

Митичкин Никита Сергеевич, студент магистратуры, НИУ Московский государственный строительный университет, Строительство, ИЭУИС

ОПТИМИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье автор проводит исследование этапов девелоперского проекта жилой недвижимости, проведено выделение и систематизация функций технического заказчика, а также выделена основная проблематика, которая может встречаться на таких этапах, как предпроектная и проектная подготовка. По итогу работы даны необходимые по оптимизации сложившейся ситуации рекомендации.

Ключевые слова: технический заказчик, проект недвижимости, застройщик, девелопмент, подрядная организация.

Abstract: In the article, the author studies the stages of a residential real estate development project, identifies and systematizes the functions of the technical customer, and also highlights the main problems that can occur at such stages as pre-project and project preparation. As a result of the work, the necessary recommendations for optimizing the current situation are given.

Keywords: technical customer, real estate project, developer, development, contractor.

Каждый из этапов девелоперского проекта жилой недвижимости необходим для выполнения каких-то определенных функций участниками строительства. Заказчик, как основной участник строительства, выполняет функцию организатора реализации проекта, однако, как известно, данные

функции могут быть возложены им на технического заказчика, на которого могут быть возложены следующие функции:

- 1) Осуществление профессиональной деятельности в ходе подготовки исходно-разрешительных документов;
- 2) Получение различного рода согласований;
- 3) Осуществление управления проектом;
- 4) Обеспечение подключения объектов строительства к сетям инженерного обеспечения;
- 5) Осуществление строительного и финансового контроля.

Основные этапы девелоперских проектов жилой недвижимости – это инициирование, планирование и реализация проекта.

На начальных стадиях реализации проекта застройщиком может быть привлечена специализированная организация, например, в лице технического заказчика, с целью выявления возможных рисков проекта, возможностей их недопущения и путей их преодоления [3].

В реализацию проекта, как правило, входит предпроектная и проектная подготовка, подготовка площадки для строительства. Основные задачи, которые стоят перед техническим заказчиком заключаются в оказании застройщику помощи по выбору участка для строительства и подготовка правоустанавливающей документации на такой участок. Подготовка исходно-технической документации, определение смет на проектно-изыскательские работы и выбор организации, проводящей таковые, оценка стоимости сноса других объектов при необходимости, заключение различных договоров на выполнение работ, составление технического задания – все указанные действия также совершаются техническим заказчиком [1; 2].

Функции технического заказчика в ходе проектной подготовки:

- 1) Выбор проектной организации и заключение договора;
- 2) Составление технического задания на проектирование объекта строительства, сопровождение данной деятельности и подготовка необходимых рабочих документов;

3) Участвует в проведении государственной (негосударственной) экспертизы проектных документов;

4) Поучает разрешение на осуществление строительных работ.

Функции технического заказчика в ходе подготовки площадки под строительство:

1) Выбор подрядной организации и заключение договора на выполнение работ строительных, монтажных, а также дополнительных услуг по подготовке участка и сносе других объектов на участке в случае необходимости;

2) Осуществляет ознакомление и передачу подрядной организации технических документов на геодезическую разбивочную основу, а также документов проектных и разрешительных;

3) Осуществляет контроль за разработкой подрядной организацией организационных и технологических документов.

Функции технического заказчика в ходе осуществления стадии строительства объекта:

1) Контролирует своевременное начало каких-либо строительных работ на площадке, а также извещает о начале проведения таковых;

2) Привлекает авторский надзор проектной организации;

3) Обеспечивает строительный контроль за проводимыми на площадке работами;

4) Осуществляет проверку исполнительной документации и подготовку документации для введения объекта в эксплуатацию.

От назначения объекта, строительство которого планируется, и от уникальности постройки зависит размер необходимого финансирования и количество времени, необходимое для строительства [4]. Именно от таких показателей в первую очередь будет зависеть такие этапы, как инициирование, планирование, проектная и предпроектная подготовка, подготовка площадки для строительства. Около половины всего затраченного на строительство времени занимают именно эти этапы.

С какими проблемами может столкнуться технический заказчик в ходе планирования и подготовки проекта?

Выбор участка для строительства, его покупка либо аренда. На практике часто случается так, что технический заказчик не получает всех данных об участке, например, на участке расположены подземные инженерные сети, или грунт на участке подлежит рекультивации. Новые данные могут повлиять на временные затраты на строительство и повлечь необходимость проведения каких-либо дополнительных работ на площадке, а также вовсе могут сделать осуществление строительства на ней невозможным.

Сроки. Типовой проект планировки территории, его разработка и утверждение в Москве может занимать порядка одного года, в зависимости от сложности объекта. Сроки также отводятся на подготовку и согласование технического задания и проекта планировки территории, на сбор необходимых для строительства данных, на проведение общественных слушаний и др. В случае, если в какой-либо из документов требуется внести изменения, сроки продлеваются, но вместе с тем могут увеличиться и финансовые затраты.

