

УДК 69.003(с132) р 326

АКТУАЛЬНОСТЬ СОЗДАНИЯ НОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ (НА ПРИМЕРЕ г. ТУЛА)

Абд Нур Аббас А.А.

магистрант
АлМутанне университет, Мутанне (Ирак)

author@apriori-journal.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается актуальность создания новых механизмов организации строительства объектов на примере г. Тула.

Ключевые слова: строительство; Тула; управление строительным производством; целевая система управления строительством.

RELEVANCE OF CREATION OF NEW MECHANISMS OF THE BUILDING OBJECTS ORGANIZATION (ON EXAMPLE OF THE TOOLA CITY)

Abdul Noor Abbas A.A.

undergraduate
AlMutanne University, Muthanna (Iraq)

Abstract. In this article relevance of creation of new mechanisms of building objects organization on the example of Toola is considered.

Key words: construction; Tula; management of construction production; target control system of construction.

В строительном комплексе Тульской области за последние годы произошли значительные изменения. В первую очередь они коснулись изменения организационных структур управления строительным производством. Получили широкое развитие малые предприятия, кооперативы, акционерные объединения. Но создавались эти структуры без должной инженерной проработки целей и задач их функционирования [2].

Вместе с тем в городе и области имеется ряд задач, требующих обязательного и немедленного решения, такие как:

- решение жилищно-социальной проблемы населения;
- улучшение архитектурного облика Тулы и ее инфраструктуры;
- выведение из кризисного состояния промышленного комплекса Тульской области.

На основании перечисленных выше факторов возникает вопрос о необходимости создания в Туле специальной целевой системы управления строительным производством.

Задачей такой системы является взаимодействие предприятий с целью получения конкретного результата.

Группы исполнителей, работающие совместно для достижения общей цели не могут решать свои задачи без создания организационной структуры управления. Поэтому целевую систему в свою очередь, необходимо поделить на отдельные подсистемы, предназначенные для выработки управляющих воздействий.

Целевая система управления должна осуществлять как координацию работы исполнителей каждой целевой подсистемы производственного или обеспечивающего характера, так и координацию работы совокупности целевых подсистем в решение специальных задач: финансирование, снабжение и т.д.

Проектируемая организационная структура целевой системы управления строительным производством в рамках города Тула представлена на рис. 1.

