

Tebodin

Реализация инвестиционно-строительных проектов в России

Практический семинар для управляющих компаний промышленных парков и корпораций развития субъектов РФ

Москва | 15-03-2016

Руслана Туркенова / Эдуард Хакимов

Основные сведения

- Компания основана 1945, в г. Гааге, Нидерланды
- 45 офисов в 22 странах
- 4,200 консультантов и инженеров по всему миру
- >75 % оборота - постоянные клиенты
- С 2012 г. входит в состав Bilfinger
- www.tebodin.bilfinger.com



Северо-Западная Европа

Бельгия, Нидерланды, Великобритания

Центральная Европа

Чешская Республика, Венгрия, Польша,
Румыния, Сербия

Восточная Европа

Россия, Украина

Средняя Азия

Бахрейн, Оман, Катар, Саудовская Аравия, ОАЭ

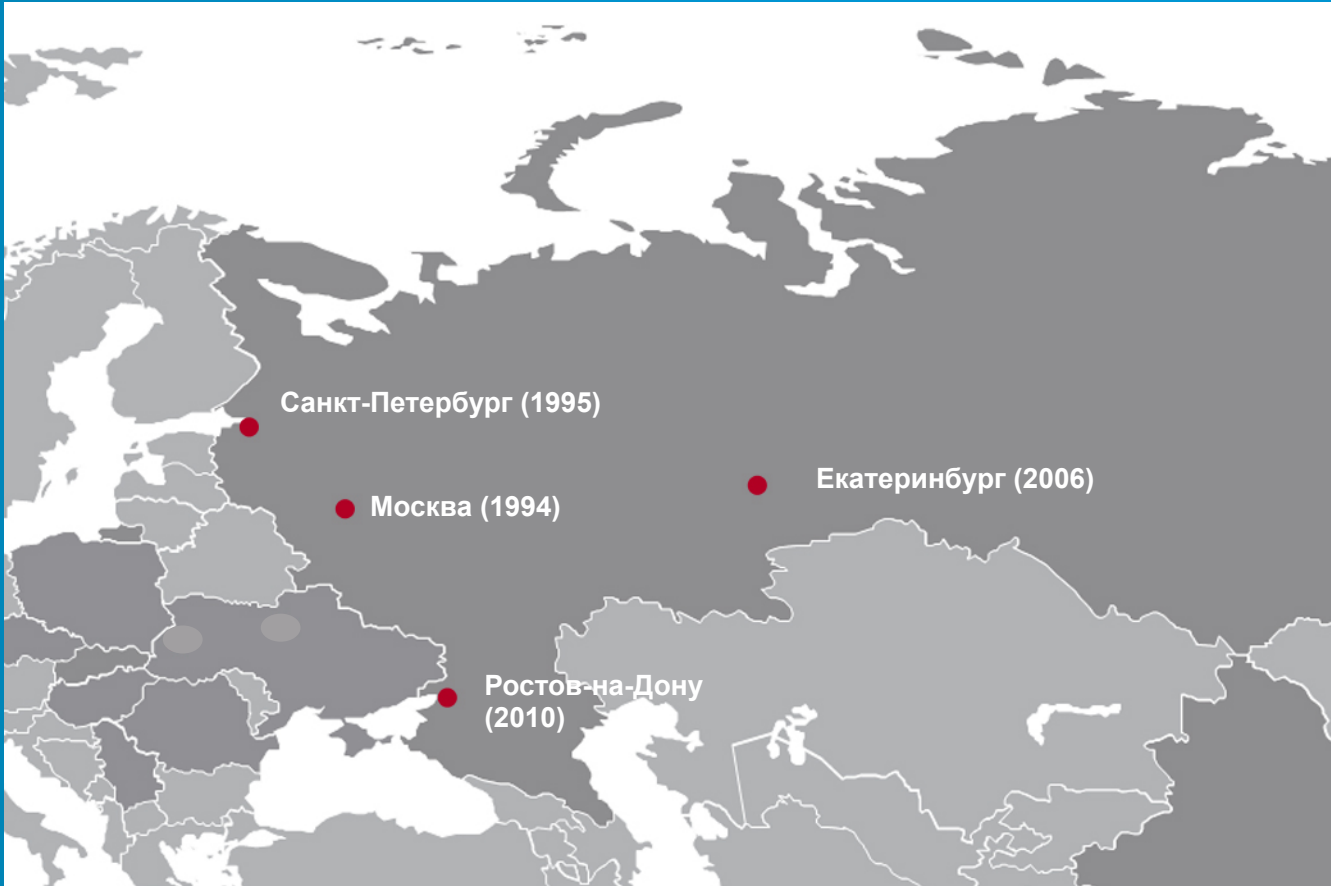
Азия

Китай, Индия, Индонезия, Мьянма,
Таиланд, Вьетнам

Северная Америка

Соединенные Штаты Америки

Сеть офисов в России

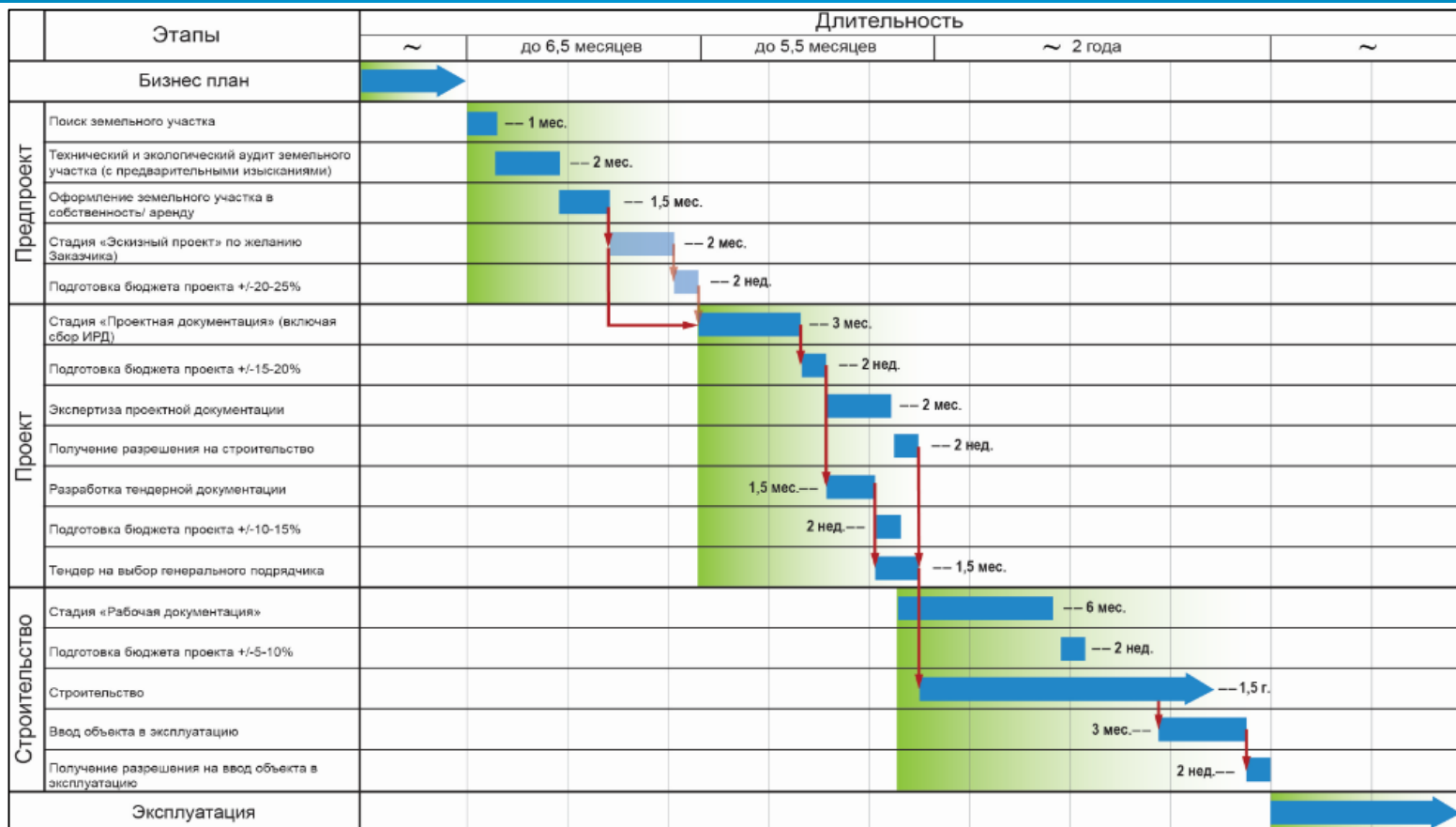


- В России с 1994 г.
- 150 сотрудников в России:
 - 10 – консультанты
 - 65 – проектировщики
 - 65 – управление проектами и строительством
- Сертификаты ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001
- Свидетельства СРО о допуске к работам (проектирование и строительный контроль)

