

УДК 336.645.1:005.8

Н.Ю. Ковалевская*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация*

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ В УСЛОВИЯХ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

АННОТАЦИЯ. В статье раскрываются возможности применения проектного подхода к финансированию инвестиционно-строительных проектов, анализируется реализация процессов управления проектами жилищного строительства в условиях изменения законодательной базы и перехода к проектному финансированию деятельности организаций-застройщиков. Рассматриваются значимые для управления проектами особенности проектного финансирования как формы управления ресурсами проекта, определяющего преимущества по сравнению с традиционным банковским кредитованием, обосновывается целесообразность корректировки процессов управления проектными рисками в условиях законодательно утвержденного перехода к проектному финансированию. Исследуется влияние изменений в законодательстве, регулирующем условия финансирования инвестиционно-строительных проектов, на ситуацию на рынке жилой недвижимости, выявляются преимущества и ограничения проектного финансирования для различных участников инвестиционно-строительных проектов в сфере жилой недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Проектное финансирование, проектный подход, управление проектами, управление рисками.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 28 марта 2021 г.; дата принятия к печати 21 июня 2021 г.; дата онлайн-размещения 13 июля 2021 г.

N.Yu. Kovalevskaya*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation*

MANAGEMENT OF INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECTS IN TERMS OF PROJECT FINANCING

ABSTRACT. The possibilities of applying the project approach to the financing of investment and construction projects are considered. The article analyzes the implementation of the processes of housing construction project management in the context of changes in the legislative framework and the transition of the activities of real estate developers to project financing. The article considers the features of project finance that are significant for project management as a form of project resource management, which determine its advantages in comparison with traditional bank lending. The expediency of adjusting the project risk management processes in the context of a legally approved transition to project financing is justified. The article analyzes the impact of changes in the legislation regulating the conditions for financing investment and construction projects on the situation in the residential real estate market. The advantages and limitations of project financing for various participants of investment and construction projects in the field of residential real estate are identified.

KEYWORDS. Project financing, project approach, project management, risk-management.

ARTICLE INFO. Received March 28, 2021; accepted June 21, 2021; available online July 13, 2021.

Постановка проблемы

Использование методологии проектного управления в настоящее время становится приоритетным направлением решения проблем не только в тех сферах деятельности, которые традиционно применяли технологии управления проек-

© Ковалевская Н.Ю., 2021

Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

тами (строительство, машиностроение, IT-технологии, научно-исследовательская деятельность), но и в таких, как образование, благоустройство, комплексное развитие территорий. Все эти направления деятельности объединяет необходимость обеспечения финансовой платформы для реализации поставленных задач, а, следовательно, поиска новых форм проектного финансирования.

Наиболее наглядно это проявляется в инвестиционно-строительной сфере, для которой проектное управление и проектный подход — практически единственно возможный способ осуществления деятельности. Несмотря на то, что методы проектного управления в российской практике применяются уже более 30 лет, а формирование теории проектного управления берет свое начало в 50-х гг. XX в., на современном этапе возникает необходимость переосмысления известных и широко применяемых в инвестиционно-строительной деятельности теоретических постулатов в соответствии с текущим состоянием экономического и общественного развития.

Традиционно в управлении инвестиционно-строительными проектами ключевая роль отводилась тем участникам проекта, которые представляли строительную составляющую, т.е. строительным предприятиям и организациям, что объясняется необходимостью обеспечения реализации проекта в определенные сроки и в рамках установленного бюджета. Участие в проекте потребителей строительной продукции и финансовых участников процесса (банков, фондов, кредитных организаций и др.) принималось по умолчанию. Однако рыночные изменения условий деятельности повлекли за собой переход от управления продуктом проекта к управлению процессами и результатами проекта, что потребовало и пересмотра взглядов на роли других участников проекта — финансовых институтов и потребителей строительной продукции, которые в жилищном строительстве также являются финансовыми участниками.

В качестве финансовых участников проекта могут рассматриваться не только финансовые институты, как это принято в теории управления проектами [1; 2], но и «строительные» участники (организации-застройщики) и население (потребители) как участники процесса жилищного ипотечного кредитования. В соответствии с этим требуется корректировка основных направлений стратегии управления финансами каждого из участников инвестиционно-строительного проекта.

