



*cutting through complexity*

# Аспекты эффективной организации проекта строительства индустриального парка

Семинар «Создание индустриального парка:  
от проектирования до эксплуатации»

19.03.2015 г.

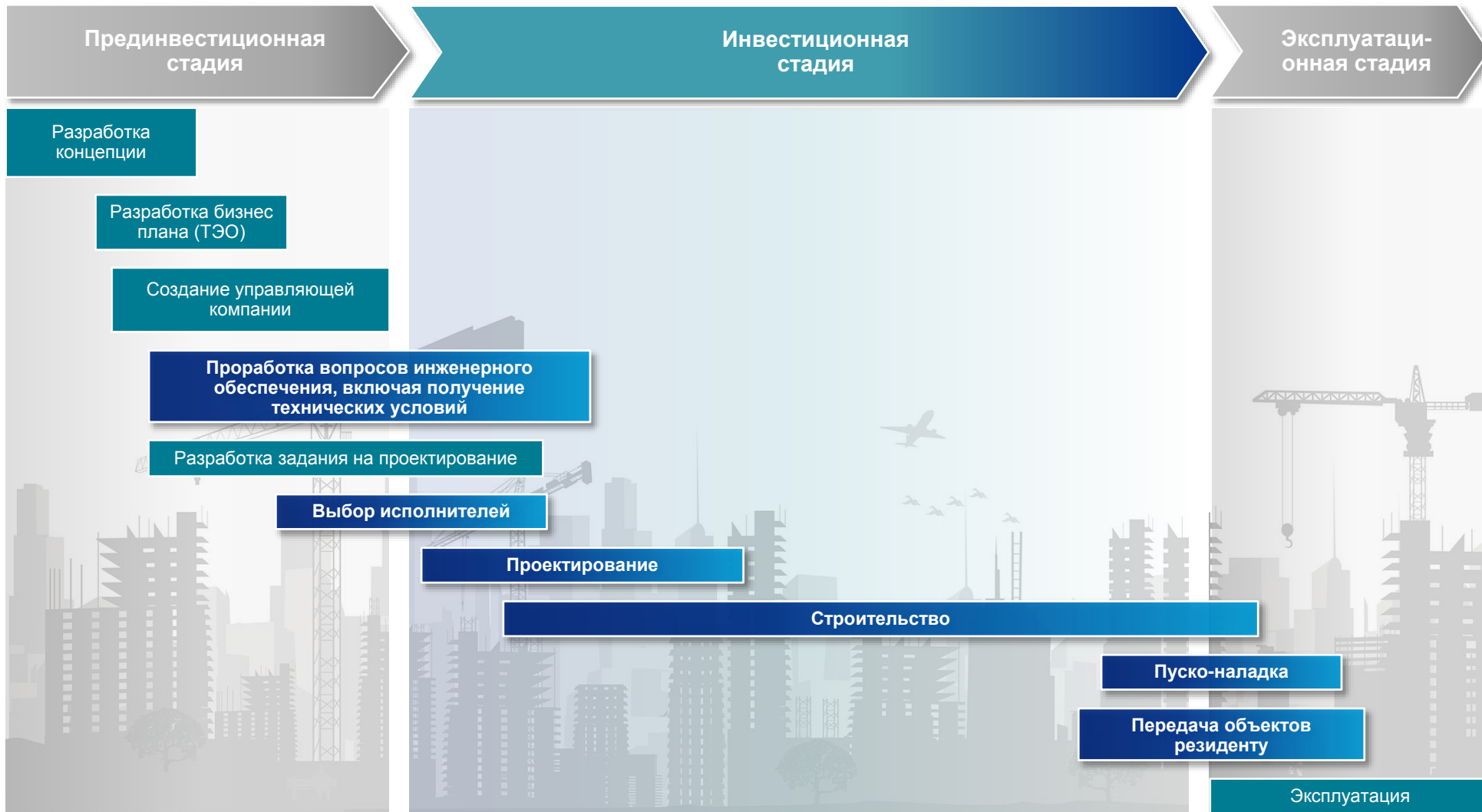
# Создание индустриального парка

## Стадии реализации проекта

1

2

3



# Инвестиционная стадия создания индустриального парка

## Обеспечение инженерными ресурсами



### Обеспечение энергоресурсами

#### Автономное

- +** **Плюсы:**
  - Стабильный источник энергоснабжения
  - Дополнительный доход
- **Минусы:**
  - Существенные капитальные затраты
  - Необходимость эксплуатации сложного технического объекта
  - Необходимость стабильной загрузки мощностей