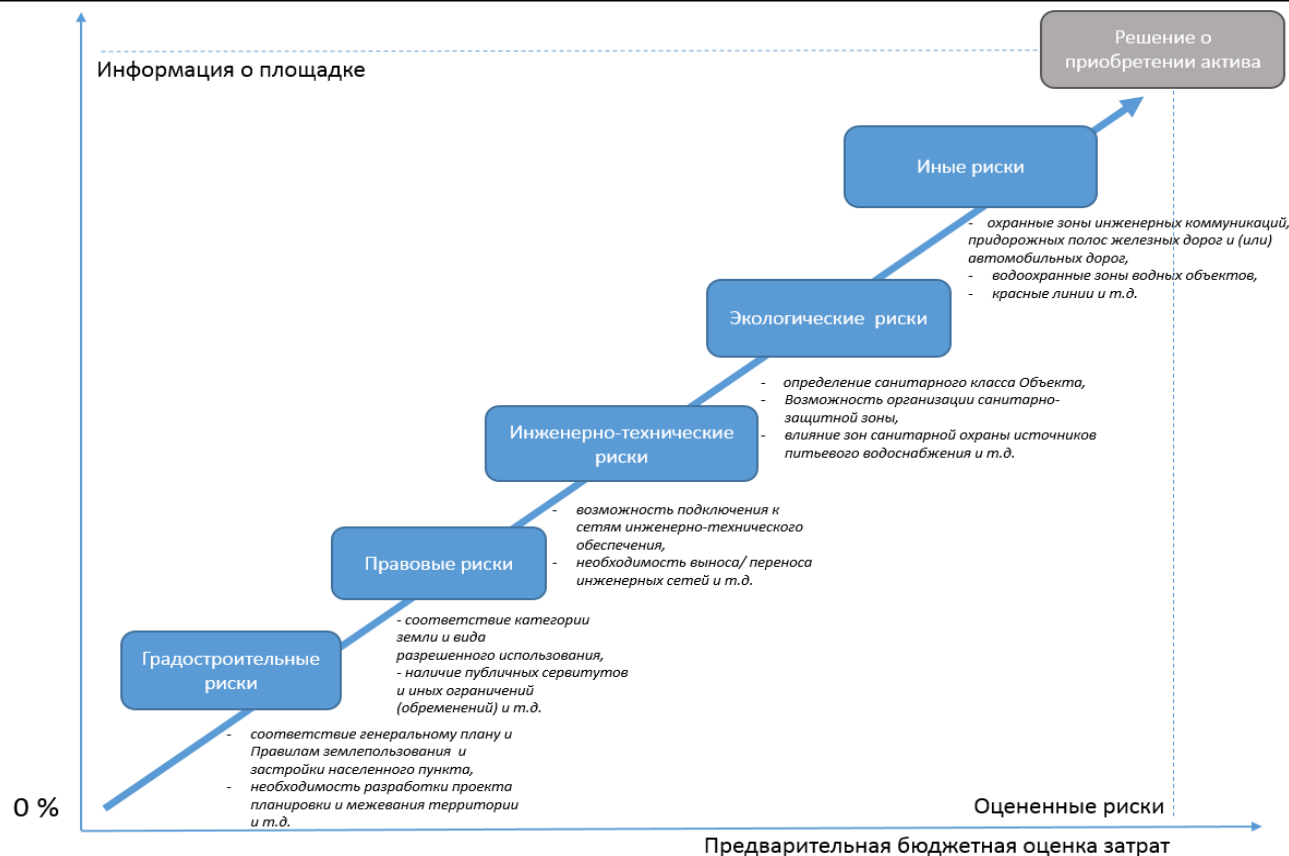
Реализация инвестиционно-строительного проекта

- Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (данное определение понятия "инвестиционный проект", представлено в Федеральном законе от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений").
- Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта проходит от бизнес-идеи до ввода объекта в эксплуатацию и включает в себя различные этапы, взаимосвязанные между собой.
- Сегодня процесс реализации проектов в России успешно перенимает западный подход, а именно - внедрение поэтапного процесса реализации проекта, обеспечение комплексного управления и постоянного контроля хода работ на каждом этапе инвестиционного проекта.
- Сроки реализации проекта напрямую зависят от специфики и типа будущего объекта, условий финансирования, и ориентировочно составляют от 1 года до 5 лет.