Основная часть

Управление финансовыми ресурсами является ключевым элементом системы проектного управления, которое может быть реализовано посредством проектного финансирования. В исследованиях отмечается, что проектное финансирование обычно «используется при реализации крупномасштабных инфраструктурных проектов в условиях высокого риска и большого количества участников» [3]. Целесообразность изучения и разработки данного вопроса вызвана изменившимися условиями деятельности участников инвестиционно-строительных проектов в результате перехода с 1 июля 2019 г. к проектному финансированию¹.

Из всех задач, решаемых в рамках проектного финансирования, прежде всего обращается внимание на обеспечение потока инвестиций, который складывается из притока инвестиционных ресурсов и формирования оптимальной структуры потока капитальных затрат, необходимых для обеспечения выполнения плана проекта и снижения рисков, возникающих в процессе реализации проекта.

¹ О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 25 дек. 2018 г. № 478-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

В теории управления проектами выделяют следующие специфические особенности проектного финансирования, определяющие его преимущества перед традиционным банковским кредитованием:

- привлечение финансирования на оптимальных условиях для реализации проекта;
- снижение рисков невозврата со стороны заемщика для кредитора;
- полное или частичное отсутствие активов, обеспечивающих гарантию возврата привлекаемых средств на начальном этапе инвестирования в проект;
- использование различных типов финансовых инструментов для обеспечения проекта ресурсами (долевых, долговых, производных);
- обеспечение возврата вложенных средств за счет генерируемого проектом денежного потока, т.е. посредством будущих активов проекта [1; 4].

К преимуществам проектного финансирования относят открывающиеся возможности совместного финансирования различными участниками проекта, что предполагает предоставление кредитных ресурсов совместно реализуемому проекту, а не каждому из участников. Это позволяет рассчитывать не только на большую сумму кредитования, чем мог бы привлечь каждый из участников, но и распределить риски между участниками в рамках совместного проекта, что и определяет специфику данной формы финансирования. В таких случаях для реализации проектов могут создаваться SPV-компании (Special Purpose Vehicle) с целью привлечения кредитных ресурсов посредством выпуска ценных бумаг в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов [5].

Создание SPV-компании целесообразно в том случае, если все участники проекта объединены общими долгосрочными целями, достижение которых требует распределения между ними рисков и ожидаемых эффектов от проекта. При отсутствии этих условий оправдан более простой вариант реализации проекта на основе заключения контрактов или договоров с его участниками. Поэтому форма проектного финансирования с привлечением SPV-компании используется как правило при реализации предпринимательских проектов в форме государственно-частного партнерства, т.е. проектов, требующих долгосрочной реализации и обеспечения гибкой структуры организации взаимодействия участников.

Другой вопрос, который возникает при проектном финансировании независимо от того, создается SPV-компания или нет, заключается в определении соотношения (предпочтительности) использования собственного или заемного капитала. При решении этого вопроса следует ориентироваться на такой уровень финансового левериджа для проекта, который позволяет обеспечить приемлемое для всех участников распределение рисков, ответственности и эффектов от проекта. Последующий расчет с кредиторами осуществляется за счет поступлений (денежных потоков), формируемых в результате реализации проекта, а привлечение ресурсов для проекта может предусматривать не только денежные формы. Таким образом, SPV-компания выступает в роли «буферной» структуры между кредитором и реципиентом, что и позволяет снизить риски реализации проекта. При этом не исключено наличие противоречий в интересах участников проекта, которые при проектном финансировании в идеале компенсируются за счет установления для каждой из сторон приемлемых условий финансирования.

Проектное финансирование позволяет каждой из сторон, участвующих в проекте, получить определенные преимущества. Если речь идет о предпринимательских проектах, то потенциальный круг инвесторов определяется исходя из требуемой структуры финансирования проекта и условий исполнения обязательств по заемным ресурсам. Это, в свою очередь, требует управления финансовыми ресурсами и рисками проекта на всех стадиях его реализации.

