

УДК 69.003.13

Броневицкий Андрей Петрович

кандидат технічних наук, директор

ТОВ «АС - Інтербуд»

Броневицкий Андрей Петрович

кандидат технических наук, директор

ООО «АС — Интербуд»

Bronevitskiy A.

PhD in Engineering sciences, director

ООО «AS - Interbud»

**ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИМИ
ПРОЕКТАМИ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ
ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ РЕВИТАЛИЗАЦИИ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ
FEATURES OF INVESTMENT-CONSTRUCTIVE PROJECTS
MANAGEMENT IN REVITALIZATION OF INDUSTRIAL BUILDINGS**

Анотація: Висвітлено основні особливості управління проектами по ревіталізації промислових будівель. Наведено основні труднощі, з якими може зустрітися замовник ревіталізації. Надано практичні рекомендації щодо підвищення ефективності реалізації проектів.

Ключові слова: ревіталізація, реконструкція, проектний менеджмент, інвестиції, ефективність.

Аннотация: Освещены основные особенности управления проектами по ревитализации промышленных зданий. Приведены основные трудности, с которыми может встретиться заказчик ревитализации.

Предоставлены практические рекомендации относительно увеличения эффективности реализации проектов.

Ключевые слова: ревитализация, реконструкция, проектный менеджмент, инвестиции, эффективность.

Summary: Main features of project management in revitalization of industrial buildings are illuminated. Key difficulties that revitalization developer face are stated. Practical advises on increase of project realization efficiency are given.

Key words: revitalization, reconstruction, project management, industrial buildings, investments.

Ревіталізація - реконструкція промислового об'єкту із подальшим його використанням за непромисловим, громадським або житловим призначенням. Прикладом цього процесу є реконструкція виробничого корпусу підприємства під торговельний, офісний, культурний або житловий центр.[4]

Ревіталізація є відносно новим поняттям в українській науці та економіці. За кордоном вивченню ревіталізації промислових територій та будівель присвячено чимало праць, в тому числі в розрізі інвестиційно – будівельного управління. Це праці таких відомих вчених як Кіндер Сміт, Дональд Картер та інші. В Україні цьому напрямку науки присвячені праці Драпіковського О. І., Савйовського В. В. та інших, в тому числі архітекторів – практиків.[2, с. 47]

Більшість вітчизняних дослідників цього питання акцентують увагу на екологічних, технологічних та архітектурних аспектах. Проте ревіталізація – це в тому числі один із видів інвестиційно – будівельного проекту. Перші приклади таких проектів в Україні було реалізовано на початку 2000-х років. На разі тільки в Києві, за приблизним підрахунком, їх біля 50-ти. Найбільш характерними прикладами є «Мистецький

арсенал», торгівельний центр «Большевик» та «Арт-завод Платформа». Чимало прикладів реалізованих проектів також в Харкові, Одесі, Львові та інших містах України. Більшість із них мають комерційний характер та мають на меті отримання прибутку від інвестицій. Тому важливим завданням є дослідити особливості ревіталізації промислових будівель як сукупності дій щодо реалізації інвестиційно – будівельного проекту.

Для приватних інвесторів (забудовників, девелоперів) порівняно із «будівництвом з нуля» ревіталізація має таку низку переваг:

- економія витрат на демонтажні роботи;
- економія витрат на основні будівельні роботи, в тому числі завдяки повторному використанню будівельних конструкцій;
- відносно менші терміни виконання інвестиційного проекту;
- можливість поступової ревіталізації, самофінансування проекту.

Значний вплив в поширення ревіталізації зробило підвищення вартості оренди землі в межах міст та обмеженість для забудови вільних площ.

Як і будь – який інший інвестиційно – будівельний проект, ревіталізацію промислової будівлі можна умовно поділити на три ключові стадії. На перед-інвестиційну або підготовчу, безпосередньо реалізацію проекту або інвестування та введення об'єкту в експлуатацію.[3]

На першому етапі важливим завданням є оцінка ефективності та дохідності майбутніх інвестицій. Під час виконання техніко – економічних розрахунків необхідно врахувати ряд переваг та особливостей ревіталізації промислових об'єктів в порівнянні із новим будівництвом:

- більшість конструктивних елементів старих промислових об'єктів розраховані на дію значних промислових навантажень, які вищі за навантаження для громадських будівель а отже існує можливість економії на капітальних витратах;

- розміщення промислових об'єктів, абсолютна більшість яких збудована за радянських часів, в межах міст, часто в центральних їх частинах. Це робить ці будівлі привабливими із маркетингової точки зору;
- великі споживання інженерних потужностей промислових підприємств, можливість економії на будівництві інженерних мереж в порівнянні із новим будівництвом.[2, с. 49]

Одним із проблемних питань є функціональне призначення майбутньої будівлі. Важливо вивчити містобудівні та санітарно – екологічні обмеження, що діють на перспективному майданчику. А також особливості території та будівель, що його оточують.