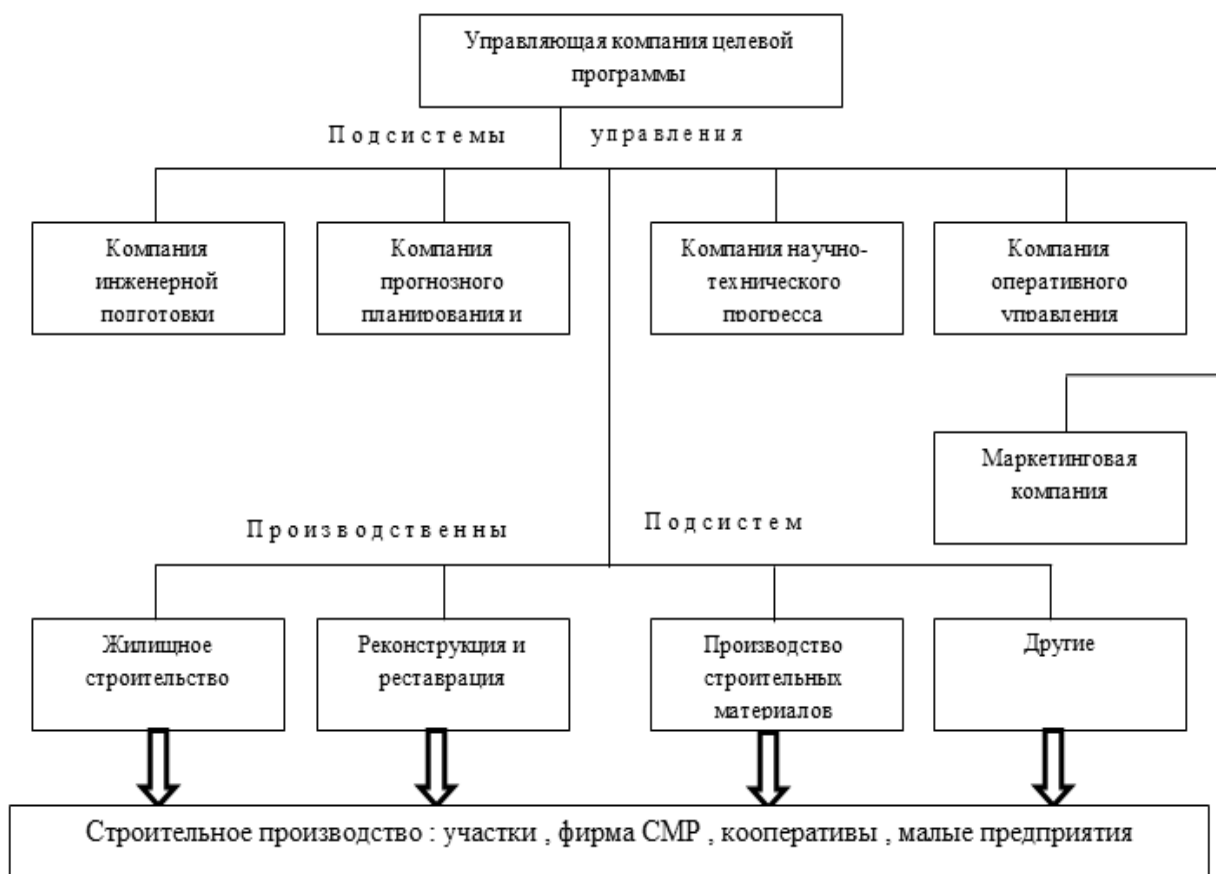


Рис. 1. Проектируемая организационная структура целевой системы управления строительным производством в рамках города Тула

Назначение этой системы заключается в решении конкретных социальных и экономических задач. Целевая система в рамках города выполняет определенного рода заказ, который предъявляет ей система более высокого уровня, частью которой она и является, т.е. в рамках программы «Жилище», Правительства РФ.

Описание существующей системы строительства

Основным движущим звеном в рыночной экономике являются договорные отношения покупателя и продавца (производителя). Строительная отрасль – не исключение, где все взаимодействие между заказчиком и строительной организацией строится на основе договоров подряда [1].

Схема сбалансирования мощности и суммарных программ исполнителей строительства на этапах инвестиционных циклов представлена на рис. 2.

