



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ  
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Экономика, менеджмент и логистика в строительстве»

**Методические указания**  
к курсовой работе  
по дисциплине  
**«Финансирование проекта»**

Автор  
Швыденко Н. В.



Ростов-на-Дону, 2018

## Аннотация

Методические указания предназначены для студентов всех форм обучения специальностей 08.04.01.

## Авторы

ассистент, к. э. н. кафедры «Экономика, менеджмент и логистика в строительстве»  
Швыденко Н.В.





## Оглавление

1. Структура и последовательность выполнения курсовой работы.....	4
2. Рекомендации по выполнению теоретической части курсовой работы.....	4
3. Рекомендации по выполнению расчетной части курсовой работы.....	7
4. Список использованных источников.....	16
Приложение А Примерная тематика теоретической части курсовой работы.....	18
Приложение Б Типовой сетевой график разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.....	19

## 1. СТРУКТУРА И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа содержит следующие структурные элементы: титульный лист; содержание; введение; основная часть; заключение; список использованных источников; приложения.

Во введении указывается цель курсовой работы, роль и значение выбранной темы, сущность изучаемого вопроса, его связь с другими аспектами методологии управления качеством в строительстве.

В теоретической части излагается текстовый материал, раскрывающий тему и являющийся результатом самостоятельной научно-исследовательской работы магистра над литературными источниками. Во расчетной части выполняется реализация проекта реконструкции жилого дома с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования. В приложении приводится глоссарий по основным понятиям дисциплины (не менее 20 терминов).

Приблизительный объем теоретической части курсовой работы – 10-15с.

## 2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Магистр выбирает тему, руководствуясь предлагаемой тематикой (приложения А) или самостоятельно предлагает тему, не выходящую за пределы программы учебной дисциплины.

Далее проводится информационный поиск в библиотеках ДГТУ, городской, областной, в сети Internet и др. источниках, который позволяет определить материалы исследований, научных публикаций и работ отечественных и зарубежных ученых по проблемам применения методов и инструментов управления качеством в строительстве, материалы научных конференций и семинаров, источники энциклопедического характера, публикации периодических изданий, данные специальных исследований и анкет.

Формулирование темы, замысла и названия научной статьи. Научная статья – письменный и опубликованный отчет, описывающий результаты оригинального исследования и удовлетворяющий определенным критериям. Она содержит изложение промежуточных или конечных результатов научного исследования, освещает конкретный отдельный вопрос по теме исследования.

Тема научной статьи – ракурс, в котором рассматривается проблема. Она представляет объект изучения в определённом аспекте, характерном для данной работы.

Работа над формулированием темы научной статьи начинается с формирования в сознании автора четкого представления об уровне разработки предполагаемой темы в науке.

Основные критерии выбора темы:

- желательно, чтобы тема представляла интерес для магистра не только на данный момент, но и на перспективу;

- выбор темы обоюднo мотивирован интересом к ней и магистра и преподавателя (научного руководителя). В какой-то мере это может напомнить традиционные отношения «мастер - ученик»;

- тема может быть реализуема в имеющихся условиях. Это значит, что по выбранной теме должна быть доступной информация.

Выбрав тему и сформировав замысел научной статьи, далее следует перейти к

формулированию ее названия. Правильно выбрать название статьи – наполовину обеспечить ее прочтение и цитирование в будущем.

Название или заголовок единственная часть статьи, относительно которой можно сказать, что она будет обязательно прочитана. Название статьи не должно быть слишком длинным или слишком коротким и должно содержать не менее 3 и не более 15 слов.

Для того чтобы привлечь внимание именно тех, кому статья может быть интересна, название должно как можно более точно и полно соответствовать содержанию статьи.

Композиция научной статьи. Условно в тексте можно выделить такие структурные элементы.

1. Аннотация. Она выполняет функцию расширенного названия статьи и повествует о ее содержании.

2. Ключевые слова можно назвать поисковым образом научной статьи. Ключевые слова должны отображать основные положения, достижения, результаты, основные точки научного интереса.

3. Вступление - постановка научной проблемы, ее актуальность, связь с важнейшими задачами, которые необходимо решить, значение для развития определенной отрасли науки или практической деятельности (1 абзац или 5-10 строк).

Обосновать актуальность - значит объяснить необходимость изучения данной темы в контексте общего процесса научного познания. Определение актуальности исследования - обязательное требование научной работы.

4. Основные (последние по времени) исследования и публикации, на которые опирается автор; современные взгляды на проблему; трудности при разработке данного вопроса, выделение нерешенных вопросов в пределах общей проблемы, которым посвящена статья (0,5-2 страницы машинописного текста через два интервала);

5. Формулировка цели статьи (постановка задачи) - выражается главная идея данной публикации, которая существенно отличается от современных представлений о проблеме, дополняет или углубляет уже известные подходы; обращает внимание на введение в научное обращение новых фактов, выводов, рекомендаций, закономерностей или уточнения известных ранее, но недостаточно изученных (1 абзац, или 5-10 строк).

