

УДК 69.003.13

Особенности проведения экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов

© Е.Ю. Горбачевская, О.И. Шаравина, Н.С. Косинова

Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Россия

В статье рассмотрена важность проведения экономических экспертиз в строительстве, целью которых является анализ планируемых и достигнутых показателей эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов в соответствии с действующей законодательной и нормативно-методической документацией, а также анализ планируемых и достигнутых показателей эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов.

Ключевые слова: экономическая экспертиза, инвестиционно-строительный проект, оценка эффективности проекта

Features of economic expertise of investment and construction projects

© Evgeniya Y. Gorbachev, Olga I. Sharavina, Natalia S. Kosinova

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

The article considers the importance of economic expertise in construction, the purpose of which is to analyze the planned and achieved performance indicators of the investment and construction projects in accordance with the current legislative and regulatory and methodological documentation, analysis of planned and achieved performance indicators of investment and construction projects.

Keywords: economic expertise, investment and construction project, evaluation of the effectiveness of the project

Экспертиза – исследование специалистами каких-либо вопросов, решение которых требует специальных познаний в области науки, техники и других областей знаний [1]. Распространенной экспертизой в строительстве, которая проводится в обязательном порядке, является экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов (ИСП). Результатом указанной экспертизы является положительное или отрицательное заключение эксперта, содержание аргументированные доводы для принятия правильного решения дальнейших действий.

На основании экономической экспертизы обосновываются инвестиции и проекты на строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в Российской Федерации [2, 6].

И так, такой род экспертиз инвестиционно-строительных проектов преследует следующую цель – сведение к минимуму остроты экономических проблем, возникновение которых возможно в процессе реализации указанного проекта. Отметим, что динамика рынка недвижимости в России является одним из важных индикаторов состояния экономики.

Таким образом, при не обоснованных выводах экспертов в экономической экспертизе инвестиционно-строительных проектов, могут возникнуть неблагоприятные последствия – аварии, обрушения. На основании чего необходимо огромное внимание обращать рациональности экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов для предотвращения негативных последствий. Отметим, что выводы экспертов должны быть однозначными, и доказательными, и понятны гражданам не обладающими специальными знаниями в той или иной области.

Экспертиза может быть проведена как государственными, так и частными аттестованными экспертами [1]. В экономических экспертизах инвестиционно-строительных проектов эксперты руководствуются едиными установленными методами, которые имеют научное обоснование, используют единые подходы.

Данная группа экспертиз является обязательным этапом инвестиционно-строительного процесса, которая позволяет избежать необоснованную трату денежных средств, а также и с целью качественного строительства, то есть строительства, которое от-

вечает строительным нормам и правилам, законодательству, и не угрожает жизни и здоровью граждан, как в процессе строительства, так и в процессе дальнейшей эксплуатации объектов недвижимости [10].

При выполнении экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов эксперты обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства, инструкциями, методическими рекомендациями, которые регулируют инвестиционную деятельность в строительстве [1]. Первоначальным документом, на основании которого должна быть проведена экономическая экспертиза ИСП, является Градостроительный кодекс РФ, в котором отражен предмет исследования указанной экспертизы. При этом порядок проведения экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов определяется Правительством Российской Федерации.

Проведение экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов возможно как в судебном, так и в досудебном порядке. Досудебная экспертиза – экспертное исследование, проводимое на основании договора или обращения юридического или физического лица, судебная же экспертиза – экспертиза, проводимая на основании постановления или определения суда [8].

По своему содержанию, заключение досудебной экспертизы ничем не отличается от судебной. Суд даст оценку досудебному заключению, если оно выполнено профессионально и имеет отношение к делу (определяется судом), то приобщается к материалам дела, если выявлены противоречия – назначается судебная экспертиза.

В целом экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов может быть выполнена по следующим направлениям (рисунок).



Экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Главной и отличительной особенностью проведения данного вида экспертиз инвестиционно-строительных проектов от ряда других экспертиз является то, что эксперты исследуют абсолютно всю проектную и сметную документацию независимо от источника их финансирования, а также независимо от форм собственности и принадлежности объекта [7]. Любые манипуляции с недвижимостью регулируются со стороны государства соответствующими законами и предписаниями. Эта необходимость возникает на основании того, чтобы современное строительство не превратилось в антропогенную катастрофу мирового масштаба.

Экономическая экспертиза проектной и сметной документации по строительству регламентируется рядом документов, которые необходимо отразить в экспертизе все без исключения [8].

Проведение экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов является своеобразным толчком для исполнения ответственных лиц: заказчиком, подрядчиком, проектными организациями, реализации инвестиционного проекта.

Особенностью проведения экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов так же заключаются в том, что на сегодняшний день существует некая ограниченность инвестиционных ресурсов, которая вызывает необходимость их эффективного использования. На основании чего, необходимо для рационального использования инвестиций, ставить следующие задачи:

- если объем инвестиций для осуществления проекта задан, то следует стремиться получить максимально возможный эффект от их использования;
- если задан результат, который надо получить за счет вложения капитала, необходимо искать пути минимизации расхода инвестиционных ресурсов.