Для институциональных участников преимущества проектного финансирования проявляются в возможности сократить сроки, размер и стоимость финансирования проекта и обеспечить диверсификацию направлений финансирования. Для заемщиков такой вариант предпочтительнее с позиции управления рисками проекта, однако сопряжен с более высокой стоимостью кредитных ресурсов. Впрочем, и те, и другие имеют возможность получить повышенную доходность, разделив проектные риски с другими участниками проекта, что и составляет суть проектного финансирования. При этом учет риска для эффективного завершения проекта — это одна из ключевых задач управления проектами, которая требует решения при разработке плана финансирования проекта, заключающегося в рациональном распределении возможных финансовых последствий рисков между его участниками.

В классической теории управления проектами проектное финансирование предполагает предоставление заемных финансовых ресурсов для реализации проекта, но залогом выступают не имеющиеся у заемщика активы, как при традиционном банковском кредитовании, а сам проект. В этом случае гарантом обслуживания возникающих долговых обязательств являются денежные потоки, появляющиеся в результате реализации проекта. Основная отличительная черта проектного финансирования — распределение риска между сторонами, участвующими в проекте. В теории управления проектами выделяют три основных вида проектного финансирования.

1. С полным регрессом на заемщика.

Предполагает, что все риски, связанные с реализацией проекта, несет заемщик. С точки зрения стоимости привлечения кредитных ресурсов (более низкие процентные ставки по предоставляемым кредитам) для заемщика этот вариант более предпочтителен, но требует от него высокой финансовой устойчивости, поэтому данная форма как правило применима для финансирования небольших или инновационных проектов.

2. Без регресса на заемщика.

Самая предпочтительная для заемщика с точки зрения финансовых рисков, но самая «дорогая» по стоимости кредитных ресурсов форма финансирования, так как кредитор, принимая на себя проектные риски, компенсирует их повышением процентной ставки по кредиту.

3. С ограниченным регрессом на заемщика.

Предполагает распределение рисков по стадиям реализации проекта. Как правило в период, соответствующий прединвестиционной и инвестиционной стадиям проекта, а также на стадии эксплуатации до выхода проекта на проектную мощность или до достижения точки безубыточности, все риски, связанные с реализацией проекта, несет кредитор. Заемщик принимает на себя проектные риски лишь после выхода проекта на запланированные стабильные показатели мощности или объема выпуска продукции либо по достижении прогнозной выручки по проекту. Такой вариант распределения проектных рисков является наиболее предпочтительным, однако применяется в банковской практике в основном для производственных проектов с четко выраженными стадиями жизненного цикла. Для проектов комплексного освоения и развития территорий и проектов благоустройства этот вариант менее применим в силу недостаточной выраженности границ между стадиями разработки и реализации и оттого часто встречающихся существенных отклонений в прогнозных и фактических сценариях развития проекта [1; 2].

В целом при создании денежных потоков проекта в рамках проектного подхода придерживаются общих рекомендаций, используемых при формировании схемы финансирования инвестиционных проектов. На первом этапе осуществля-

ется поиск инвесторов, результатом которого является разработка схемы финансирования проекта. Второй этап предполагает уточнение состава участников и определение финансовой реализуемости проекта в соответствии с эффектами, получаемыми каждым из участников.

Проектное финансирование в инвестиционно-строительной сфере, в частности при реализации проектов жилищного строительства, имеет свою специфику, связанную как с формированием круга участников, так и с особенностями и длительностью жизненного цикла строительных проектов [6]. В инвестиционно-строительной деятельности проектное финансирование применялось в большинстве случаев для кредитования объектов коммерческой недвижимости, а после принятия поправок в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ² (далее — Закон № 214-ФЗ) и для жилой недвижимости.

Закон № 214-ФЗ действовал в России с 2005 г., однако был неоднократно подвергнут критике именно в силу того, что так и не удалось обеспечить сведение к минимуму кредитных рисков населения при долевом строительстве. В связи с этим с 2018 г. наблюдался рост объемов строящегося жилья, что можно объяснить стремлением строительных компаний начать как можно больше объектов на условиях долевого участия и завершить их на принципах долевого строительства. Это привело к росту объемов ввода по различным типам строящегося жилья (рис. 1).