6. Изложение содержания собственного исследования - основная часть статьи. В ней освещают основные положения и результаты научного исследования, личные идеи, мысли, полученные научные факты, обнаруженные закономерности, связи, тенденции, программа эксперимента, методика получения и анализ фактического материала, личный вклад автора в достижение и реализацию основных выводов и тому подобное (5-6 страниц).

Главным в изложении содержания являются точность и краткость. Важны стройность изложения и отсутствие логических разрывов. Красной линией статьи должен стать общий ход мыслей автора. Текст полезно разбить на отдельные рубрики.

В ходе изложения содержания научной статьи можно использовать один из методических приемов: последовательный; целостный (со следующей обработкой каждой части, раздела); выборочный (части, разделы пишутся отдельно в любой последовательности). В зависимости от способа изложения разным будет темп и конечный итог.

Последовательное изложение материала логично предопределяет схему подготовки публикации: формулировки замысла и составления предварительного плана; отбор и подготовку материалов; группирование материалов; редактирование рукописи.

си. Преимущество этого способа заключается в том, что изложение информации осуществляется в логической последовательности, которая исключает повторы и пропуски. Его недостатком является нерациональное использование времени. Пока автор не закончил полностью «дежурный» раздел, он не может перейти к следующему, а в это время материал, который почти не нуждается в чистовой проработке, ожидает свою очередь и лежит без движения.

Целостный способ - это написание всего труда в черновом варианте, а затем обработка его в частях и деталях, внесения дополнений и исправлений. Его преимущество заключается в том, что почти вдвое экономится время при подготовке белого варианта рукописи. Вместе с тем есть опасность нарушения последовательности изложения материала.

Выборочное изложение материала достаточно часто используется исследователями. По мере готовности материала над ним работают в любой удобной последовательности. Необходимо каждый раздел доводить до конечного результата, чтобы при подготовке всего труда их части были почти готовы к публикации.

Как правило, к основной части статьи предъявляются следующие требования:

- следует избегать стиля научного отчета или научно-популярной статьи;
- нецелесообразно ставить риторические вопросы;
- должны преобладать повествовательные предложения;
- не следует перегружать текст цифрами 1, 2 и др. при перечнях тех или других мыслей, положений;

перечень элементов, позиций следует начинать с новой строки, отделяя их друг от друга точкой с запятой;

- в тексте приемлемым является использование разных видов перечня: сначала, в начале, потом, далее, наконец; во-первых, во-вторых, в-третьих; на первом этапе, на втором этапе;

- цитаты в статье используются очень редко; необходимо отметить основную идею, а после нее в скобках указать фамилию автора, который впервые ее выразил;

- поскольку все ссылки на авторитеты подаются в начале статьи, основной объем статьи посвящают изложению собственных мнений;

- для подтверждения достоверности своих выводов и рекомендаций не следует приводить высказывания других ученых, поскольку это свидетельствует, что идея исследователя не нова, была известна ранее и не подлежит сомнению.

7. Вывод, в котором формулируется основное умозаключение автора, содержание выводов и рекомендаций, их значение для теории и практики, общественная значимость; кратко обозначаются перспективы последующих исследований по теме (1/3 страницы).

8. Литература. Важно правильно оформить ссылку на источник в списке литературы. Бывают случаи, когда по указанному адресу источник не удается обнаружить. Столкнувшись с этим, теряешь доверие и к автору, и к его работе.

Алгоритм написания и опубликования научной статьи.

В алгоритме написания научной статьи условно выделяют следующие этапы: формулировка замысла и составление плана статьи; отбор и подготовка материалов; группирование материалов; проработка рукописи; проверка правильности оформления, литературная правка.

Качественно выполненная статья является логическим завершением выполненной научной работы. Алгоритм подготовки, написания и опубликования научной статьи можно представить следующим образом:

1. Определится с готовностью приступить к написанию статьи и возможностью ее опубликования в открытой печати.



2. Составить подробный план построения статьи.
3. Разыскать всю необходимую информацию (монографии, статьи, выступления, книги, патенты и др.) и проанализировать ее.
4. Написать введение, в котором сформулировать необходимость данной статьи и ее основные направления.
5. Поработать над названием статьи.
6. В основной части статьи изложить ее содержание.
7. Сделать выводы.
8. Составить список литературы.
9. Написать аннотацию.
10. Провести авторское редактирование. Сократить все, что не несет полезной информации, вычеркнуть лишние слова, непонятные термины, неясности.
11. Отправить статью в редакцию. Прислушиваться к редакторским замечаниям, но не допускать искажения статьи при редактировании.

После того, как статья считается готовой, она предоставляется в редакцию в соответствии с требованиями, которые публикуются в отдельных номерах журналов или сборниках в виде справки авторам. Оптимальный объем научной статьи - 6-12 страниц (0,5 - 0,7 печатной страницы.).

Особенно ценными являются статьи, опубликованные в профессиональных научных изданиях, утвержденных ВАК Минобрнауки России. Обязательным требованием к научным публикациям исследователя является отображение в них основных результатов научной работы, а также наличие в одном выпуске журнала не более одной статьи автора по теме исследования.

