

Экспертиза проектной документации: риски и стратегии девелоперов

Вводная часть

Строительная отрасль оказалась вовлеченной в новые переходные процессы в связи с санкциями недружественных государств и международных организаций.

Деятельность девелоперов всегда была связана с рисками. Впрочем, любая самостоятельная предпринимательская деятельность, направленная на извлечение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг — это риск.

А как известно, риск и неопределенность — это главная трудность и одновременно главный шанс бизнеса.

Успешных девелоперов отличает умение правильно оценить риски и способность к преодолению трудностей.

Все, кто занимается девелопментом, хорошо знают, что девелоперская деятельность — это особый вид предпринимательской деятельности, в ее основе лежит исключение рисков, когда это возможно, и профессиональное управление теми рисками, которые невозможно исключить.



Основные риски в девелоперской деятельности

Финансовые риски

Риски проектного финансирования и инфляционные риски (рост цен на строительные работы, материалы).

Риски строительства

Риски нарушения графиков строительства и снижения качества строительства.

Риски прибыли

Риски снижения плановой прибыли по проектам.

Проектная документация и экспертиза

это неотъемлемая часть строительных проектов и процессов. Она влияет на получение финансирования и дальнейшее строительство. Проектная документация составляет около 70% необходимой документации для строительства.

Основные этапы экспертизы проектной документации

1

Сбор и анализ данных

Сбор необходимых материалов, включая техническое задание, архитектурные решения, инженерно-геологические изыскания, экономические расчеты. Качество данных влияет на точность оценок.

2

Оценка соответствия

Проверка соответствия строительным нормам и правилам (СНиП), государственным стандартам (ГОСТ) и другим регламентирующим документам. Особое внимание уделяется безопасности и экологическим аспектам.

3

Анализ рисков

Выявление потенциальных рисков, связанных с реализацией проекта, таких как технические риски и финансовые риски.

4

Разработка рекомендаций

Разработка рекомендаций по устранению выявленных недостатков и минимизации рисков. Внесение изменений в проект, дополнительные исследования или мероприятия по повышению качества строительства.



Основные риски для девелоперских компаний, в том числе при прохождении государственной экспертизы

Правовые риски

Неправильное оформление документов согласно ГОСТ и несоответствие проектной документации действующим нормам и законам.

Финансовые риски

Превышение бюджета проекта и непредвиденные расходы на этапе строительства или эксплуатации.

Технические риски

Ошибки в проектировании, которые могут привести к конструктивным недостаткам, и неправильная оценка сроков выполнения работ.

Получение отрицательного заключения

влечет исправление ошибок и повторную экспертизу, что ведет к дополнительным затратам времени и финансов. Нет возможности исправить для получения положительного заключения.

Стратегии минимизации рисков

Проверка документации

Тщательная проверка проектной документации и привлечение независимых опытных экспертов для оценки проектных решений.

Финансовое планирование

Создание запаса бюджета по проектным работам для непредвиденных расходов.

Управление проектом

Использование современных технологий, BIM-технологий (Building Information Modeling) и единого информационного поля между всеми участниками процесса (CRM системы).



Заключение

Экспертиза проектной документации – важный инструмент для девелоперов, позволяющий минимизировать риски и повысить шансы на успех.

Понимание угроз и применение эффективных стратегий управления ими – ключ к успешному девелопменту.

Девелоперы должны уделять особое внимание этому процессу, чтобы минимизировать риски и гарантировать соблюдение всех нормативных требований.

