружающую среду, могут привести к серьезным последствиям не только для окружающей среды, но для экономики и общества. В начале 1960-х годов деятельность по охране окружающей среды не была важной проблемой. Это было связано с тем, что эксплуатация окружающей среды не была массовой, и, следовательно, ущерб окружающей среде был незначительным. Как заявил Хавкен (2005) в соответствии с непрерывным ростом населения и растущими потребностями в воде и энергии для поддержки промышленной деятельности, люди поняли, что доступность природных ресурсов стала ограничиваться. Постоянные потребности людей в использовании природы для экономического развития возвести о естественном разрушении. Социальные проблемы в устойчивом сообществе включают участие сообщества в решении проблем, связанных с образованием, здравоохранением, интеллектуальными правами, созданием сообщества, спиритизмом, соблюдением законов в отношении окружающей среды и т.д. Устойчивое сообщество тесно связано с усилиями по развитию экоиндустрии, потому что участие сообщества не только ограничивается их участием в поддержке позитивной промышленной деятельности, но и само сообщество привлекается в качестве рабочих и, следовательно, непосредственно участвует в отрасли. Даже несколько исследований показывают, что промышленное развитие в регионе способствует формированию устойчивого сообщества (Djajadiningrat & Famiola 2004).

Подход Экоиндустриального парка (EIP) сочетает в себе две основные концепции, а именно: как развивать промышленную зону с учетом экологических соображений и в то же время иметь возможность создавать конкурентоспособную качественную продукцию на рынке. С концепцией EIP необходимо развитие промышленных кластеров. Он также применяет подходы конкурентного превосходства, предложенные Портером (1998). Концепция EIP подчеркивает концепцию «взаимосвязи отходов с сырьем», то есть взаимодействие обмена информацией о новых инновациях в том, как совместно управлять отходами и обмениваться инфраструктурой между промышленными игроками в кластере.

Проведение крупных соревнований международного уровня позволит выполнить задачи и достигнуть целей, которые были поставлены в федеральных программах развития физической культуры и спорта. Основная цель - это создание условий, обеспечивающих возможность для граждан страны вести здоровый образ жизни, систематически заниматься физической культурой и спортом, получить доступ к развитой спортивной инфраструктуре [2].

После анализа отчетов о ходе реализации программ, можно сделать вывод - с каждым годом достигаются поставленные цели, и показатели улучшаются [3]. В городах и регионах появляются новые спортивные сооружения, в результате этого улучшается спортивная инфраструктура, что влечет за собой развитие других инфраструктур (транспортной, инженерной, институциональной, туризма). А это положительно сказывается на развитии и улучшении социальной сферы в целом.

В целом же, несмотря на положительные тенденции в развитии спортивной инфраструктуры, довольно сложно сразу определить какой эффект получает город или регион реализации инвестиционного проекта, по ряду объективных причин:

- не всегда достигаются запланированные показатели;



- сооружения такого масштаба не всегда востребованы в полной мере после проведения крупных соревнований;
- реализация таких проектов требует большого количества затрат;
- сложно сразу сопоставить затраты и будущий эффект;
- такие крупные инвестиционные проекты имеют длительный срок окупаемости.

### **Библиографический список:**

1. Кравченко О. П. Моделирование системы общественных центров Москвы // сб. «Новые направления в развитии типов зданий культуры, спорта и их сетей». – М., ЦНИИЭП учебных зданий, 1988. – С. 98-113.

2. Правительство РФ распоряжение от 7 августа 2009 г. N 1101-р «Стратегия развития физической культуры и спорта в Российской Федерации на период до 2020 года».

3. Кравченко О. П. Моделирование системы общественных центров Москвы // сб. «Новые направления в развитии типов зданий культуры, спорта и их сетей». – М., ЦНИИЭП учебных зданий, 1988. – С. 98-113.