Общий график проекта



Этап: Предпроект



1. Поиск площадки

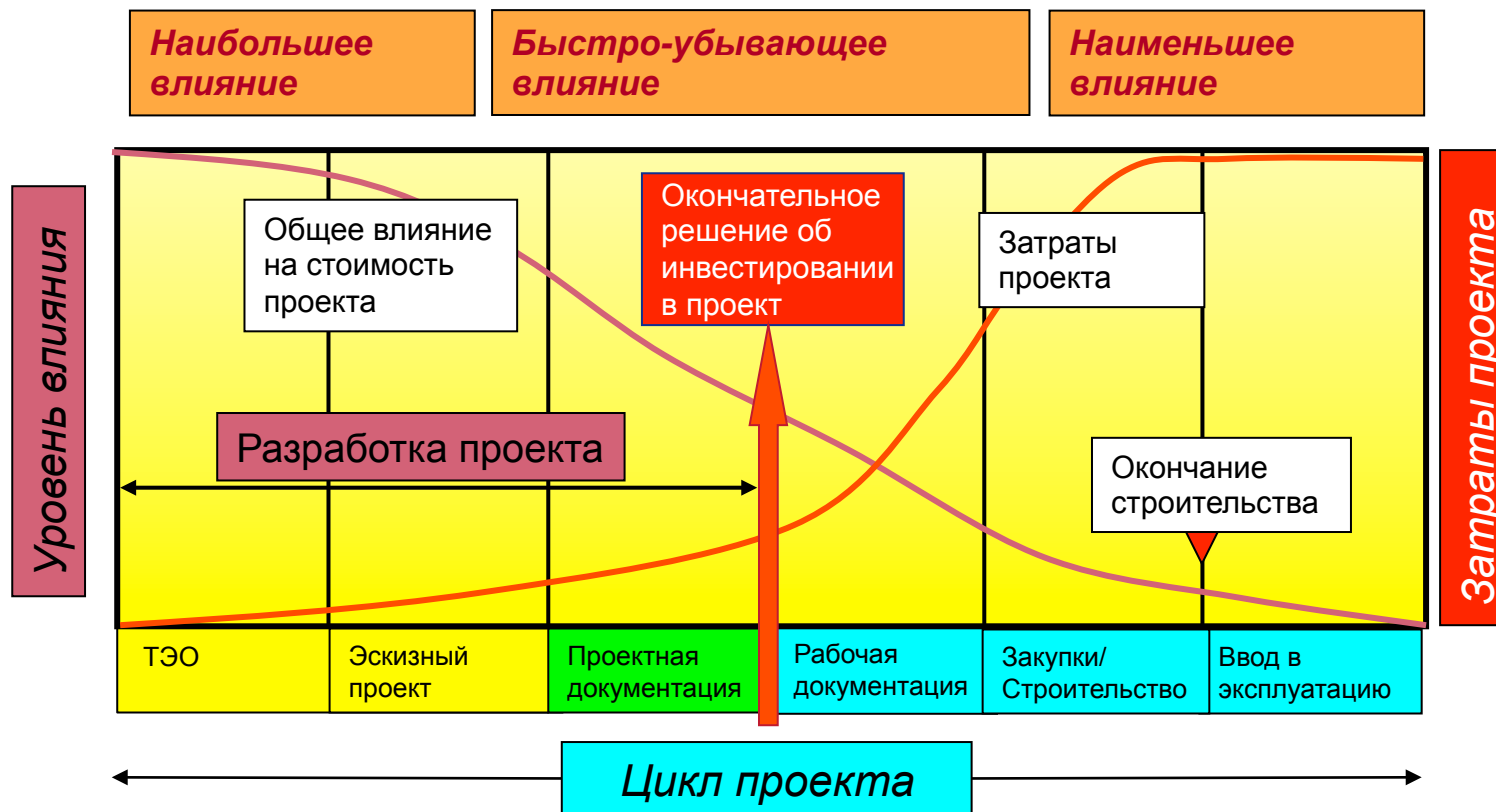
2. Технический аудит

Детальная оценка земельного участка на предмет возможности размещения будущего объекта и выявление рисков.

3. Эскизный проект

Общие концептуальные решения и технико-экономическое обоснование проекта

Влияние этапов проекта на его затраты



1. Проектная документация, сбор ИРД, прохождение экспертизы

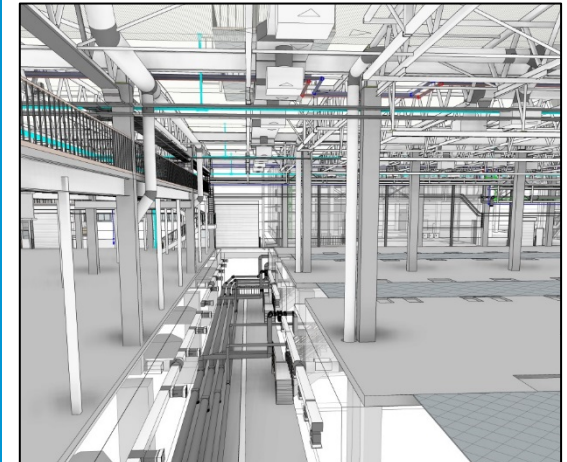
- *сбор исходно-разрешительной документации*
- *разработка проектной документации*
- *прохождение экспертизы проекта*

2. Тендерная Документация

- *графическая часть*
- *ведомость объемов материалов*
- *описание работ подрядчика*

3. Проведение тендера на выбор генерального подрядчика

Преквалификация, квалификация (long list->short list), выбор подрядчика.



1. Рабочая Документация

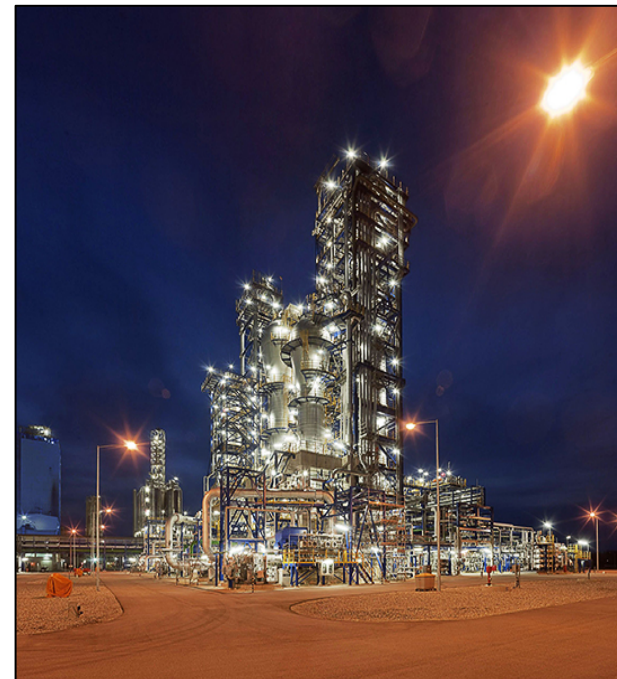
Проектная документация «стадия РД» для выполнения строительно-монтажных работ.

