



ИНВЕСТИЦИИ • АРХИТЕКТУРА • ПРОИЗВОДСТВО • НЕДВИЖИМОСТЬ

Строительная газета

Издается
с апреля 1924 г.№ 24 (10087) 18 июня 2010 г.
Цена договорная

в номере:

РАБОЧАЯ ПОЕЗДКА

**Д. МЕДВЕДЕВ
В ЧЕЧЕНСКОЙ
РЕСПУБЛИКЕ**

стр. 2.

КАДРЫ

**ОСТРАЯ
НУЖДА
СТРОЕК**

стр. 5.

ЗА РУБЕЖОМ

**СПОРЫ
ВОКРУГ
МЕМОРИАЛА**

стр. 10.

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Развитие регионов:
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Вкладка

Транспортная инфраструктура**РОССИИ ОЧЕНЬ НУЖНО
РАЗВИТИЕ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ.
ПОЧЕМУ ДЛЯ ЭТОГО
НЕ ИСПОЛЗУЮТСЯ КАК СЛЕДУЕТ
КОНЦЕССИИ?**

Ни для кого не секрет, что по насыщенности территории автомобильными дорогами и аэропортами, уровню развития железнодорожной сети, транспортно-логистическому обеспечению наша страна значительно отстает от развитых стран. Несовершенство отечественная нормативно-правовая база. Самое досадное — хронически не хватает средств для развития транспортной инфраструктуры. В сложившейся ситуации есть все основания полагать, что проблемы в значительной мере помогут бы решить применение механизма государственно-частного партнерства. Однако в этом направлении пока что делаются лишь первые шаги. Опыт реализации концессионного законодательства в транспортном секторе России оказался в центре внимания «круглого стола», организованного Комитетом по транспорту Госдумы.

В последние годы механизм государственно-частного партнерства все активнее используются во многих странах мира. Подобная форма взаимодействия государства и бизнеса особенно продуктивна для реализации проектов в тех инфраструктурных отраслях, объекты которых из-за своей стратегической значимости не могут быть приватизированы, но а государство при этом не располагает достаточными ресурсами для эффективного управления ими. Не случайно оживлена доля концессионных соглашений реализуется именно в транспортном секторе. В Европе подобные концессионные соглашения приобрели особую актуальность в условиях бюджетного

Окончание на стр. 3.

Управление**ПРОБЛЕМА
ОРГАНИЗАЦИИ
КОМПЛЕКСА
СТРОИТЕЛЬНЫХ
ПРОЦЕССОВ**

В соответствии с Федеральным законом РФ № 94-ФЗ от 21 июля 2005 года «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» участником размещения заказов «может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель».

Таким образом, вполне реальна ситуация, когда современный инвестор оказывается лишенным значительными суммами денежных средств, но как адекватно распорядиться этими суммами, он на первых порах, на начальном этапе инвестиционного цикла может не вполне представлять.

Рассмотрим ситуацию со строительным заказом. Для победы в торговом аукционе одной из первых встает проблема организации инвестиционного,

Окончание на стр. 4.

Введены в действие**ДО СКОЛКОВА — БЕЗ ПРОБОК**

Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов и губернатор Московской области Борис Громов открыли 12 июня, в День России, дорогу от 53-го километра МКАД до деревни Сколково, которая позволит связать Москву с одноименной бизнес-школой, а также с будущим сколковским инновационным центром.

«Ввод в эксплуатацию дороги позволит запустить с 1 сентября работу бизнес-школы «Сколково». Мы (правительство) свои обязательства по созданию инфраструктуры для этой школы полностью выполнили», — сказал Шувалов, выступая на церемонии открытия.

Он напомнил, что в 2006 году, когда принималось решение о создании школы, договорились, что правительство отвечает за инфраструктуру, а сама школа создается на средства бизнесменов.