Прежде всего, так же к особенностям проведения экономических экспертиз инвестиционно-строительных проектов, относится то, что эффективность таких проектов – это соответствие целям и интересам всех участников и выражаемая соответствующей системой показателей.

Большинство авторов склоняются к мнению, что оценку эффективности реализации инвестиционно-строительного проекта рекомендуется выполнять в несколько этапов:

1. Исследование инвестиционных возможностей реализации проекта;

На данном этапе целесообразно уделять внимание району, в котором планируется строительство, иными словами, изучение географического положения местности, а также не малую часть имеет и развитость района, доходность населения.

2. Планирование инвестиционных затрат, издержек производства и доходов проекта;

В инвестиционные затраты включаются все затраты, связанные со строительством, включая обязательные затраты на охрану окружающей среды. Также к данному этапу относятся обязательные платежи – налоги.

3. Оценка эффективности реализации инвестиционно-строительного проекта в целом.

Несомненно, данные этапы и отличают экономические экспертизы инвестиционно-строительных проектов от иных экспертиз проводимых в ходе строительства.

Эффективность инвестиционного проекта в целом осуществляется с общественной и коммерческой позиций, причем оба вида эффективности рассматриваются с точки зрения единственного участника, реализующего проект за счет собственных средств [2].

Цели оценки эффективности проекта в целом:

- определение потенциальной привлекательности проекта для возможных участников;
- поиск источников финансирования.

Важно отметить, что экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов состоит из двух частей:

- техническое обследование;
- экспертиза юридической и технической документации для данного объекта.

Экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов производится по плану:

- подготовка документации и ознакомление с документацией;
- исследование всей документации объекта (строительных и инженерных планов);
- выезд на объект, проверка соответствия заявленных размеров фактическим;
- регистрация имеющихся нарушений;
- проведение необходимых испытаний непосредственно на объекте, а так же в лаборатории;
- подготовка расчетной документации (чертежи, сметы и др.);
- работа над экспертным заключением.

Итак, особенности проведения экономических экспертиз ИСП заключаются в необходимости предотвращения создания проектов, использование которых нарушает интересы государства, права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также оценки эффективность осуществляемых капитальных вложений. Осуществлению данной проблемы могут препятствовать следующие факторы: непрофессиональность эксперта, отсутствие необходимой документации и т.д.

Разнообразные строительные работы, строительные материалы реализуются ежедневно, как правило, их качество не всегда оправдывает ожидания, поскольку выполняются с нарушением норм законодательства. Экономическая, строительная экспертиза признана не допускать данные нарушения. Из чего следует, что проведение экономической экспертизы на начальном этапе строительства позволит избежать лишних затрат, а так же удостовериться в качестве и должном объеме строительных работ [4].

Экономическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов направлена решить возникающие вопросы, сэкономить денежные средства. Однако, к проведению экономической экспертизы, осуществляемой в строительстве, следует допускать проверенные и надежные организации, способные дать обоснованное заключение и рекомендации.

Библиографический список

1. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: ИД «Гордец», 2018.
2. Горбатов З.В. Управление проектами: учебное пособие. Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 2018.
3. Грей К.Ф., Ларсон Э.У. Управление проектами: практическое руководство / Пер. с англ. М.: Дело и Сервис, 2017.
4. Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства. РДС 11–201–95.
5. Ким Хелдман Профессиональное управление проектами. - "Бином" "Москва", 2019.
6. Лапыгин Ю.Н. Управление проектами: от планирования до оценки эффективности. М.: Омега-Л 2018.
7. Липсиц И.В., Коссов В.В. Инвестиционный анализ. Подготовка и оценка инвестиций в реальные активы. М.: ИНФРА-М, 2018. 320 с.
8. Покровский М.А. Основы управления проектами: учебное пособие / Под ред. С.Г. Фалько М.: Изд-во МГТУ им. Баумана, 2017.
9. Филатов Е.И. Предстоящее реформирование сферы технического регулирования в России // Проектирование и строительство в Сибири. 2018. № 2 (14).
10. Фомин В.Н. Сертификация. Управление качеством. Сертификация. М.: ЭКСМОС, 2019.

Сведения об авторах / Information about the Authors

Горбачевская Евгения Юрьевна,

кандидат экономических наук,
доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

Evgeniya Yu. Gorbachevskaya,

Cand. Sci. (Economics),
Associate Professor of Expertise and Property Management Department,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

Шаравина Ольга Игоревна,

магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: olgasharavina@gmail.com

Ol'ga I. Sharavina,

Undergraduate of Expertise and Property Management Department,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
e-mail: olgasharavina@gmail.com

Косинова Наталия Сергеевна,

магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: kosinova.nat@ya.ru

Nataliya S. Kosinova,

Undergraduate of Expertise and Property Management Department,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
e-mail: kosinova.nat@ya.ru