2. Строительство

Подготовка площадки, подключение к инженерным коммуникациям, строительно-монтажные работы, монтаж технологического оборудования, подготовка исполнительной документации.

3. Ввод объекта в эксплуатацию

Приемка построенного объекта инвестором от генерального подрядчика, а также государственными органами. Подготовка к вводу объекта в эксплуатацию ведется в течении всего периода строительства.



- Под бюджетом проекта понимается не раздел ПД «Смета», а бюджет проекта для определения стоимости капитальных вложений в проект на основании рыночных цен.
- Бюджет проекта разрабатывается исключительно в интересах инвестора.
- Бюджет проекта необходим для оценки капитальных затрат в строительство объекта, расчета суммы кредитования, и т.д.
- Точность бюджета зависит от типа объекта; объема работ; объема бюджета и т.д.

Этап, после которого проводится расчет бюджета проекта	Точность бюджета проекта
На основании Эскизного проекта	+/- 20-25%
На основании Проектной Документации	+/- 15-20%
На основании Тендерной Документации	+/- 10-15%
На основании Рабочей Документации	+/- 5-10%

Сравнительный анализ реализации инвестиционно-строительных проектов в «поле» и в индустриальном парке / ОЭЗ

Опыт работы Тебодин в промышленных парках.

Услуги: проектирование, управление строительством



Проект	Индустриальный парк / Особая экономическая зона
Завод по производству кукурузных чипсов	“Ступино Квадрат”, Московская область
Складской комплекс	“Гиффелс Южные Врата”, Московская область
Завод по производству йогуртов	“Ступино”, Московская область
Завод по сбору промышленных котлов	ОЭЗ “Липецк”, Липецкая область
Завод по производству лакокрасочной продукции	
Завод по выпуску электрических шкафов и компонентов	
Завод по выпуску резины для автомобилей	
Завод по выпуску резины для автомобилей	“Заволжье”, Ульяновская область
Завод по сборке автомобилей	“Узловая”, Тульская область
Завод по производству лакокрасочной продукции	“Freight Village Kaluga”, Калужская область
Завод по сборке экскаваторов	“Раслово”, Тверская область
Завод по производству трубопроводной арматуры	ОЭЗ “Алабуга”, Татарстан
Завод по сборке трансформаторов	Индустриальный парк “Масловский”, Воронежская область

Опыт работы Тебодин в промышленных парках.

Услуги: поиск соответствующей площадки, технический аудит земельного участка



Индустриальный парк
“Ступино Квадрат” Московская область
«Дега Кластер Ногинск» Московская область
“Грабцево” Калужская область
“Росва” Калужская область
“Ворсино” Калужская область
“Freight Village Kaluga” (Ворсино) Калужская область
“ЮИТ” Ленинградская область
“Перспектива” Воронежская область

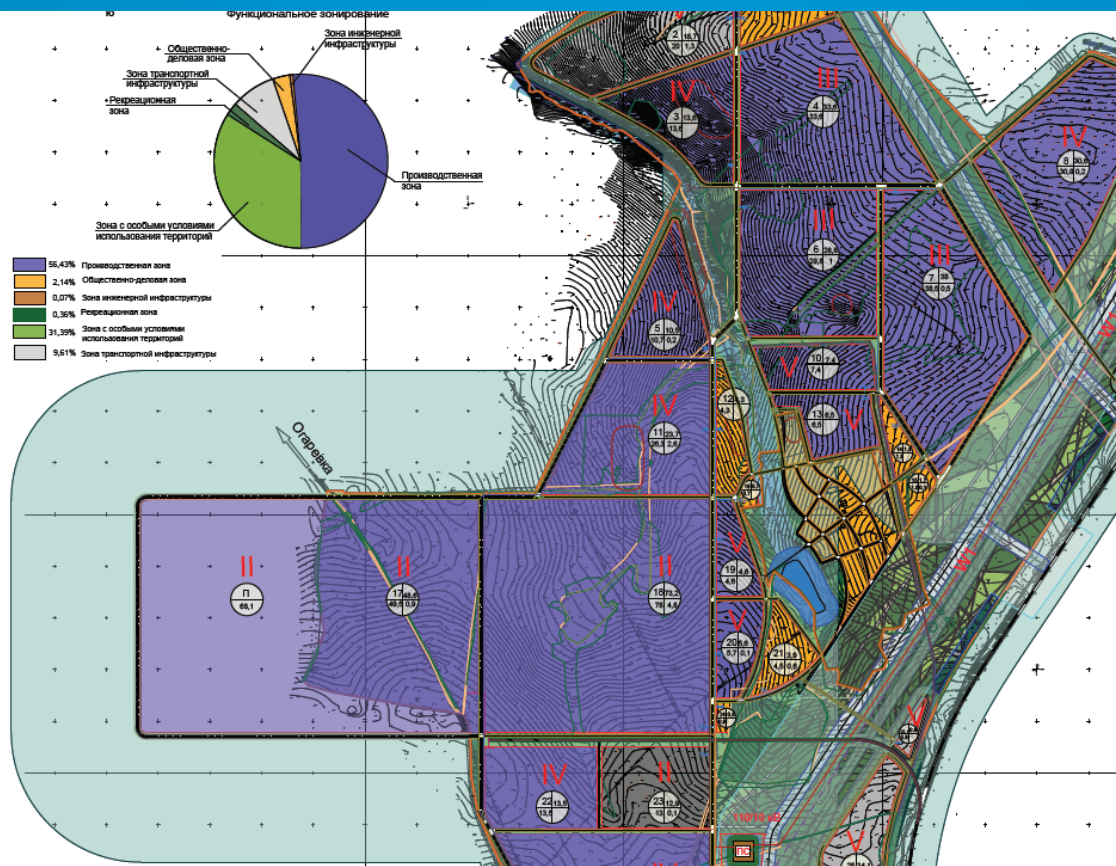
Реализация проектов в «поле» и в индустриальном парке/ ОЭЗ. Сравнительный анализ.