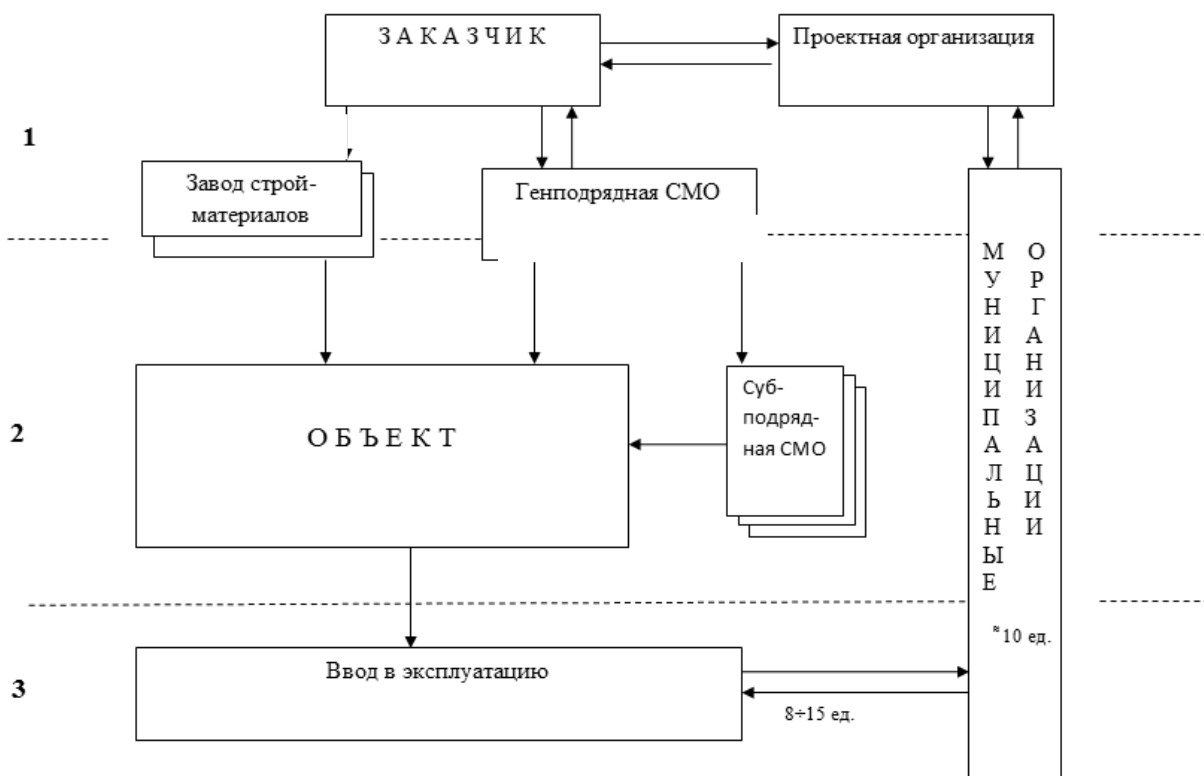


Рис. 2. Схема сбалансирования мощности и суммарных программ на этапах инвестиционных циклов:
1 – стадия проектирование; 2 – стадия производства;
3 – стадия приемки этапов и объекта

В роли заказчика может выступать любое юридическое, физическое лицо, имеющие финансовые средства, чтобы оплатить строительство. Он разрабатывает ТЭО и исходные данные для проектных работ. Проектная организация готовит строительный проект, который затем согласуется заказчиком со следующими службами города или района: главным архитектором, владельцем земли, санэпидемстанцией, дорожно-строительной службой, управлением подземных надземных коммуникаций, ЛЭП, зеленстроем и т.д.

После согласования проекта с муниципальными органами власти заказчик производит тендер на производство строительных работ и заключает контракт на генподряд с победителем конкурса. Генподрядная строительная организация имеет определенную мощность и специализацию, которая позволяет выполнять ей только определенные виды СМР, которых на объекте бывает 30-50 видов. Поэтому специализиро-

ванные работы выполняются субподрядными организациями. Таким образом, на объекте исполнителями являются 8-15 строительных организаций. Кроме того, для контроля качества строительства и правильности исполнения норм и требований СНиП на строительство привлекается еще до 10 муниципальных организаций.

Такая система строительства в полной мере соответствует частным задачам заказчика, обеспечивая рациональное использование ресурсов.

Необходимость создания новых механизмов

Однако такая система организации строительства не соответствует механизму решения социальных жилищных проблем населения.

Во-первых, в условиях ограниченного бюджетного финансирования муниципальные органы власти не могут полноценно выступать в роли единичного заказчика и застройщика.

Во-вторых, в рамках такой системы организации строительства органам местного самоуправления отводится статическая роль: согласование проектов, контроль за соблюдением норм, приемка объектов и т.п. Но в тоже время управа города является по существу единственным представителем и реализатором государственной программы «Жилища».

В-третьих, эта система не может быстро и эффективно трансформироваться под меняющиеся схемы финансирования, обеспечивая подлинность достижения запланированных результатов и гарантий возврата заемных средств.

Перечисленные выше недостатки доказывают необходимость создания новой целевой системы управления строительством в рамках города Тулы.

Целевая система городского строительства

Прежде чем разрабатывать целевую систему, необходимо рассмотреть какие конкретные задачи она должна решать, это:

- инвестиционное проектирование (организационные и маркетинговые исследования и разработки, бизнес-планирование);

- осуществление проектного обеспечения и корректировки проектной документации;
- организационно-техническая и экономическая подготовка тендерных торгов, тендерной документации и условий их проведения;
- заключение договоров генподрядчиками по каждому объекту строительства, в том числе с субподрядчиками и соисполнителями;
- осуществление полного инженерного обеспечения строительства, в том числе организация инженерной подготовки и совершенствование проектных решений;
- управление стоимостью (ценообразование, планирование бюджета стойки, бюджетов участков строительства; планирование ресурсов в рамках бюджета; разработка, внедрение единой учетной политики; контроль за исследованием бюджетов);
- управление процессом промышленного производства материалов, деталей, изделий и конструкций для объектов строительства;
- осуществление технического надзора за ходом строительства;
- финансовое обеспечение, в том числе привлечение инвестиций (оформление инвестиционных, кредиторских линий, эмиссия и обеспечение долговых обязательств и векселей);
- проведение исследований и анализ градостроительной ситуации и инженерного обеспечения для подбора земельных участков под жилую застройку с целью разработки концепции жилищного строительства в г. Туле;
- организация сбыта готовой товарно-строительной продукции, учет и оформление реализации квартир, оформление права собственности;
- обеспечение совместно с генподрядчиком ввода построенного объекта в гарантийную эксплуатацию;
- оплата выполненных работ, услуг и продукции по факту ввода объекта строительства в эксплуатацию;

– обеспечение поручительства и гарантий по обслуживанию процентов и возвратности кредитов, получаемых участниками строительства.