«Теперь бизнес должен выполнить свою часть обязательств, сделать бизнес-школу лучшей в мире», — сказал вице-премьер. С введением в строй автомагистрали жители Сколково и окрестных деревень получат возможность быстро и без пробок добираться до Москвы на автомобилях. Чиновник добавил, что в настоящее время ведутся работы с РЖД по модернизации железнодорожного сообщения, что позволит местным жителям добираться до Киевского вокзала за 15 минут.

Вопрос о выделении земельных участков для будущего инновационного центра в Сколково практически решен, сообщил журналистам губернатор Московской области Борис Громов. «Земля почти оформлена. На уровне района и области все вопросы практически решены», — сказал он.

В бюджете на 2010 год на финансирование проекта предусмотрено 10 миллиардов рублей. Ранее министр финансов Алексей Кудрин заявлял, что финансирование «Сколкова» будет прописано в бюджете на следующие три года.

О планах создания ультрасовременного научно-технологического комплекса по разработке и коммерциализации новых технологий Президент России Дмитрий Медведев объявил в феврале. Новый инновационный центр, по его словам, должен стать российским аналогом американской Кремниевой долины, своего рода прообразом города будущего, который должен быть крупнейшим испытательным полигоном новой экономической политики.

Евгений АНТОНОВ.

На снимках: (слева направо) губернатор Московской области Борис Громов, первый заместитель Председателя Правительства РФ Игорь Шувалов и заместитель министра транспорта РФ Олег Белозеров на церемонии открытия участка дороги на пересечении Московской кольцевой автодороги и Сколковского шоссе; новая автомагистраль.

Фото Григория СОБЧЕНКО (РИА «Новости»).

ПРОБЛЕМА ОРГАНИЗАЦИИ КОМПЛЕКСА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЦЕССОВ

Окончание. Начало на стр. 1.

а если несколько приземленнее — строительного процесса. А для организации и развертывания строительного процесса нужны специалисты соответствующих направлений. В таких условиях естественно стремление инвестора создать объединить вокруг себя группу специалистов, которая могла бы профессионально решать все те задачи, которые встают на каждом этапе строительства. Назовем условно эту группу «штабом».

Какие же проблемы приходится решать этой строительной «школе»? Перенесли ли в обобщенной форме эти проблемы:

— формирование идеологии замысла инвестиционного объекта и определение экономической эффективности капитальных вложений;

— выбор территории и места размещения стройки, возможность ее привязки к местной инфраструктуре;

— проведение инженерных изысканий и проектирование строительной части и технологической части инвестиционного объекта;

— обеспечение стройки рабочей силой, материально-техническими ресурсами, в том числе создание собственной базы строительных материалов;

— размещение заказов на изготовление технологического оборудования (заметьте, что по ряду направлений оборудование закупается за рубежом, а это требует соответствующих затрат);

— создание собственной инфраструктуры как производственной, так и социальной;

— организация работ на период строительства и монтажа технологического оборудования;

— организация контроля за качеством работ;

— организация финансового контроля;

— организация заключительного этапа — сдачи объекта в эксплуатацию, поведенческие и экономические итоги инвестиционного проекта.

Этот организационный штаб стройки должен сопровождать строительство, включая монтаж оборудования, с самого начала и до конца. При этом профессиональные работники отделов и отделов штаба, его численность на каждом из этапов инвестиционного цикла могут и должны меняться.

В этой связи резонно стремление инвестора опираться на нормативы, которые бы устанавливали нормативные расходы на организацию строительства, учитывая функциональные задачи, стоящие перед инвестором, ответственными за стройку в целом. У нас сейчас такие нормативы отсутствуют, равно как и официально закрепленное понятие «управляющей дирекции» или «организатора строительства», под которыми мы понимаем ту группу людей, которые организуют весь строительный, а точнее, инвестиционный процесс во главе с инвестором.