1 Блок:

№	Основные параметры	Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
		«Поле»	Индустриальный парк
1.	Размещение Объекта соответствует градостроительному регламенту генерального плана и правилам землепользования и застройки населенного пункта	<p>Как правило, не соответствует.</p> <p>Недостатки: необходимость внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки населенного пункта, проведение публичных слушаний и т. д.</p>	<p>Соответствует.</p> <p>Преимущества: Размещение выполнено в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки населенного пункта.</p>
2.	Разработан и согласован проект планировки и проект межевания территории	<p>Не разработан.</p> <p>Недостатки: необходимость разработки проекта планировки и межевания территории</p>	<p>Проект планировки территории выполнен, межевание проведено.</p> <p>Преимущества: Разработан проект планировки и межевания на всю территорию индустриального парка.</p>
3.	<p>Определение отраслевой специализации ИП.</p> <p>Функциональное зонирование территории - размещение Объекта осуществляется в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий (согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03</p>	<p>Не выполнено.</p> <p>Недостатки: Необходима предварительная проверка на возможность размещения Объекта в соответствии с санитарными требованиями. По итогу проверки, участок может оказаться непригодным для размещения Объекта. В случае соответствия, требуется разработка проекта СЗЗ</p> <p>Влияние на проект:</p> <p>Сроки: от 3 месяцев</p> <p>Стоимость: В среднем от 200-300 тыс. руб.</p>	<p>Выполнено.</p> <p>Преимущества: Инвестор не тратит время на изучения вопроса возможности размещения Объекта в соответствии с санитарными требованиями. В случае соответствия, требуется разработка проекта СЗЗ</p> <p>Влияние на проект:</p> <p>Сроки: от 3 месяцев</p> <p>Стоимость: В среднем от 200-300 тыс. руб.</p>

Функциональное зонирование территории Индустриального парка. Пример.



Реализация проектов в «поле» и в индустриальном парке/ ОЭЗ. Сравнительный анализ.



2 Блок:

№	Основные параметры	Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
		«Поле»	Индустриальный парк
4.	Установлена соответствующая категория земель - земли населенных пунктов или земли промышленности	<p>Как правило, не соответствует</p> <p>Недостатки: необходимость перевода из одной категории земель в другую (наиболее распространённый случай в практике – необходимость перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности)</p> <p>Влияние на проект: Сроки: Предварительные сроки: от 3 месяцев и более</p>	<p>Соответствует</p> <p>Преимущества: работы по переводу категории земель выполнены представителями Индустриального парка.</p>
5.	Приобретение земельного участка	<p>Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> Земельный участок может быть приобретен в собственность у юридических или физических лиц по договору <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Приобретение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности возможно только в аренду на торгах, проводимых в форме аукциона, либо без аукциона, в случае если проекту будет присвоен статус масштабного инвестиционного проекта, что потребует от Инвестора дополнительного времени на сбор всей необходимой документации (статья 39.6 Земельного кодекса РФ) <p>Влияние на проект: Сроки: от 1 месяца</p>	<p>Преимущества: земельный участок предоставляется в аренду / собственность по договору без проведения дополнительных процедур (например, проведение торгов)</p>