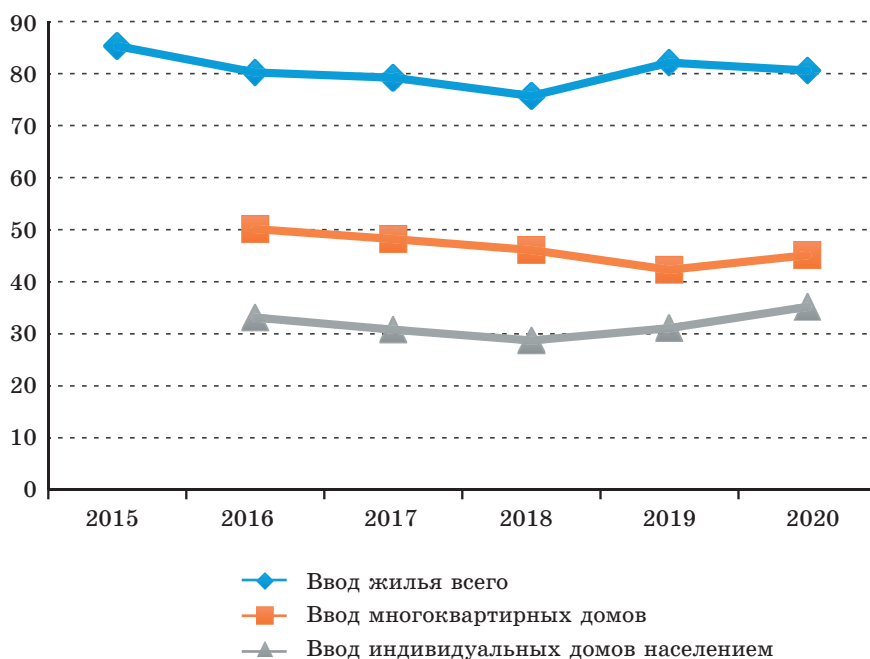


Рис. 1. Динамика ввода жилья в Российской Федерации (млн м²)

Составлен по данным: Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 14.11.2020); Банк России : офиц. сайт. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 14.11.2020).

² Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

Основным фактором, определяющим возможность реализации проектного подхода в финансировании проектов жилищного строительства, является наличие соответствующей нормативно-правовой базы, регламентирующей деятельность всех участников инвестиционно-строительного проекта. Вопрос о минимизации рисков, являющийся одним из главных отличий проектного финансирования, прорабатывался на законодательном уровне еще до принятия Закона № 214-ФЗ. С 2013 г. было введено обязательное страхование гражданской ответственности застройщиков, что законодательно определило роль страховщиков (ранее — страховых организаций) и их функции в процессе долевого строительства³. Дальнейшее развитие участие страховщиков в сопровождении долевого строительства получило с принятием Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ, согласно которому должна была обеспечиваться гарантия защиты интересов граждан как участников долевого строительства, а застройщик получал право страхования рисков, возникающих в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору долевого строительства. Однако при использовании средств компенсационного фонда, формируемого за счет обязательных отчислений застройщиков, в правоприменительной практике отмечались некоторые противоречия с законом о банкротстве⁴ в части исполнения финансовых и правовых обязательств, например, в отношении перехода прав и очередности удовлетворения прав участников долевого строительства. Таким образом, страхование рисков сторон-участниц проекта долевого строительства не получило должного развития, что также отмечается в исследованиях [7].

Изменения в законодательстве⁵, введенные в действие в июле 2019 г., дали законодательный старт реформе системы долевого финансирования, в результате чего проектное финансирование как форма банковского кредитования перешло в разряд быстрорастущих банковских секторов. Этому способствовала законодательно закрепленная возможность реализации интересов участников жилищного строительства. Причем все участники — застройщики, население, банки, государство — оказались вовлечены в такую схему, которая не допускает полной реализации интереса одного из них при ущемлении интересов остальных. В силу этой особенности проектное финансирование эксперты Высшей школы экономики называют «win-win решением», которое устраивает всех участников инвестиционно-строительных проектов и позволяет констатировать выход жилищного строительства из «кризисного сценария развития»⁶.

Рост объемов предложения со стороны застройщиков привел к резкому увеличению общего объема выданных ипотечных кредитов. По данным АО «ДОМ.РФ»⁷ прирост за 2020 г. составил 35 % к уровню 2019 г. по количеству выданных кредитов, а в абсолютном выражении — 50 % или 4,3 трлн р. Вполне ожидаемо,

³ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 294-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 25 дек. 2018 г. № 478-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Единый ресурс застройщиков : офиц. сайт. URL: <https://erzrf.ru/news/> (дата обращения: 10.02.2021).