Плагиатом считается умышленное присвоение авторства чужого произведения науки или мысли или искусства или изобретения. Плагиат может быть нарушением авторско-правового законодательства и патентного законодательства и в качестве таковых может повлечь за собой юридическую ответственность автора.

### **3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РАСЧЕТНОЙ ЧАСТИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

#### **Реализация проекта реконструкции жилого дома с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования**

#### **Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой и обстройкой здания.**

Типичным представителем перечня жилых домов, рекомендуемых для реконструкции с надстройкой без отселения жителей, является успешно реконструируемый жилой дом 32 по ул. Мишина. Характеристики этого типового жилого дома до и после реконструкции приведены в таблице.

Таблица показывает, что в существующей части здания жители дома, даже без вложения денежных средств, получают существенную прибавку общей площади квартир:

- 35,4 (44%) кв.м для 3-х комнатных квартир;
- 18,4 (18%) кв.м для 4-х комнатных квартир.

При этом пайщики ТСЖ имеют возможность получить новые комфортные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в надстроенной части здания по цене, близкой к себестоимости строительства.

Таблица - Характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой

Название характеристики	До реконструкции	После реконструкции
Этажность, в т.ч. наличие тех. этажа	4	9
Высота потолков жилых помещений, м	3,2	3,0-3,2
Количество квартир по зданию, шт	16	50
Общая площадь квартир по зданию, кв.м	1440	4213,6
Количество (общая площадь) по типам квартир, шт. (кв.м):		
1-х комнатные в существующей части	-	
1-х комнатные в надстроенной части	-	8 (53,8-62,0)
2-х комнатные в существующей части	-	-
2-х комнатные в надстроенной части	-	8 (58,1-80,0)
3-х комнатные в существующей части	8 (80,0)	8 (115,4)
3-х комнатные в надстроенной части,	-	6 (90,0)
в том числе на 2-х уровнях	-	2 (150,9)
4-х комнатные в существующей части	8 (100,0)	8 (118,4)
4-х комнатные в надстроенной части	-	-
Количество (общая площадь) нежилых помещений, используемых для нужд ТСЖ, шт. (кв.м)	нет	да
Наличие вентилируемого фасада с утеплением и крыши с противогололедной системой	нет	да
Наличие лифта	нет	да
Доступ инвалидов	нет	да
Наличие мусоропровода	нет	да
Наличие газового оборудования	да	нет
Горячее водоснабжение	нет	да
Необходимость проведения капитального ремонта	да	нет
Наличие индивидуального теплового пункта	нет	да
Наличие системы диспетчеризации энергоресурсов и автоматического пожаротушения	нет	да
Наличие подземного гаража (машино/мест)	нет	да (36 м/м)
Благоустройство придомовой территории с оборудованием детской и спортивной площадки	нет	да
Оборудование для охраны дома и придомового земельного участка	нет	да
Кабельное и спутниковое ЦТВ, интернет и связь	нет	да

### Типовой сетевой график выполнения работ

Типовой сетевой график разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования представлен в приложении. В таблице приведена длительность этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта.



Таблица – Длительность этапов выполнения работ по разработке и реализации типового Проекта

Наименование этапа	Виды работ	События	Длительность этапа, мес.	Срок выполнения от начала процесса реконструкции, мес.
Этап 1. Предпроектная подготовка строительства	1-18	0-18	19	19
Этап 2. Проектирование	19-23	18-23	7	26
Этап 3. Производство работ по капитальному ремонту, надстройке и обстройке существующего здания	24-32	23-30	8	34
Этап 4. Подведение итогов реконструкции	33-35	30-33	2	36
В целом по Проекту				не более 3-х лет

**Анализ рынков.** Основным при анализе рынков является определение рыночной стоимости вновь вводимого жилья по адресу объекта реконструкции. Что касается анализа рынков строительных материалов и услуг, то на этапе бизнес-планирования целесообразно использовать такой комплексный показатель как стоимость строительно-монтажных работ (Scmp) в расчете на 1 кв.м вновь вводимой после реконструкции общей площади квартир. При этом можно пользоваться значением этого показателя, рассчитанным ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации, в размере 74,3 тыс. руб./кв.м при сметной стоимости СМР: S = 193 млн. руб. Структура себестоимости для типового дома включает в себя следующие основные позиции:

- проектирование – 8% от СМР (от 193 млн. руб. по сметному расчету МНИИТЭП);
- геология и межевание – 10% от СМР;
- техническое сопровождение СРО – до 10% от СМР;
- авторский надзор – 5% от проектирования или 0,4% от СМР;
- подключение инженерных сетей: МОЭК – 3,5 млн. руб.; МОЭСК – 5,0 млн. руб.; МВК – до 2 млн. руб. (всего 11,5 млн. руб. или 6% от СМР).