Налаживанию действий инвестора, их смысловой и экономической оценке могли бы в какой-то мере способствовать нормативы удельных капитальных вложений, утвержденные схемой развития производственных сил для данного региона, какие-то плановые показатели по развитию данного региона. Но таковых у нас сейчас нет, и инвестору предстоит полагаться только на себя и на свой штаб.

Первые и во многом решающие шаги, стоящие перед инвестором на первой стадии строительства, — более или менее правильно определить с размещением строительного объекта и распределить объемные денежные средства хотя бы приблизительно по строительной части и по части, касающейся оборудования, по выбору проектных и изыскательских организаций, по объектам и срокам проведения проектных работ, по срокам и объемам инженерных изысканий, по выбору строительных проектных решений, выбору оборудования.

Организация инвестиционного процесса должна направляться по какой-то утвержденной схеме, специально

подготовленной для таких инвесторов, но схем таких, исчерпывающих и учитывающих весь комплекс задач и возможные пути их разрешения, пока нет.

Одна из важнейших проблем на первой стадии инвестиционного проекта — это замысел проекта с его технико-экономическими характеристиками и соответствующими передовыми и наилучшими показателями во всех отношениях. Причем инвестор должен создавать проект экономически эффективным в расчете на разумные сроки эксплуатации объекта, а по возможности и обгоняя в этом отношении передаваемые образцы. Предпроектная стадия, на которой вырабатывается принципиальная схема строительного объекта, — одна из важнейших. Тут решение принимается в результате анализа ряда альтернативных вариантов, и окончательный выбор осуществляется по самому лучшему, оптимальному варианту как с точки зрения строительного процесса, так и с точки зрения эксплуатационных условий (включая и социальные условия, и, в том числе, экологические факторы).

Впрочем, сегодня проектные организации в стране распылены, квалифицированных проектировщиков становится все меньше. И поэтому во многом уже утерян опыт, а по причине отсутствия нового строительства по отдельным отраслевым направлениям новый опыт отсутствует вообще. Вот и содержат крупные строительные организации в своем штате проектировщиков.

Крайне важны, особенно на первом этапе строительства, результаты натурных инженерных изысканий. Их качественное проведение не сказывается на общей стоимости строительства, на качественных показателях инвестиционного объекта. Однако инженерным изысканиям уделяется подчас недостаточное внимание, и отвал от проведения изысканий в нижнем объеме рассматривается иногда как способ экономии средств. В результате задерживаются и проектные работы, и само строительство. А чтобы отчитаться перед вышестоящим руководством и в своей активности, строительство в ряде случаев ведут с опережением и проектных работ. Иногда же доходит и до того, что приходится даже для специалистов иррегулярных строителей нанимать непрофильные проектные организации.

И тут неизбежно возникает вопрос: создавать под данный объект свою собственную проектную организацию или ограничиться услугами сторонних проектных организаций? По существу, для решения ряда проблем проектировщики в какой-то своей части должны находиться постоянно на объекте. С другой стороны, особенно инженерные расчеты, связанные с основаниями, и связанные с пространственно-конструктивными решениями в строительных конструкциях, должны решаться специализированными проектными организациями, обладающими и своей инженерной школой, имеющими экспериментальную базу и довольно качественную. В общем, трудно здесь подводить общее решение под все случаи, но какая-то часть проектирования должна быть постоянно под рукой строительных и монтажных организаций.

На этапе строительства, этапе реализации проектных решений управляющий штаб инвестора занимается вопросами организации всех одновременно ведущихся видов работ, вопросами их согласования во времени и по объемам, во вопросах технического строительного контроля и экономического анализа инвестиционной деятельности. На этом этапе штаб управления строительством в определенной мере меняется по сравнению с начальным этапом, когда основные усилия были направлены на проектирование и на организацию и создание материально-технической базы для ведения строительных и монтажных работ. На строительном этапе упор приходится на строительные и монтажные процессы, на производство материалов, на организацию материально-технического обеспечения.