⁷ ДОМ.РФ : офиц. сайт. URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 12.01.2021).

что основная доля ипотечных кредитов, по данным Банка России, сосредоточена в центральных регионах России как наиболее экономически развитых, с более высоким уровнем доходов населения и более высокими темпами жилищного строительства (рис. 2).



Рис. 2. Структура выданных ипотечных кредитов по регионам Российской Федерации

Составлен по данным: Банк России : офиц. сайт. М., 2021. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 12.01.2021).

Способствовала развитию такой ситуации и программа льготной ипотеки. По данным АО «ДОМ.РФ»⁸, две трети кредитов, выданных на условиях этой программы, приходится на Центральный и Северо-Западный федеральные округа, в то время как в других регионах эта доля не превышает 20 % от общего объема выданных ипотечных кредитов.

Однако нельзя считать, что на рост общего объема выданных ипотечных кредитов повлияла только программа льготной ипотеки. Напротив, отмечается, что именно рост спроса на вторичном рынке привел к тому, что доля кредитов на вторичное жилье составила более 70 % в общем объеме кредитования. Интерес к вторичному жилью и, соответственно, спрос на кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке поддерживался как за счет более быстрого роста цен на первичном рынке, так и использования недвижимости в качестве объекта вложений на фоне снижения привлекательности условий по банковским депозитам. Вместе с тем, поскольку объем выданных ипотечных кредитов включает в себя в том числе и кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, не следует считать

⁸ ДОМ.РФ : офиц. сайт. URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 12.01.2021).

единственным фактором стимулирования спроса на заемные ресурсы только активизацию деятельности застройщиков.

С точки зрения благоприятности экономических условий для развития проектного финансирования ситуация на рынке жилой недвижимости в настоящее время сложилась крайне неоднозначная. Влияние финансового кризиса, вызванного введением санкций, резким снижением цен на энергоресурсы, неблагоприятной эпидемиологической ситуацией, проявляется в значительном снижении курса рубля, увеличении инфляции, снижении реальных доходов населения⁹. Рынок недвижимости как индикатор происходящих экономических процессов реагирует одним из первых. Изменение ситуации на первичном рынке недвижимости и зависимость от колебаний курса доллара влияют на ситуацию на вторичном рынке недвижимости, что наглядно проявляется на примере региональных рынков (рис. 3).

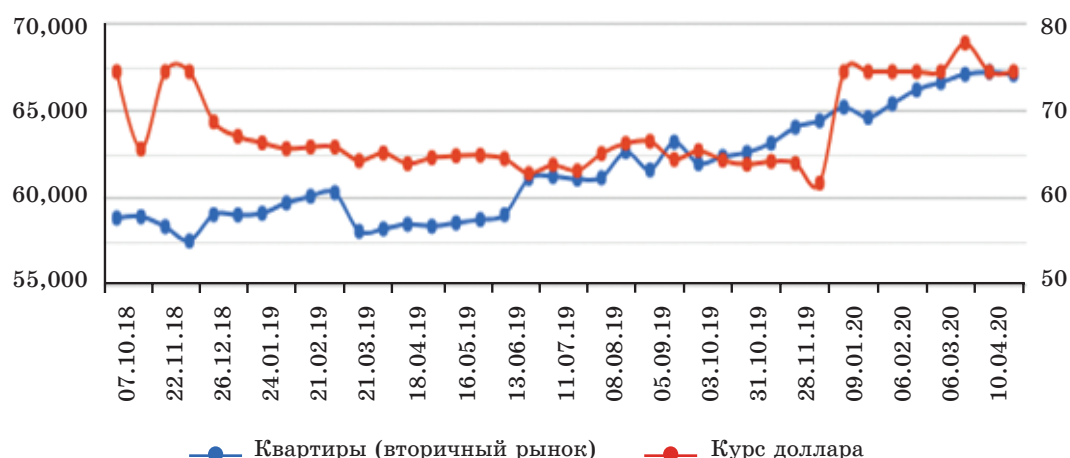


Рис. 3. Динамика средней стоимости одного квадратного метра на вторичном рынке жилья г. Иркутска в зависимости от изменения курса доллара

Источник: Единый ресурс застройщиков России. URL: <https://erzrf.ru/> (дата обращения: 25.11.2019).

