

Методика вибору інноваційного будівельного проекту

І.А. Педько, *к.е.н., доц.*, **О.Д. Чекулаєва**, *асистент*
Одеська державна академія будівництва і архітектури
65029, Україна, м. Одеса, вул. Дидріхсона, 4

В умовах економічної та політичної нестабільності в Україні дедалі гостро стає проблема захисту інвестицій у будівництво, як специфічну діяльність. У розумінні Закону про ліцензування, будівельна діяльність містить у собі зведення нових об'єктів (будинків і споруджень), а також реконструкцію, розширення, добудування, реставрацію і ремонт старих об'єктів, виконання монтажних робіт, дослідницькі і проектні роботи для будівництва, зведення несучих і огорожуючих конструкцій, будівництво і монтаж інженерних і транспортних мереж тощо. Специфічність будівельної діяльності ускладнюється довгостроковим характером взаємовідносин суб'єктів господарювання: замовника, генерального підрядчика і субпідрядників, проектною організацією, органів державної влади, що видають ті чи інші дозволи й узгодження.

В сучасних умовах обмеженості ресурсів невизначеною частиною проблеми захисту інвестицій у будівництво є пріоритетність фінансового забезпечення будівництва з використанням новітніх технологій. Сьогодні актуальним для замовника є складність вибору інноваційного проекту. Існує законодавча проріха, яка дозволяє забудовникам використовувати кошти інвестора і при цьому не надавати продукт необхідної якості. Досі у нормативних актах не визначено способи оцінки наданих замовнику інноваційних будівельних пропозицій.

Інвестування інноваційного будівельного проекту базується на узгодженні інтересів замовника та інституцій, що відповідають за регіональний розвиток. Тому об'єднання представників таких структур призведе до створення тендерного комітету, який здатен прийняти рішення щодо вибору претенденту на фінансовий ресурс на основі вивчення раніше розробленої проектною документації.

У якості основного методичного підходу до вибору інноваційного проекту на виконання будівельних робіт рекомендується бальний підхід.

За вимогами інвестора по інноваційному будівельному проекту встановлюється максимально можлива сума балів (наприклад, 1000 балів), максимально можливе число балів по кожному з оцінюваних показників і порядок визначення кількості балів по кожному показнику для відповідного проекту.

Сума балів по оцінюваному інноваційному проекту при такому підході може бути розрахована по формулі:

$$B = \sum_{i=1}^n B_i^{\max} \cdot K_i \leq 1000 \text{ балів}, \quad (1)$$

де $i = 1, n$ кількість розглянутих показників;

B_i^{\max} – максимально можливе число балів, яке можна привласнювати i - му показнику, що встановлює тендерний комітет на етапі, що передує проведенню оцінки інноваційного будівельного проекту;

K_i – коефіцієнт відхилення i -го показника по даному проекту від найкращого показника в інших проектах.

Розрахунок K_i залежить від спрямованості показника (max, min).

1) Якщо $i \rightarrow \max$, тоді

$$K_i = \frac{x_i}{x_i^0}, \quad (2)$$

де x_i^0 – краще значення показника $x_i^0 = \max_{1 \leq i \leq n} x_i$.

2) Якщо $i \rightarrow \min$, тоді

$$K_i = \frac{x_i^0}{x_i}, \quad (3)$$

де x_i^0 – краще значення показника $x_i^0 = \min_{1 \leq i \leq n} x_i$.

Спрямованість показника, а також максимальна відповідна кількість балів обираються тендерним комітетом. Якщо в замовника на будівництво об'єктів основним критерієм оцінки інноваційних проектів є кошторисна вартість, тоді йому встановлюється максимальна кількість балів. За іншими показниками розмір максимального числа балів рекомендується встановлювати в залежності від значущості показника для інвестора. Такими показниками можуть бути: використання новітніх будівельних матеріалів, будівельного обладнання, інноваційних технологій будівництва, тощо. Серед інших критеріїв оцінки будівельних проектів є досвід спорудження аналогічних об'єктів, термін виконання замовлення, експлуатаційні витрати, пов'язані з використанням завершеного об'єкту, рівень використання місцевих матеріальних і трудових ресурсів, рентабельність та інші. Ці чинники перераховуються в порядку їх значущості відповідно до вимог тендерного комітету.

При бальній оцінці інноваційних будівельних проектів переможцем рекомендується оголосити проект, пропозиція якого одержала максимальну кількість балів.

Отже, застосування представленої методики вибору інноваційного проекту надає певні гарантії інвестору щодо об'єктивності та виправданості фінансування визначеної пропозиції, а також дозволяє підтримати регіональний розвиток та уникнути ризиків пов'язаних зі специфікою будівельної діяльності. Бальний підхід сприятиме організації і проведенню тендерів на будівництво нових об'єктів і споруджень, розширення, реконструкцію, реставрацію пам'ятників архітектури, капітальний ремонт на основі новітніх технологій.