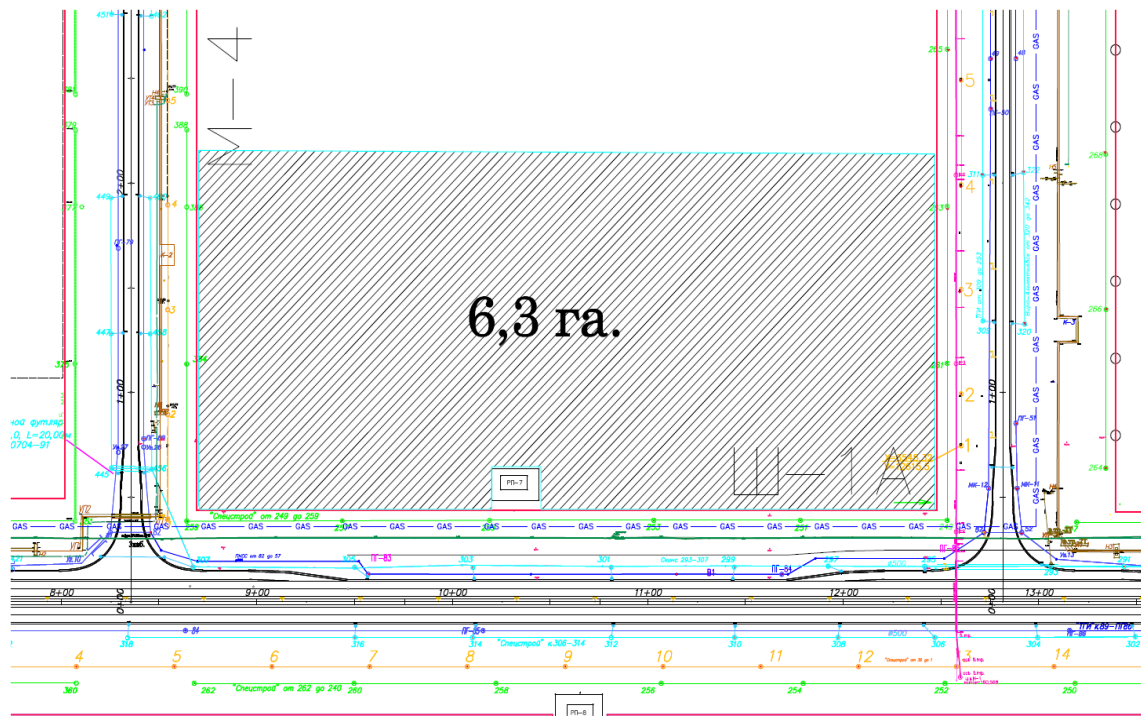
Реализация проектов в «поле» и в индустриальном парке/ ОЭЗ. Сравнительный анализ.



3 Блок:

№	Основные параметры	Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
		«Поле»	Индустриальный парк
6.	Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	<p>Как правило, отсутствует.</p> <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • существует риск отсутствия возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, • точки подключения чаще всего предоставляются в относительном удалении от границы участка, • сроки исполнения технических условий ресурсоснабжающими компаниями могут не совпадать с требуемыми сроками проекта Инвестора <p>Влияние на проект: Сроки: выполнение условий тех. присоединения – от 1 года.</p>	<p>Присутствует.</p> <p>Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обеспечена возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, • Точки подключения предоставляются на границе или в непосредственной близости от границы земельного участка Инвестора, • сроки исполнения технических условий «привязываются» к срокам реализации проекта Инвестора
7.	Проектирование и строительство внешнеплощадочных инженерных сетей и инженерной инфраструктуры	<p>Не обеспечено.</p> <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Инвестор самостоятельно обеспечивает проектирование и строительство внешнеплощадочных сетей, • необходимость согласования прокладки трассы инженерных коммуникаций с собственниками земельных участков. <p>Влияние на проект: значительное увеличение сроков реализации проекта, повышение рисков реализации.</p> <p>Сроки: от 1 года и более</p>	<p>Обеспечено.</p> <p>Преимущества: Индустриальный парк обеспечивает проектирование и строительство внешнеплощадочных инженерных сетей и инженерной инфраструктуры</p>

Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения



Часто встречающиеся проблемы:

- Проектирование инженерных коммуникаций ИП происходит параллельно, либо с небольшим опозданием с проектированием Объекта Резидента. Это приводит порой к неоднократному пересмотру координат и отметок точек подключения к инженерным сетям Резидента;
- Организация ливневой канализации – не все ИП обеспечивают прием ливневых стоков в централизованную систему ливневой канализации;
- подключение к сетям связи: 1) Резидентам предлагается самостоятельно получить ТУ у провайдера связи, 2) точки подключения могут находиться на значительном удалении от границ зем. уч. (более 3 км.);
- ИП не успевает закончить строительство инженерной инфраструктуры, подключение Резидента при вводе в эксплуатацию производится по временной схеме.