При анализе сложившейся ситуации в исследованиях встречаются разные точки зрения: поддерживается как долевое участие в финансировании строительства жилья, так и проектное финансирование. Например, по мнению Т.В. Светник, переход к проектному финансированию является несвоевременным в силу «нерациональности кредитно-денежной политики ЦБ», приводящей к снижению платежеспособности населения и отсутствию условий для роста в жилищном строительстве [8]. В то же время, по мнению других ученых, именно использование договоров долевого участия привело к появлению такой категории, как «обманутые дольщики», а переход к проектному финансированию позволит обеспечить защиту средств населения в процессе участия в строительстве [8–10]. Однако, несмотря на разные взгляды на механизмы финансирования, исследователи сходятся во мнении, что законодательством должны быть защищены не только дольщики (население), но и застройщики [7–10]. Принятие же нового закона, напротив, ограничило их доступ к финансовым ресурсам. Можно предположить,

⁹ Экономисты оценили снижение реальных доходов населения из-за карантина. URL: <https://www.rbc.ru/economics/06/04/2020/5e8732e89a79470b55b42d72> (дата обращения: 09.06.2020).

что отказ от долевого строительства приведет к ухудшению финансовой ситуации застройщиков в силу нехватки у них собственных средств и увеличению как общих объемов задолженности, так и доли просроченной задолженности. В результате прогнозируется возможность продолжения деятельности на рынке только для крупных застройщиков [8].

В исследованиях также отмечается, что хотя проектное финансирование инвестиционно-строительных проектов не является новшеством для банковского сектора, законодательные нововведения потребовали иного подхода к кредитованию застройщиков через эскроу-счета, прежде всего в силу необходимости поиска адекватной замены финансирования средствами населения строительства возводимых объектов [10].

Опыт применения банковского проектного финансирования в жилищном строительстве привел к необходимости усиления конкуренции среди застройщиков для полноценного его развития и реализации. Начальный период внедрения проектного финансирования исследователи характеризуют как период переформатирования рынка, который потребует от его игроков изменений в управлении своими финансами и корректировки инвестиционных стратегий [11; 12].

Таким образом, возможность реализации проектного подхода к финансированию инвестиционных проектов в сфере жилой недвижимости определяется наличием благоприятных экономических и законодательных условий для реализации интересов основных сторон проекта:

- организаций-застройщиков как носителей предпринимательского интереса, реализующих производственную составляющую проектной деятельности;
- банковского сектора как финансирующих организаций, обеспечивающих инвестиционную и финансовую составляющую проектной деятельности;
- государства как участника, обеспечивающего законодательные условия реализации инвестиционно-строительного процесса;
- населения, выступающего и в роли потребителя, и в роли участника финансирования инвестиционно-строительной деятельности.

Выводы

Как было показано, строительство является той отраслью, в которой преимущества проектного подхода и проектного финансирования могут быть реализованы наиболее полно и проявляются в следующем:

1. Наличие большого количества участников проекта (инвесторы, заказчики, застройщики, поставщики ресурсов, контролирующие органы, государство, потребители) позволяет выделить круг заинтересованных лиц, способных выступить в проекте в качестве финансирующей стороны или сторон проекта при совместном финансировании, в том числе учесть возможность участия бюджетов различных уровней в реализации проекта.

2. Возможность структурировать круг участников проекта на основные блоки (инвестиционный, строительный и финансовый) в соответствии с их ролью в проекте, и определить характер взаимодействия участников и направления денежных потоков, возникающих при реализации проекта.

3. Возможность четкого разделения жизненного цикла проекта на стадии реализации (прединвестиционная, инвестиционная, стадия эксплуатации, завершение) позволяет распределить проектные риски, соответствующие каждой стадии, между участниками проекта (схема ограниченного регресса на заемщика). При этом как правило на прединвестиционной и инвестиционной стадиях риски, связанные с реализацией проекта, несет кредитор, а эксплуатационные риски возложены на заемщика.

4. Обеспечение требований, выдвигаемых банком как инвестирующим участником проектного финансирования к структуре капитала и финансовой устойчивости строительной организации (застройщика), являющейся заемщиком. Это необходимое условие для управления рисками проектного финансирования, оно требует разработки и реализации строительной организацией соответствующей стратегии управления финансами.