Полная себестоимость реконструкции и капитального ремонта составит:

$$S1 = Scmp * (1+0,08+0,1+0,1+0,004+0,06) = Scmp * 1,344 = 99,86 \text{ тыс. руб./кв.м}$$

### Источники финансирования

Источниками финансирования разработки и реализации Проекта реконструкции многоквартирного жилого дома без использования бюджетных средств могут быть привлеченные денежные средства физических и юридических лиц.

Денежные средства физических лиц:

- средства собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома;
- средства граждан-соинвесторов, желающих выкупить часть вновь построенных помещений для улучшения своих жилищных условий.

Для физических лиц помимо собственных денежных средств возможно ис-

пользование кредитных средств банков (в том числе ипотечный кредит) или материнского капитала. Денежные средства юридических лиц:

- средства организаций-соинвесторов, преследующих, в том числе коммерческие интересы. В зависимости от ситуации можно применять три основных варианта использования привлеченных денежных средств:

1. Средства собственников и привлеченных физических лиц. По существу эта финансовая схема применяется при кооперативном строительстве жилья. Договорные отношения застройщика и физических лиц определяются договором паевого участия в строительстве. Эта схема прописана в Гражданском кодексе РФ и в Жилищном кодексе РФ. По этой финансовой схеме реализуется реконструкция жилого дома по ул. Мишина, д. 32. Достоинство этой финансовой схемы в том, что между застройщиком (ТСЖ Мишина-32) и пайщиками нет посредников, что делает прозрачным финансовые и юридические обязательства сторон. Все сэкономленные средства во время строительства при этой финансовой схеме направляются на нужды ТСЖ как некоммерческой организации.

2. Средства инвесторов. Инвесторы, как правило, это коммерческие организации, которые инвестируют финансовые средства с целью получения прибыли. По этой причине договор попадает под законодательство о соинвесторах в строительстве с обязательной государственной регистрацией договора соинвестирования. Проблемным вопросом для ТСЖ становится вопрос передачи Инвестору части совместной собственности (здания и земельного участка), получения и распределения прибыли, например, в виде вновь построенной жилой площади.

3. Заемные средства. Зная смету расходов, сроки разработки и утверждения проектной документации, а также время, необходимое для строительства, можно воспользоваться заемными средствами банка. Однако, расходы на обслуживание кредита увеличивают смету затрат на реконструкцию, кроме того, для получения кредита банки требуют залог имущества собственников или поручительство с залогом ликвидных активов третьей стороны, что делает эту финансовую схему весьма проблематичной для реализации ре-конструкции дома собственниками.

### **Финансовое планирование**

При разработке финансовой схемы (финансового плана в составе бизнес-плана) рекомендуется использовать опыт ТСЖ «Мишина-32» по привлечению средств собственников многоквартирного жилого дома (ул. Мишина, 32) и вновь привлекаемых пайщиков. При этом взаимоотношения и права пайщиков-соинвесторов и ТСЖ (ЖСК) в период капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома регламентируются Жилищным Кодексом РФ и Гражданским Кодексом РФ. Как следует из Жилищного Кодекса РФ, ТСЖ имеет право заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (статья 152). Общим собранием членов товарищества «Мишина-32», было принято решение о реконструкции дома с надстройкой верхних этажей без отселения жителей. Для финансирования этих работ был образован специальный фонд (статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья). Как следует из ЖК РФ: «На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества». В дополнение к имеющимся основаниям было получено разъяснение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, подтверждающее полномочия ТСЖ и правомерность образования денежного фонда для указанной реконструкции. Далее применялась процедура, аналогичная внесению паевого взноса в

ЖСК. Общим собранием определялся размер взноса (пая), соответствующий стоимости квадратного метра (конкретной квартиры) на текущий момент времени. С желающим купить квартиру заключался договор о внесении денежных средств, которые зачислялись на счет ТСЖ.

#### **Методические основы разработки финансовой схемы:**

1. Вначале рассчитывается сметная стоимость капитального ремонта и реконструкции с надстройкой.
2. Определяется себестоимость 1 м<sup>2</sup> построенной площади.
3. Оценивается рыночная цена вновь построенной жилой площади в районе, в котором производится реконструкция с надстройкой.
4. Вводится коэффициент риска первоначальных вложений от себестоимости строительства 1 м<sup>2</sup>.
5. Производится расчет инфляции за период, в который осуществляются строительные работы.
6. Оценивается альтернативное размещение финансовых средств на депозите в банке.
7. Рассчитывается первоначальная цена 1 м<sup>2</sup> жилой площади.
8. Оценивается сумма платежей по кредиту в случае его привлечения. Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$St = S1 \times (1 + Kr + \{Ki,n + Kb,n\}),$$

где: St – стоимость 1 кв.м вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

S1 - взнос собственника на предпроектные и проектные работы,

Kr - коэффициент риска,

Ki,n - коэффициент прироста инфляции за n лет,

Kb,n - выплаты банку по кредиту при необходимости кредитования за n лет,

n - период реализации проекта, годы (по типовому сетевому графику n = 3, для типового дома по ул. Мишина, 32 период реализации проекта составит n = 8 лет).