Подключение инженерных коммуникаций. В данном случае проблемы могут возникнуть в связи с недостатком требуемых мощностей сетей, *необходимостью* их перекладки или расположением их на большом расстоянии от объекта. Вследствие чего могут затянуться сроки строительства, а также может появиться необходимость в проведении дополнительных работ.

Неполнота получаемой информации. Поскольку не всегда технический заказчик получает все необходимые данные о площадке, технические условия впоследствии могут измениться, оказаться как недостаточными, так и избыточными, что вновь влияет на сроки.

Исходные данные. Проблемы в данном случае могут возникать при отсутствии исчерпывающего перечня исходных данных, а также, если сотрудник технического заказчика, осуществляющий такой сбор, не имеет на это необходимых компетенций. Подобная ситуация может вновь повлечь затягивание сроков, а также возникновение необходимости в получении

дополнительных исходных данных в ходе прохождения экспертизы уже разработанной проектной документации.

Проектная подготовка. На данном этапе проблемы могут возникнуть при составлении технического задания на проектирование и необходимой для этого документации. В случае если данные документы и задание ненадлежащего качества, то это может создать серьезные препятствия при прохождении экспертизы. Важно также отметить, что это может повлиять на дальнейшее получение разрешения на строительство [5].

Различные согласования на каждом из этапов носят достаточно самостоятельный характер, из-за чего технический заказчик не может комплексно подходить к информационной поддержке на каждом этапе проектирования, поскольку некоторую информацию он может получить через интернет-ресурсы, некоторую в ходе разговора по телефону. Процесс разработки описывается документально, однако характер таких документов достаточно общий. Организации, участвующие в согласовании не имеют возможности сообщать другим участникам о том, какое место они занимают в общем процессе.

Итак, на основании указанных проблем мы можем выделить факторы, которые увеличивают срок прохождения отдельных этапов (предпроектной и проектной подготовки строительства объекта), а также определить рекомендации по решению сложившейся проблематики для технического заказчика.

Факторы, которые увеличивают срок прохождения отдельных этапов:

- 1) Наличие неполной информации об имеющихся подземных инженерных сетях, о необходимости проведения дополнительных работ на площадке (напр., рекультивации грунта на площадке при её аренде или покупке);
- 2) Непредставление техническому заказчику полного перечня исходных данных на проектирование;
- 3) Некомпетентность сотрудников службы технического заказчика;
- 4) Длительное согласование исходно-разрешительных документов;

5) Некачественно составленное технического задания на проектирование, некачественно разработанная проектная документация;

б) Отсутствие единого положения, о порядке прохождения согласований в инстанциях.

Решением указанных проблем может стать оптимизация деятельности технического заказчика в ходе реализации девелоперского проекта. Техническому заказчику важно:

1) Осуществлять проверку полученной при выборе участка для строительства информации на ее полноту и корректность, что позволит более качественно подбирать площадки, где возможно осуществление строительства;

2) Во избежание проблем при разработке проектной документации важно применение более качественного подхода к составлению технического задания на проектирование;

3) Проведение подготовительных мероприятий перед каждым этапом, составление плана согласований исходно-разрешительных документов, по возможности параллельное проведение согласования документов;

4) Улучшение качества выполнения функций технического заказчика путем работы с кадрами: подборка высококвалифицированных в данной области специалистов, проверка их компетенций;

5) Составление обоснованных сметных документов на проведение проектно-изыскательских работ;

б) Проведение качественного подбора и проверка подрядчиков на проектно-изыскательские работы при реализации девелоперских проектов.

Итак, из вышесказанного следует, что такой субъект, как технический заказчик, действительно осуществляет достаточно большое число значимых функций в ходе реализации девелоперских проектов жилой недвижимости в сфере капитального строительства. О качестве и эффективности его деятельности свидетельствует осуществление грамотного подхода к выполнению возложенных задач, а также своевременность их выполнения, поскольку только таким образом может быть обеспечена реализация проекта в

строго определенные временные промежутки. Однако важно учитывать и возникновение рисков при осуществлении данной деятельности, которые могут негативно повлиять на успех реализуемого проекта. Поэтому анализ и оценка функций и структуры службы технического заказчика являются актуальными на сегодняшний день.

Библиографический список:

1. Коновалов А.В. Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона // Вестник Ростовского государственного экономического университета. 2014. № 4 (48).

2. Федоркина М.С., Фененко А.С. Девелопмент недвижимости: сущность и особенности понятия // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2017. № 4 (41).

3. Солунский А.И., Орлов А.К., Куракова О.А. Девелопмент в коммерческой недвижимости. М.: Издательство НИУ МГСУ, 2010.

4. Московский центр строительной экспертизы. МОСЭКСПЕРТ [Электронный ресурс]. - Режим доступа <https://mcsse.ru/>.

5. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. Санкт-Петербург. - 2003 г.