Остановимся кратко на вопросе определения стоимости инвестици-

онного объекта. Это вопрос, который сопровождает весь инвестиционный цикл, начиная от момента «задумки» строительства. Как решить вопрос правильно и оперативно определения сметной стоимости строительства, отдельных видов работ, учитывая и принимая во внимание фактически действующую сметно-нормативную базу, ее неполноту и оставление от жизни, ее неадекватность и по деталям, и в целом?

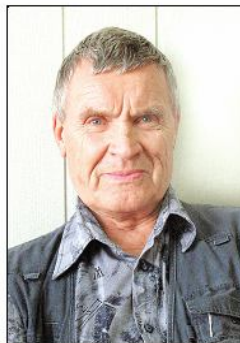
На наш взгляд, решение вопроса определения стоимости строительства состоит в широком введении ресурсного метода, основанного на техническом проекте, на проекте организации строительства, на проекте производства работ.

Перечень и расход строительных материалов принимается по проекту; затраты на строительные машины определяются исходя из фактически задействованного парка машин; сметные расценки на эксплуатацию машин формируются с учетом местных условий; затраты на рабочую силу принимаются тоже по фактически задействованному количеству рабочих и учетом фактической оплаты их труда. При этом полагается, что и машины, и рабочая сила подобраны на стройке на разумных основаниях. Постоянный контроль за расходованием и денежными средствами требует содержания планового и финансового деления в рамках управленческого штата штаба строительства. Однако широкое внедрение ресурсного метода затруднено по ряду причин. Назовем некоторые из них. Первое — это причина идеологическая или иначе методологического характера. Ведь ресурсный метод, по существу, полагается альтернативой базисно-индексному методу, то есть методу, когда применяются утвержденные федеральные или территориальные расценки. И разницы по этим методам в части оценки затрат по отдельным видам ресурсов может быть весьма значительной. Вторая причина — это отсутствие в полноценных проектах организации строительства и проектов производства работ именно на тот момент, когда они и нужны, — на момент определения стоимости строительства.

Третья причина — это отсутствие полноценных сметных расчетов. Ведь для применения ресурсного метода нужно определять все удельные стоимостные показатели по месту строительства, а это означает, что объем работы для сметчиков при использовании ресурсного метода существенно возрастает.

Как видно из вышесказанного, затраты труда «управляющей дирекции» (штаба строительства) прогнозируют все строители одной ниткой. Но если мы будем искать какие-то наметки на затраты такого участника строительства в сводном сметном расчете, то мы там ничего подобного не найдем. «Служба заказчика» или «дирекция строящегося предприятия» решает лишь некоторые вопросы строительства, но это далеко не организация инвестиционного процесса в широком смысле этого слова. Иными словами, глава 10 сводного сметного расчета «Содержание службы заказчика» даже приближенно не охватывает функции и не покрывает те расходы, которые несет организатор строительства.

И, кстати сказать, сводный сметный расчет, его структура нуждаются в корректировке. В настоящее время его структура носит нечеткий и неполный характер. По нашему мнению, сводный сметный расчет нужно начинать с главы «проектирование», а заканчивать главой «сдача объекта в эксплуатацию». А у нас в настоящее время и заканчивается проектными и изыскательскими работами, а не этапом «сдачи объекта». Сдача объекта в эксплуатацию сводным сметным расчетом вообще не предусматривается. В Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81 — 33.2004) в разделе III «Расходы на организацию работ на строительных площадках» предусмотрен пункт 12 «Расходы по подготовке объектов строительства к сдаче». На эту



статье относятся расходы на оплату труда (с отчислениями на ЕСН от расходов на оплату труда) дежурных слесарей-сантехников и электромонтеров, ключниц, а также рабочих по уборке мусора, мытью полов и окон; расходы на приобретение мощных средств и других материалов, расходуемых на уборку при сдаче объектов; расходы по вывозу строительного мусора с площадки после окончания строительства объекта; расходы на отопление в период сдачи объектов. Но, на наш взгляд, это не основные работы, которые должны включаться на этот этап.