В основу разработки финансовой схемы (бизнес-плана) на примере ТСЖ «Мишина-32» закладываются следующие **исходные параметры:**

1. Сметная стоимость капитального ремонта и реконструкции с надстройкой была определена ГУП МНИИТЭП в составе проектной документации и составила 193 000 тыс. руб.

2. Себестоимость 1 м<sup>2</sup> при строительстве составила:

S<sub>смп</sub>: 193 000 тыс. руб. : 2597 м<sup>2</sup> = 74,317 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.

В Москве этот показатель может быть принят за основу при капитальном ремонте с реконструкцией многоквартирных домов.

3. Рыночная цена вновь построенной жилой площади в г. Москве определяется аналоговым методом. В случае объекта по ул. Мишина д.32, как видно из рисунка 4, это 285-300 тыс. руб за м<sup>2</sup>.

4. Коэффициент риска первоначальных вложений был принят за 40% от себестоимости м<sup>2</sup> при строительстве. Как видно из рисунка на первоначальном этапе финансирования предпроектных работ он достаточно высок, а затем постепенно снижается по мере приближения к моменту получения разрешения и завершения строительства. Для расчета коэффициента риска могут быть использованы критерии страховых компаний.

5. Коэффициент инфляции. Инфляция рассчитана на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. По

данным Росстата в 2008 году индекс инфляции составил 109%, в 2009 году – 111,9%, в 2010 году – 113,3%, в 2011 году – 108,8%, в 2012 году – 108,8%, в 2013 году – 106,1%, в 2014 году – 106,6%. В 2015 году инфляция прогнозируется на уровне 106,5%. Таким образом, начиная с 2008 года, совокупная инфляция в 2015 году должна составить 197,1%, то коэффициент прироста цен за это время должен составить 0,97. 6. Ставка депозита в банке. Средняя ставка депозита по банковским вкладам принимается равной 10% годовых. Продолжительность разработки и согласования проектной документации до получения разрешения на строительство охватывает период с 2008 по 2015 гг., т.е. 8 лет, включая 2008 год. Если разместить сумму пая в банке, то она бы увеличилась в номинальном выражении на 114,4%. При этом следует принять во внимание, что ставки депозита различны у банков и зависят от суммы вклада и продолжительности размещения.

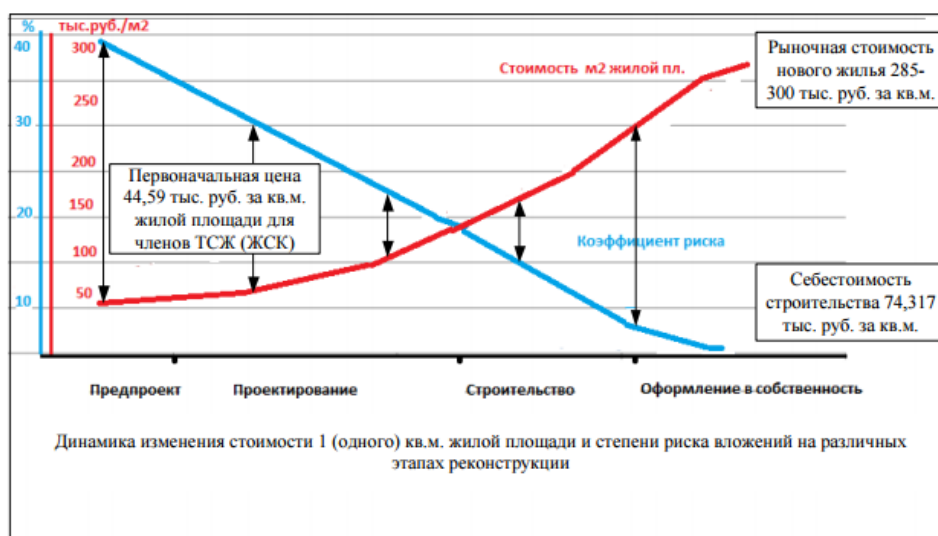


Рисунок - Динамика изменения стоимости одного кв.м жилой площади и степени риска вложений на различных этапах реконструкции

7. Первоначальную цену квадратного метра жилой площади для членов ТСЖ (ЖСК) можно вычислить с учетом коэффициента риска вложений и коэффициента инфляции помноженного на срок вложений до окончания строительства. Для рассматриваемого в качестве примера объекта она составила:

себестоимость м2 при строительстве минус риск вложений или  $74,317 - 29,727$  (т.е. 40%) = 44,59 тыс. руб. за м2 или с учетом ставки депозита по банковским вкладам добавляется 50,833 (т.е. 114,4% от 44,59) первоначальная цена составит  $44,59 + 50,833 = 95,423$  руб. за м2, т.е. цену себестоимости м2 строительства.

8. Процентная ставка по кредиту может быть принята около 20% годовых. В результате, с учетом срока реализации проекта реконструкции дома по ул. Мишина, д. 32, при погашении кредита равными долями общая сумма выплат, включая проценты, составит 190% за 8 лет (тело кредита плюс процентные платежи). Для объектов с трехлетним периодом реализации проектов реконструкции общая сумма выплат при процентной ставке 20% составит при таком же варианте погашения 140,2%.