#### Централизованное

- +** **Плюсы:**
  - Невысокие капитальные затраты
  - Более простая техническая реализуемость
- **Минусы:**
  - Зависимость от тарифов монополий
  - Сложный процесс получения технических условий

#### Проблемы

- **Отсутствие проектной документации на все объекты**
- **Отсутствие данных о потенциальных объемах потребления энергоресурсов**

#### Риски

- Необеспеченность резидентов полным набором видов энергоресурсов
- Потенциальная нехватка объемов мощностей

#### Мероприятия по снижению рисков

- Качественная проработка концепции, включая поиск потенциальных резидентов
- Предпроектная оценка требуемых мощностей и анализ рисков их получения
- Привлечение консультанта

# Инвестиционная стадия создания индустриального парка

## Выбор исполнителей (подрядчиков)



### Организация строительства индустриального парка

#### Самостоятельная организация процесса строительства резидентом

- Резидент сам управляет строительством и оценивает свои риски.
- Резидент должен иметь собственные проектные и строительные подразделения, либо привлекать для части работ своих партнёров.

#### Привлечение Управляющей компании в качестве менеджера проекта

- Резидент передает функции управления подрядными организациями Управляющей компании при этом самостоятельно выбирая исполнителей.

#### Строительство объекта для резидента Управляющей компанией

- Управляющая компания строит производственные мощности для резидента «под ключ».
- На период строительства управляющая компания может привлекать экспертную организацию для контроля строительных работ.

#### Проблемы

- **Низкое качество подрядчика**
- **Недостаток ресурсов для качественного выбора подрядчика**

#### Риски

- Риски неисполнения заявленных параметров сроков, бюджета и качества работ при реализации проекта
- Привлечение некомпетентных подрядных организаций

#### Мероприятия по снижению рисков

- Привлечение подрядчиков с опытом производства аналогичных работ
- Привлечение инжиниринговой компании для организации процесса выбора подрядчиков

# Инвестиционная стадия создания индустриального парка

## Координация на строительной площадке и ввод в эксплуатацию



### Строительство

#### Проблемы

- Отсутствие синхронности при строительстве инфраструктуры и объектов резидентов
- Некачественная увязка проектных решений
- Недочёты в планировании и организации
- Неправильное финансовое планирование и связанные с ним остановки(задержки) строительства

#### Риски

- Удорожание и увеличение сроков реализации проекта за счёт незапланированных работ, затрат. Вынужденные простои. Например, неготовность дороги вызовет удорожание транспортировки строительных материалов и оборудования на площадку
- Удорожание и увеличение сроков реализации проекта из-за ошибок в проектной документации
- Простои, связанные с отсутствием финансирования строительства инфраструктуры

#### Мероприятия по снижению рисков

- Экспертная оценка проектной документации. Создание проектного офиса
- Использование опыта создания индустриальных парков, выявление слабых мест и принятие защитных мер
- Проработка вопросов финансирования реализации проекта



### Ввод в эксплуатацию

#### Проблемы

- Некачественно выполненные пуско-наладочные работы
- Некачественная подготовка исполнительной документации
- Нескоординированный процесс приемки-передачи работ

#### Риски

- Увеличение сроков реализации проекта
- Удорожание в связи со скрытыми строительными ошибками, выявленными на этапе эксплуатации
- Увеличение периода приемки-передачи работ

#### Мероприятия по снижению рисков

- Организация строительного контроля на всем протяжении инвестиционной стадии
- Организация процесса приемки-передачи работ
- Контроль за процессом формирования исполнительной документации



### **Юлия Стефанишина**

*Партнер,*

*Руководитель практики по управлению строительными проектами в России и СНГ*

Тел.: +7 (495) 9374477 доб. 10455

Моб: +7 (968) 6911157

E-mail: [jstefanishina@kpmg.ru](mailto:jstefanishina@kpmg.ru)



### **Алексей Медников**

*Старший Менеджер отдела консультирования по управлению строительными проектами в России и СНГ*

Тел.: +7 (495) 9374477 доб. 10518

Моб: +7 (903) 1730273

E-mail: [alekseymednikov@kpmg.ru](mailto:alekseymednikov@kpmg.ru)



### **Екатерина Яковлева**

*Старший Менеджер отдела консультирования по управлению строительными проектами в России и СНГ*

Тел.: +7 (495) 9374477 доб. 15709

Моб: +7 (964) 5970776

E-mail: [eyakovleva@kpmg.ru](mailto:eyakovleva@kpmg.ru)



*cutting through complexity*

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2015 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG, логотип KPMG и слоган “cutting through complexity” являются зарегистрированными товарными знаками или товарными знаками ассоциации KPMG International.