В то же время в сводном сметном расчете предусмотрена глава 9 «Прочие работы и затраты», содержание которой не поддается какому-либо экономическому критерию. Почему-то в составе именно «прочих работ и затрат» учитываются так называемые зимние удорожания, хотя в экономическом плане это самое что ни на есть лишнее затраты.

Более того, в выделены в сводном сметном расчете в отдельную главу временные здания и сооружения, хотя это, по существу, накладные расходы. Выделены в отдельную главу сводного сметного расчета также и работы по благоустройству. Хотя у нас нет такого отдельного сборника расценок. Было бы последовательным причислить эти работы к работам по сдаче объекта.

Важным, на выделены в сводном сметном расчете в отдельную главу временные здания и сооружения, хотя это, по существу, накладные расходы. Выделены в отдельную главу сводного сметного расчета также и работы по благоустройству. Хотя у нас нет такого отдельного сборника расценок. Было бы последовательным причислить эти работы к работам по сдаче объекта.

Между тем, как можно судить, исходя из содержания инвестиционного процесса, за работы штаба строительства «проходят» по многим, если не по всем главам сводного сметного расчета в его современной структуре, начиная с первой главы и заканчивая последней — 12-й.

За управляющей дирекцией строительства должно быть закреплено решение всех без исключения вопросов, связанных со строительством, и она должна быть ответственна перед инвестором, как этот инвестор должен быть ответственен перед государственным бюджетом. При таких исходных принципах резонным было бы предположить, что все организационные расходы отнесены у нас к рубрике «накладные расходы», которые «представляют собой совокупность затрат, связанных с созданием необходимых условий для выполнения строительных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ, а также их организацией, управлением и обслуживанием» (МДС 81 — 33.2004).

Но с чего на самом деле начинается перечень работ в Разделе III «Расходы на организацию работ на строительных площадках» в Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81 — 33.2004) в разделе III «Расходы на организацию работ на строительных площадках» предусмотрен пункт 12 «Расходы по подготовке объектов строительства к сдаче». На эту

статье относятся расходы на оплату труда (с отчислениями на ЕСН от расходов на оплату труда) дежурных слесарей-сантехников и электромонтеров, ключниц, а также рабочих по уборке мусора, мытью полов и окон; расходы на приобретение мощных средств и других материалов, расходуемых на уборку при сдаче объектов; расходы по вывозу строительного мусора с площадки после окончания строительства объекта; расходы на отопление в период сдачи объектов. Но, на наш взгляд, это не основные работы, которые должны включаться на этот этап.

В то же время в сводном сметном расчете предусмотрена глава 9 «Прочие работы и затраты», содержание которой не поддается какому-либо экономическому критерию. Почему-то в составе именно «прочих работ и затрат» учитываются так называемые зимние удорожания, хотя в экономическом плане это самое что ни на есть лишнее затраты.

Более того, в выделены в сводном сметном расчете в отдельную главу временные здания и сооружения, хотя это, по существу, накладные расходы. Выделены в отдельную главу сводного сметного расчета также и работы по благоустройству. Хотя у нас нет такого отдельного сборника расценок. Было бы последовательным причислить эти работы к работам по сдаче объекта.

Важным, на выделены в сводном сметном расчете в отдельную главу временные здания и сооружения, хотя это, по существу, накладные расходы. Выделены в отдельную главу сводного сметного расчета также и работы по благоустройству. Хотя у нас нет такого отдельного сборника расценок. Было бы последовательным причислить эти работы к работам по сдаче объекта.

Между тем, как можно судить, исходя из содержания инвестиционного процесса, за работы штаба строительства «проходят» по многим, если не по всем главам сводного сметного расчета в его современной структуре, начиная с первой главы и заканчивая последней — 12-й.