5. Прекращение функционирования института долевого участия населения в строительстве жилья. С введением в действие нового закона о проектном финансировании средства населения в остаточном виде присутствуют лишь на объектах, начатых до принятия данного закона и подлежащих завершению. В результате произошла полная передача рисков инвестирования финансовым институтам, что может привести к изменению подходов и методик оценки финансового состояния застройщиков. Тем самым государство ориентируется в большей степени на защиту прав и интересов населения, а не предпринимательских структур.

6. Возможность рассматривать созданный в результате реализации проекта объект недвижимости с позиции населения как участника проекта не только в качестве объекта удовлетворения потребности в жилье, но и в качестве инвестиционного актива. В этом случае проектный подход реализуется в процессе разработки потребителем (частным инвестором) своей стратегии управления личными финансами. Создание такой стратегии предполагает оценку рисков частного инвестора и возможности обеспечения соответствующих денежных потоков для обслуживания долга по ипотеке или возможности использования объекта жилой недвижимости для получения дополнительных поступлений, или целесообразности вложения в этот объект финансовых ресурсов.

Список использованной литературы

1. Управление проектами: зарубежный опыт : учеб. пособие / под ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. — Москва : Омега-Л, 2009. — 960 с.
2. Бочаров В.В. Инвестиции / В.В. Бочаров. — Санкт-Петербург : Питер, 2008 — 384 с.
3. Переверзева В.В. Проектное финансирование в системе проектного управления / В.В. Переверзева, Т.В. Юрьева // Этап: Экономическая теория, анализ, практика. — 2017. — № 5. — С. 36–45.
4. Никонова И.А. Проектное финансирование в России. Проблемы и направления развития / И.А. Никонова, А.Л. Смирнов. — Москва : Консалтбанкир, 2016. — 216 с.
5. Кириллова А.А. Особенности использования компаний специального назначения при финансировании проектов в инвестиционно-строительном комплексе / А.А. Кириллова // Риск: ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. — 2014. — № 2. — С. 288–290.
6. Мамий Е.А. Особенности оценки риска и эффективности инвестиционного проекта в течение жизненного цикла / Е.А. Мамий, А.И. Бочарова // Экономика и предпринимательство. — 2018. — № 4 (93). — С. 706–712.
7. Светник Т.В. Недостатки правового регулирования долевого строительства в детерминации отдельных видов экономических преступлений / Т.В. Светник, С.А. Корягина // Всероссийский криминологический журнал. — 2018. — Т. 12, № 4. — С. 550–560.
8. Светник Т.В. Системный характер проблемы обманутых дольщиков в России / Т.В. Светник. — DOI 10.17150/2411-6262.2017.8(4).26 // Baikal Research Journal. — 2017. — Т. 8, № 4. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=21914>.
9. Светник Т.В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения / Т.В. Светник, В.С. Вахнович. — DOI 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918 // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — Т. 26, № 6. — С. 907–918.
10. Обоснование взаимосвязи темпов продаж, степени готовности объекта и рентабельности застройщика при проектном финансировании / В.В. Пухова, Е.В. Кашина, С.А. Астафьев, А.В. Якубовский. — DOI 10.17150/2411-6262.2019.10(3).6 // Baikal Research Journal. — 2019. — Т. 10, № 3. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=23264>.

11. Кубасова Т.И. Изменение приоритетов государственной поддержки финансирования программ в области жилищной политики / Т.И. Кубасова, Л.В. Каверзина. — DOI 10.17150/2500-2759.2016.26(6).947-954 // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — Т. 26, № 6. — С. 947–954.

12. Афанасьева Е.С. Инструменты финансирования инновационных проектов и отрасли строительства в России / Е.С. Афанасьева, Е.О. Кушнир, Н.Е. Демидова // Modern Science. — 2020. — № 4-1. — С. 40–44.

Информация об авторе

Ковалевская Наталья Юрьевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

Author

Natalya Yu. Kovalevskaya — PhD in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

Для цитирования

Ковалевская Н.Ю. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях проектного финансирования / Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10 // Baikal Research Journal. — 2021. — Т. 12, № 2.

For Citation

Kovalevskaya N.Yu. Management of Investment and Construction Projects in Terms of Project Financing. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 12, no. 2. DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(2).10. (In Russian).