Все эти задачи необходимо разделить на группы по их целевой направленности и поручить их выполнение соответствующим компаниям (отделам): финансирование, маркетинга, оперативного управления инженерного обеспечения и подготовки, производства и т.п.

Схема реализации программы предлагает объединение инвестиций всех форм и источников, а именно:

- а) средства населения, складочные капиталы ЖСТ;
- б) средства предприятий, организаций, учреждений (юридических лиц) как доли участия;
- в) собственные сборные средства участников строительства;
- г) бюджетные субсидии;
- д) прямое бюджетное финансирование;
- е) банковские кредиты;
- ж) долгосрочные вложения кредиты МБРР.

Наиболее эффективным и в настоящее время самым распространенным является привлечение финансовых средств с помощью жилищных контрактов.

Для начала функционирования данной системы необходимо произвести объединение всех желающих строительных организаций Тулы и области в одну единую корпорацию. В ее состав должно входить Управление Капитального Строительства Управы г. Тулы в качестве уполномоченного единого заказчика, организатора, контролера и гаранта. Механизм организации строительства см. на рис. 3.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, выступают в жилищно-строительные товарищества, покупая жилищные сертификаты или подписывая договор ипотеки (т.е. получая средства на строительство под залог своего старого жилья) с управлением корпорации и уполномоченным банком. В свое время корпорация аккумулирует

финансовые средства путем выпуска и продажи своих ценных бумаг инвесторам, обеспеченным фондами корпорации. Кроме того Управа г. Тулы представляет гарантии по ЦБ. Члены корпорации непосредственно участвуют в реализации программы «Жилище» – в строительном производстве, проектировании, управлении и принимают решения посредством участия тендерного комитета в отборе оптимального состава участников строительства.