Збір вихідної інформації щодо об'єкту, який ревіталізується може бути ускладнених відсутністю відповідної технічної документації та необхідністю її поновлення. Більшість промислових об'єктів нині знаходяться у вкрай занедбаному стані. Зустрічається ситуація, коли технічна документація на об'єкті не відповідає реальній ситуації.

На перед-інвестиційній стадії необхідно здійснити обстеження будівлі, стану її конструкцій, за допомогою сертифікованого спеціаліста або організації.

Розробка ескізного проекту є важливим елементом, під час якого вирішується концептуальна доля промислової будівлі. Інколи ревіталізації піддається лише частина будівлі, інша залишається в промисловому призначенні.

В організаційній структурі реалізації інвестиційного проекту окрім типових учасників (замовник, інвестор, генеральний підрядник, генеральний проектувальник) не рідко зустрічаються технологи, майбутні орендарі, брокери та інші. Це ускладнює процеси прийняття рішень на всіх стадіях реалізації проекту.

Після цих кроків розробляється проектно – кошторисна документація щодо реалізації проекту. Складаються графіки виконання робіт (в тому числі за допомогою застосування сучасних програмних комплексів «primavera» та «ms project») та отримуються відповідні погодження державних та комунальних установ та відомств, необхідні для реалізації проекту.[1, с. 112] Практичний досвід реалізації подібних проектів вказує на доцільність включення в склад команди проекту інженерного персоналу промислового підприємства, що ревіталізується. Адже ці спеціалісти можуть бути носіями важливої інформації, що значно полегшить реалізацію проекту.

Інженерні мережі старих промислових об'єктів як правило знаходяться у вкрай поганому стані. Тому часто необхідно розробляти проект виносу та демонтажу існуючих інженерних мереж. Для цього їх з початку фіксують на топоплані. Після цього розробляється проект виносу інженерних мереж з під плями забудови.

На стадії безпосередньої реалізації важливо врахувати такі особливості:

- необхідність дотримання умов безпеки праці з огляду на промисловий характер будівлі та можливі екологічні фактори небезпеки;
- наявність великої кількості будівельного сміття, відповідно необхідність його утилізації або повторного використання;[2, с. 48]
- необхідність гнучкої організації виконання робіт та можливої необхідності зміни проектних рішень у відповідності до побажань технологів, майбутніх орендарів, інвесторів та навіть архітекторів;
- великі обсяги перекладання інженерних мереж;
- можливість часткового введення об'єкту в експлуатацію;
- демонтажні, ремонтні, дизайнерські та технологічні роботи є основними під час безпосередньої реалізації проекту.[2, с. 50]

Пусконаладжувальні роботи як правило відбуваються за доглядом технологу проекту. Їхня вартість в загальній структурі проекту залежить від типу будівлі, що передбачається. Введення об'єкту в експлуатацію відбувається у відповідності до встановленого на підготовчій стадії порядку.

Підсумовуючи, можна зробити висновок, що ревіталізація є інноваційним прикладом інвестиційно – будівельного проекту. Важливою особливістю реалізації якого, є чітке планування на передінвестиційній стадії та дотримання низки умов на стадії здійснення інвестицій та функціонування об'єкту. Загалом, успішність функціонування великої кількості реалізованих проектів по ревіталізації, вказує на перспективність та економічну ефективність цього виду інвестиційно — будівельного проекту.

Література:

1. Технологія будівельного виробництва: Підручник [Текст] / Черненко В. К., Ярмоленко М.Г. та ін.: - К.: Вища шк., 2002. – 430 с.
2. Ревіталізація — екологічна реконструкція міської забудови [Текст] / Савйовський В.В. // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. — 2014. — № 8. — С. 47-52.
3. Інвестиційний проект [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Інвестиційний_проект – Назва з екрана.
4. Ревіталізація (урбаністика) [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
URL: [http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревіталізація_\(урбаністика\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревіталізація_(урбаністика)). – Назва з екрану.