#### Типовая финансовая схема на примере ТСЖ «Мишина-32»

Основные технические характеристики типового жилого дома до и после реконструкции с надстройкой представлены в таблице. В частности, после завершения реконструкции общая площадь квартир по зданию увеличивается в 3 раза: с 1440 м2 до 4214 м2. Количество квартир – с 16-ти до 50-ти. Появляются нежилые помещения,

используемые для нужд ТСЖ, осуществляются капитальный ремонт и коренная модернизация дома с резким увеличением комфортности проживания граждан. Финансирование работ на типовом доме осуществляется с 2006 года в последовательности заключения договоров на производство отдельных видов работ согласно перечню работ и Регламенту взаимодействия участников Инвестиционного проекта, а также строго по стоимости работ в соответствии с заключенными договорами с подрядчиками. В течение первых шести лет финансирование всех предпроектных и проектных работ осуществлялось за счет паевых взносов собственников. В период 2008-2011 годы в паевом фонде капитального ремонта и реконструкции дома приняли участие 9 из 16 владельцев квартир. В последующем периоде 2012-2013 гг. к ним примкнули еще 4 собственника, а в 2014-2015 гг., после положительного заключения экспертизы на проект и получения разрешения на строительство объекта – еще 7 человек из близлежащих домов заключили договора паявого участия (по состоянию на 01 октября 2015г.).

Финансовые средства собственников в 2008-2013 гг. были использованы для решения имущественно-земельных отношений, для разработки проектной и сметной документации капитального ремонта и реконструкции с надстройкой многоквартирного дома по адресу: ул. Мишина вл.32, владельцами которых они и стали (на проектную документацию). Таким образом, у них возникла совместная долевая собственность на многоквартирный дом, земельный участок и проект реконструкции указанного дома. Финансовые средства инвесторов, выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2014-2015г. направляются в фонд ТСЖ (ЖСК), который распределяет средства непосредственно строителям в объемах выполненных работ подтвержденных общепринятой документацией. Для расчета стоимости вновь возводимой жилой площади для собственников помещений многоквартирного дома может быть использована следующая приближенная формула:

$$St = S1 * (1 + Kr + \{Ki,n + Kb,n\}),$$

где:  $St$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> вновь построенной площади для собственника при реконструкции дома;

$S1$  - взнос собственника на предпроектные и проектные работы (32 тыс. руб./м<sup>2</sup>);

$Kr$  - коэффициент риска (0,4);

$Ki,n$  - коэффициент прироста инфляции за  $n$  лет (0,97 за 8 лет);

$Kb,n$  - выплаты банку по кредиту при кредитовании за  $n$  лет (1,9 за 8 лет.) или по ставке депозита в банке (0,8 за 8 лет.);

$n$  - период реализации проекта, годы ( $n=8$ ).

Для собственников площади по ул. Мишина вл. 32, которые стали финансировать проект капитального ремонта и реконструкции с надстройкой своего многоквартирного дома с 2008г. текущая стоимость кв.м. надстроенной площади должна составить: 75,84 тыс. руб. 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. = 75,84 тыс. руб., а для тех, кто обратился в банк за кредитом: 132,36 тыс. руб. 32 тыс. руб. + 12,8 тыс. руб. + 31,04 тыс. руб. + 60,8 тыс. руб. = 136,64 тыс. руб.

При дальнейшем расчете стоимости кв.м. надстроенной площади для инвесторов выразивших желание принять участие в реконструкции дома после получения разрешения на строительство в 2014-2015г. учитывается динамика роста стоимости вновь вводимой площади в период реконструкции на основе рыночной оценки. Данная схема финансирования характеризуется динамикой роста стоимости вновь вводи-



мой площади после реконструкции согласно рисунку.

Средний уровень цен на квартиры в современных монолитных и кирпичных домах, аналогичных этому дому после реконструкции составляет около 285 000 руб. за м<sup>2</sup>. В результате, после реконструкции рыночная стоимость многоквартирного жилого дома составит не менее:  $285\ 000 * 4213,6 = 1\ 200\ 876\ 000$  руб. Это без учета благоустроенного земельного участка, индивидуального теплового пункта, и подземной автостоянки с эксплуатируемой кровлей на 36 машиномест. Ориентировочные затраты на вышеперечисленные работы (благоустройство, ИТП, подземная стоянка) экспертно можно оценить в 0,6 млрд. руб.

Таким образом, капитализация многоквартирного жилого дома и земельного участка составит около 1,8 млрд. руб., т.е. возрастает более чем в семь раз. Как видно из приведенного примера реконструкции многоквартирного дома по адресу: ул. Мишина д. 32 снижение затрат на реновацию подобного жилого фонда может быть достигнуто при сохранении того же эффекта путем сокращения сроков разработки и согласования проектной и сметной документации и ускорения решения имущественно-земельных вопросов в Правительстве Москвы.