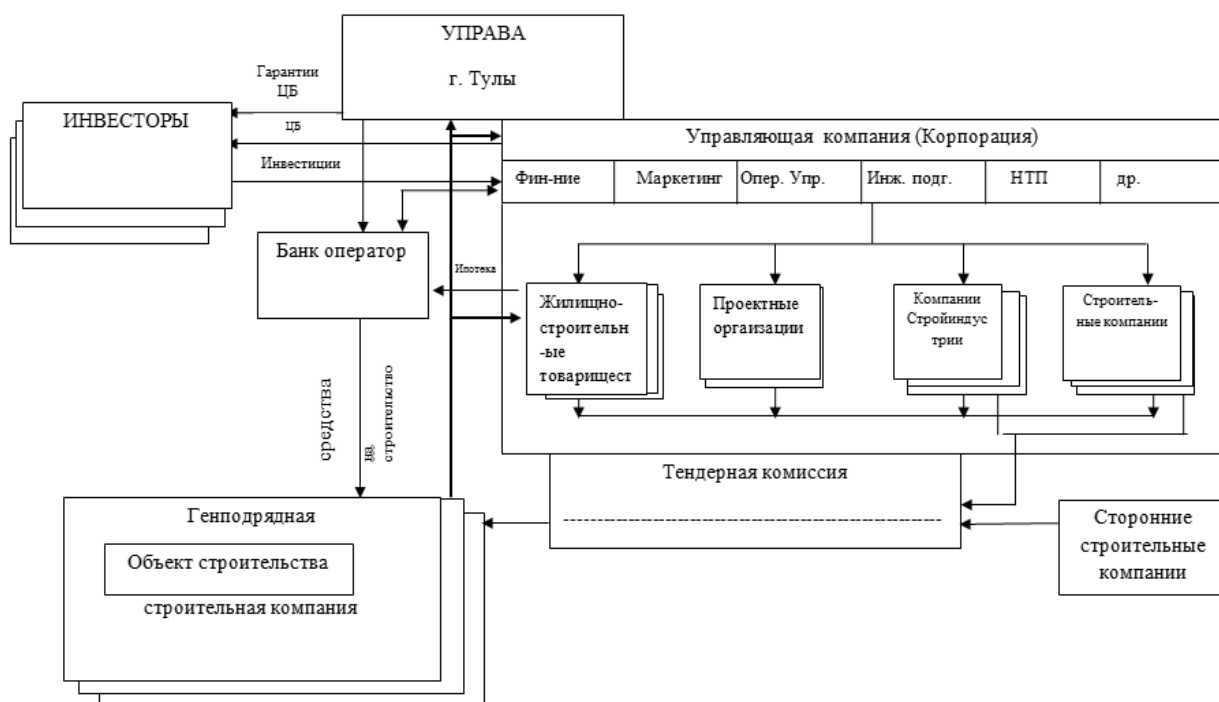


Рис. 3. Схема функционирования городской системы строительного производства

Тендерная комиссия призвана играть важную роль в системе реализации программы, т.к. необходимо вести строительство с максимальным экономическим эффектом и высоким качеством. Все участники комиссии совместно вырабатывают компетенцию проведения тендерных торгов, т.е. систему показателей и критериев по которым будет производиться отбор участников. К этим показателям можно отнести такие как выполнение работ в заданном объеме финансирования, в заданные сроки, с заданным уровнем качества и уровнем расхода ресурсов.

Кроме участия в тендерном отборе строительных компаний-членов корпорации возможно привлечение и сторонних организации, но при условии получения наибольшего эффекта от их работы. После проведения торгов, с победителем заключается договор генподряда на производство работ на объекте. Генподрядчик возводит объект. Корпорация и Управа г. Тулы производит приемку построенного объекта анализ счетов генподрядчика. Затем происходит распределение полученного жилого фонда: участником ЖСТ, льготникам, а также часть квартир продается на жилищном рынке с целью обеспечения ЦБ корпорации.

Данная схема организации городского строительства может легко трансформироваться под различные схемы финансирования.

Система гарантий

Система гарантий разделяется на 3 уровня [2]:

1 – гарантии исполнения обязательств товаропроизводителей.

2 – гарантии получения продукции заданного качества.

3 – гарантии исполнения обязательств товаро-потребителем.

Система гарантий 1-го уровня обусловлена:

- организационно-правовой формой объединения участников реализации каждого бизнес-плана, предполагающей солидарную ответственность участников за результаты совместной финансово хозяйственной деятельности;
- аккредитивная форма оплаты, т.е. оплата после сдачи объекта в гарантийную экспликацию потребителю;
- поручительством Управы города, залоговым обеспечением, формируемым из объединенного залогового фонда корпорации, залога товарно-строительной продукции, в качестве дополнительных гарантий возвратности и гашения инвестиционных и кредитных линий.

Гарантия качества продукции обеспечивается соблюдением необходимых ГОСТов, СНИПов и т.п. производителями работ, а также кон-

тролируется приемной комиссией в составе представителей корпорации и Управы города.

Система гарантий исполнения обязательств товаро-потребителям обеспечены также:

- аккредитивной формой оплаты товара, т.е. наличием денежных средств на покупку в уполномоченных банках, залогов в форме ликвидных Ц.Б.;
- либо предоплатой доли участия в форме зачета поставок ресурсов, ипотеки, либо денежных средств.

Узким местом в предлагаемой системе является обеспечение гарантий исполнения платежных обязательств гражданами, получающими квартиры на условиях товарного кредита, т.е. в рассрочку.

Указанные риски связаны с неопределенностью гарантий занятости, достаточности и своевременности оплаты за труд, т.е. риск утраты источника дохода для покрытия рассроченных платежей.

Минимализация рисков возможна за счет:

1. отсрочки оформления права собственности до момента 100 %-ной оплаты.
2. поручительств предприятий-работодателей с залогом ликвидных активов предприятий.
3. поручительств Управы города и области, т.е. под гарантии бюджета.
4. гарантий страховщиков, т.е. страхование риска платежа.
5. кредитов банков, выдаваемых гражданам под залог жилья (ипотека).

Следует заметить, что проблемы запуска ипотечного кредитования также связаны с отсутствием надежной системы управления вышеперечисленными рисками – отсутствием кредитных историй граждан и эффективного страхования рисков неплатежей, отсутствием необходимой и достаточной нормативно-правовой базы.

Список использованных источников

1. Региональный строительный комплекс на пороге XXI века / под ред. Н.А. Шульженко. Тула, 1999. 164 с.
2. Шульженко Н.А., Шишкин Б.Т., Аверин В.Г., Викторov В.Ю. Развитие менеджмента и маркетинга в строительном комплексе Тульской области. Тула, 1995. 208 с.