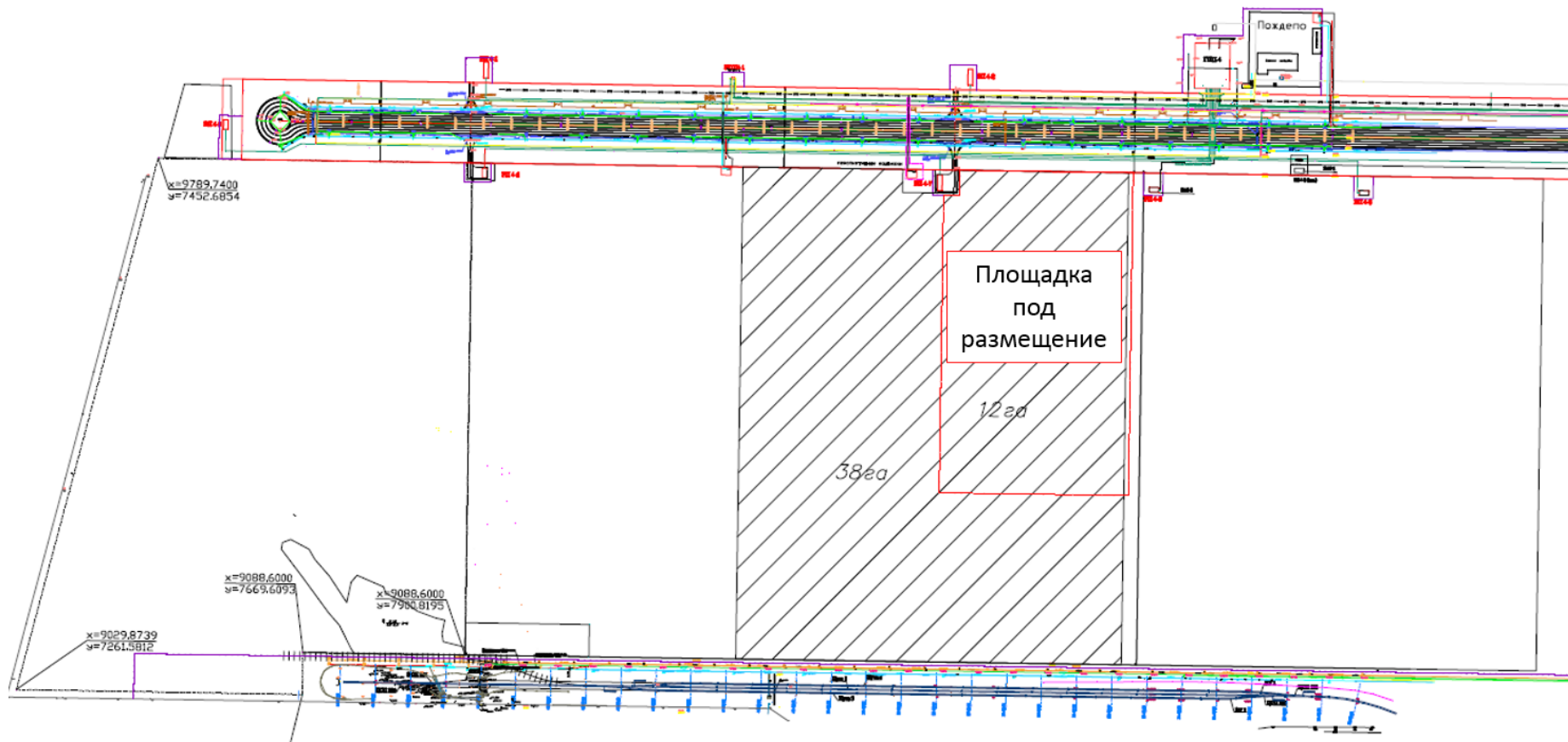
Реализация проектов в «поле» и в индустриальном парке/ ОЭЗ. Сравнительный анализ.



4 Блок:

№	Основные параметры	Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
		«Поле»	Индустриальный парк
8.	Транспортная инфраструктура	<p>Как правило отсутствует.</p> <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • необходимость получения согласования на примыкание к дороге общего пользования местного, регионального или федерального значения, • необходимость проектирования и строительства подъездной дороги. <p>Влияние на проект: Сроки: от 1 года Стоимость: 30-50 млн. р. за 1 км. дорожного полотна.</p>	<p>Присутствует.</p> <p>Преимущества: индустриальный парк обеспечивает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка, • наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам

Пример транспортной инфраструктуры



Реализация проектов в «поле» и в индустриальном парке/ ОЭЗ. Сравнительный анализ.



5 Блок:

№	Основные параметры	Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
		«Поле»	Индустриальный парк
9.	Налоговые льготы и иные меры государственной поддержки	<p>Отсутствуют.</p> <p>Недостатки: отсутствие налоговых льгот и иных мер государственной поддержки.</p>	<p>Как правило, предоставляются.</p> <p>Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none">• возможное применение налоговых льгот по налогам на имущество, прибыль, земельному и транспортному налогу.• кредитные продукты для резидентов парков

Иные риски: водные объекты на земельном участке

Проблема	Последствия	Вывод
<p>В границах земельного участка имеются водные объекты. водный объект, статус которых не установлен.</p> <p>Ссылка на законодательство: В соответствии со статьями 27, 102 Земельного кодекса РФ оборот земельных участков, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничен и в частную собственность не предоставляются. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Риск признания договоров аренды / купли-продажи на земельные участки с водным объектом ничтожными в силу нарушения требований водного и земельного законодательства РФ,2. Необходимость процедуры межевания земельных участков,3. Необходимость разработки проекта переноса русла ручья или проекта по закрытию ручья в герметичный коллектор и согласование данных решений в установленном порядке.	<p>В случае выявления водных объектов на площадке, необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Провести инженерно-гидрометеорологические изыскания,2. Выяснить статус водного объекта, сделав запрос в соответствующие инстанции.

Руслана Туркенова
Инженер по согласованиям

Моб.: +7 916 753 94 52
r.turkenova@tebodin.ru

Эдуард Хакимов
Руководитель по развитию бизнеса

Моб.: +7 915 142 23 65
e.khakimov@tebodin.ru

Tebodin

Тебодин Истерн Юроп Б.В.
115114, Москва, ул.Летниковская 10 стр.
4, 8 этаж

Тел.: +7 495 258 80 58
<http://www.tebodin.bilfinger.com/>



always close