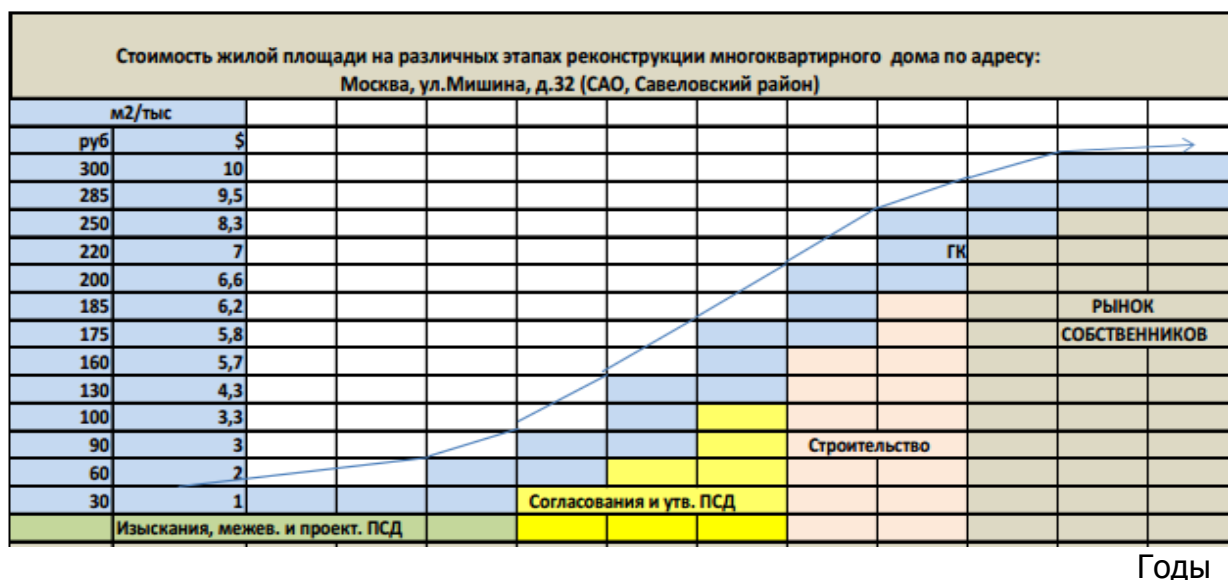


Рисунок - Динамика роста стоимости вновь вводимой площади в процессе реконструкции

При реконструкции многоквартирных домов за счет собственников и других внебюджетных источников город получает:

- увеличение капитализации жилого фонда;
- увеличение площади муниципальных квартир;
- увеличение налоговых поступлений в период проектирования и строительства;
- увеличение рабочих мест;
- увеличение налоговых поступлений за землю и недвижимость;
- снижение обязательств и расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов несомых серий, при этом жилой дом после реконструкции отвечает всем требованиям по энергосбережению;
- улучшение условий проживания граждан, обеспеченность территории дополнительными машиноместами.



Подведем итог анализа финансовой схемы инвестиционного проекта. При реализации указанного проекта можно выделить два основных финансовых этапа:

1 этап – привлечение существующих пайщиков (членов ТСЖ) и начало реализации Проекта;

2 этап – привлечение новых пайщиков, в том числе на свободном рынке (расширение членов ТСЖ).

Как показано на рисунке, наиболее сложным был стартовый финансовый период. Фактически, проекта и утвержденной сметы еще не было (для разработки требуются первоначальные затраты), а финансовые риски уже возникали.

В этот период было принято решение о привлечении к финансированию только заинтересованных членов ТСЖ. Для этого была сформирована базовая цена квадратного метра и рассчитан минимальный объем требуемых денежных средств. Такой подход позволил сформировать достаточный финансовый фонд для осуществления изыскательской, предпроектной и проектной деятельности. По цене себестоимости строительства с учетом коэффициентов риска, инфляции, ставки банковского депозита членам ТСЖ было продано около 50% надстраиваемой площади. Началом второго периода, условно можно считать момент получения заключения экспертизы по проектной документации и получение разрешения на строительство. Наличие указанных документов, свидетельствует о высокой степени организации проекта, корректных расчетах и сметах, а также отражает степень реальности его завершения. Именно такие документы (вместе с договором аренды земельного участка) требуют банки для открытия кредитной линии по строительству. Оставшаяся площадь распределялась в соответствии с фактической потребностью в средствах, исходя из рыночной цены квадратного метра, которая существенно возросла. После проведенной оценки стоимости на основании метода прямого сравнения рыночных продаж (аналоговый метод) новыми пайщиками стали как члены ТСЖ, не пожелавшие рисковать финансовыми средствами на начальном этапе проекта реконструкции, так и инвесторы на свободном рынке недвижимости. Такой подход позволил сформировать необходимый объем средств для проведения строительно-монтажных работ.

**Задание.** Разработайте индивидуальный вариант реализации проекта реконструкции жилого дома с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования.