За управляющей дирекцией строительства должно быть закреплено решение всех без исключения вопросов, связанных со строительством, и она должна быть ответственна перед инвестором, как этот инвестор должен быть ответственен перед государственным бюджетом. При таких исходных принципах резонным было бы предположить, что все организационные расходы отнесены у нас к рубрике «накладные расходы», которые «представляют собой совокупность затрат, связанных с созданием необходимых условий для выполнения строительных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ, а также их организацией, управлением и обслуживанием» (МДС 81 — 33.2004).

Но с чего на самом деле начинается перечень работ в Разделе III «Расходы на организацию работ на строительных площадках» в Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81 — 33.2004)? Предварительно отметим, что границы организационных воздействий в данном МДС ограничены лишь «строительной площадкой».

Итак, обратимся к разделу III МДС 81 — 33.2004. Текст пункта 1 таков: «Износ и расходы по ремонту инстру-

ментов и производственного инвентаря...» Пункт 2: «Износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (не типичных) сооружений, приспособлений и устройств...» Пункт 3: «Амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на проведение всех видов ремонтов, а также на перемещение производственных приспособлений и оборудования...» Пункт 4: «Содержание пожарной и сторожевой охраны...».

Неужели это самые главные вопросы организации работ на строительных площадках? Неужели именно с них надо начинать организацию работ? Дурается, справедливо во мне, что в МДС, посвященной оценке накладных расходов, нужно отразить полную картину с организацией строительства (включая все стадии строительства) в целом.

Напрашивается следующие направления деятельности управляющей дирекции строительства (организатора строительства):

- проектные работы и определение стоимости строительства;
- изготовление, монтаж оборудования с пусконаладочными работами;
- поставки, материально-техническое обеспечение;
- объединение на бухгалтерия строительства.

Если вводить в состав «накладных расходов» «организатора строительства» в широком, всеобъемлющем значении этого понятия, то ясно, что накладные расходы будут по своему уровню значительно выше тех, которые предусмотрены сейчас. Вопросы, из-за чего, что все накладные расходы, которые сейчас разбросаны по разным главам сводного сметного расчета, будут собраны в едином нормативе. Во-вторых, они будут больше за счет главы 9 и за счет ряда пунктов главы 9, а эти две главы нужно рассмотреть, ибо наших главнейших нормативов — сметных расценках — принята структура себестоимости по статьям затрат, а не по элементам. Ибо в структуре себестоимости по статьям затрат отсутствуют и временные здания и сооружения, и прочие работы и затраты, а помимо прочих затрат, присутствуют только накладные расходы. В-третьих, они будут больше по той причине, что ряд затрат не учитывается сейчас нигде. А это относится прежде всего к предпроектной стадии подготовки проектного периода, на который приходится подготовка всех и многочисленных документов для получения возможности открыть стройку. Оптимисты, само участие в аукционах тоже требует определенных затрат.

И в то же время при серьезном отношении к предпроектной, проектной и подготовительной стадиям инвестиционного цикла растет ясно, что величина накладных расходов не может определяться только лишь от фонда заработной платы рабочих, поскольку и оно же в составе накладных расходов записано и от других стадий инвестиционного процесса, на которых рабочих-строителей еще нет, и на которых принимаются такие решения, от которых зависит сама численность рабочих-строителей. Оная же, если затраты на становление собственной временной и инфраструктуры, как производственной, так не производственной, относятся на накладные расходы, что было бы правильным, то здесь многое определяется не только отраслевым своеобразием, но и просто местными условиями, степенью развитости района, степенью развитости транспортных артерий, геологическими условиями (наличием условий для производства местных строительных материалов) и так далее.

Таким образом, проблема организации строительства носит весьма комплексный характер и требует решения ряда неотложных мер, начиная с проработки стадийности строительства, да и просто внедрения правильной, а в ряде случаев традиционной строительной терминологии.

Александр СОЛИН,
начальник отдела
ОАО ЦНИИ ЭУС,
кандидат технических наук.