№ этапа	Наименование работ	%	Источник поступления средств
1 этап	Предпроектные, проектные и изыскательские работы	10%	Жители дома*
2 этап	Согласование проектной документации, эксплуатационные расходы, подключения	5%	Жители дома*
<p>Денежные средства жильцов дома (15% от общей стоимости работ) направляются на 1 и 2 этапы работ. При этом задействуется около 50% будущих квартир.</p>			
3 этап	Строительно-монтажные работы	75%	Жители дома и привлекаемые на рынке покупатели**
<p>Денежные средства покупателей, привлекаемых на рынке (75% от общей стоимости работ) направляются на 3 этап работ. При этом задействуются оставшиеся 50% будущих квартир.</p>			
4 этап	Сдача дома. Оформление прав собственности.	0%	Средства ТСЖ
<p>* В рассматриваемом проекте вводилось ограничение на продажу квартир для пайщиков ТСЖ исходя из фактических потребностей. Привлечение собственного капитала членов ТСЖ (наиболее рискованный период) было необходимо для прохождения всех стадий, предшествующих получению разрешения на строительство. После этого, когда была сформирована и утверждена смета, а также получены все необходимые документы для начала строительства можно было привлекать денежные средства рыночных покупателей по более высокой цене.</p>			
<p>* При разработке финансового плана проекта следует учитывать расположение объекта. Объем привлекаемых на 3 этапе средств покупателей существенно зависит от рыночной стоимости объекта. Возможно, что для некоторых районов Москвы такая форма привлечения средств будет нерентабельна. Так же следует учитывать, что денежные средства привлекались не одномоментно, а по мере необходимости. Причем при каждом следующем привлечении средств стоимость квадратного метра приводилась в соответствие с фактической рыночной стоимостью.</p>			

Рисунок - Структурная схема распределения денежных средств в процессе реализации проекта

#### 4. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Беликов Т. Минные поля проектного финансирования. М. Альпина Бизнес Букс, 2010.
2. Йескомб Э.Р. Принципы проектного финансирования. – М.: Вершина, 2011 г.
3. Анохин Д.П. Организация и финансирование инвестиционных проектов: Маги-

- стерская дис.: Спец.: Государственные служащие. М.: ГУ-ВШЭ, 2012.
4. Вахрин П. И. Организация и финансирование инвестиций (Сборник практических задач и конкретных ситуаций). Учеб. пособие. М.: Маркетинг, 2010.
  5. Звонова Е. А. Международное внешнее финансирование в современной экономике. М.: Экономика, 2012.
  6. Игонина Л.Л. «Инвестиции». – М.: ИД «ИНФРА-М», 2013. – 450 с.
  7. Инвестиции: организация управления и финансирования, под ред. Игошина Н.В. М.: Финансы, 2010.
  8. Йескомб Э.Р. Принципы проектного финансирования. – М.: Вершина, 2011 г.– 448с
  9. Катасонов В.Ю., Морозов Д.С., Петров М.В. Проектное финансирование: мировой опыт и перспективы для России. М.: Анкил, 2011.
  10. Катасонов В.Ю., Морозов Д.С. Проектное финансирование: организация, управление риском, страхование. М.: Анкил, 2010.
  11. Крушвиц Л. Финансирование и инвестиции: Сб. задач и решений. С.-Петербург: Питер, 2011.
  12. Мелкумов Я.С. Организация и финансирование инвестиций: Учебное пособие. М.: Инфра-М, 2011.
  13. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. М.: Экономика, 1999.
  14. Попков В.П. Организация и финансирование инвестиций С.-Петербург: Питер, 2011
  15. Савчук В.П., Прилипкин С.И., Величко Е.Г. Анализ и разработка инвестиционных проектов. Учебное пособие. Киев: Абсолют-В, Эльга, 2010.
  16. Сергеев И. В. Организация и финансирование инвестиций. Учеб. пособие для вузов. М.: Финансы и статистика, 2012.
  17. Файт Э. Введение в проектное финансирование. – М.: Интелбук, 2012.
  18. <https://pmmagazine.ru/o-zhurnale/> Управление проектами. Информационно-аналитический журнал.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

1. Экономическая сущность и значение финансирования проектами
2. Жизненный цикл управления проектами
3. Сущность проектного анализа
4. Оценка эффективности инвестиционных проектов
5. Технико-экономическое обоснование инвестиций
6. Бизнес-план проекта
7. Система финансирования
8. Источники финансирования проекта
9. Формы финансирования проекта
10. Акционерное финансирование
11. Государственное финансирование
12. Смешанное финансирование
13. Государственные внешние заимствования
14. Банковские кредиты
15. Лизинг как форма финансирования проекта
16. Проектное финансирование
17. Облигационные займы
18. Место и роль прямых и иностранных инвестиций
19. среди основных форм выхода на международные рынки
20. Методы финансирования проекта
21. Особенности ипотечного кредитования
22. Достоинства проектного финансирования
23. Учет и управление основными видами риска

Типовой сетевой график разработки и реализации проектов реконструкции жилых домов с надстройкой и обстройкой здания без отселения жителей с привлечением средств собственников и других источников внебюджетного финансирования

