

ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ПОДГОТОВКА НА РАЗЛИЧНЫХ СТАДИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Костикова Г.Д., ст. преп., **Земляков Г.В.**, канд. техн. наук, доцент (БНТУ)

Аннотация. Повышенное внимание к задачам подготовки производства в строительной отрасли Республики Беларусь вызвано современными экономическими условиями, более сложными проектными решениями объектов, необходимостью координации деятельности большого количества участников, что в свою очередь требует выделение подготовки в самостоятельную функцию, которая должна реализовываться специалистами всех участников инвестиционно-строительного процесса. В данной статье рассмотрены основные виды подготовок на каждой стадии реализации инвестиционного проекта. От качества организационно-технологической подготовки зависят основные показатели эффективности реализации каждой стадии и последующих, достигаются следующие положительные эффекты – сокращаются сроки строительства, обеспечивается сверхплановая прибыль за счет досрочного ввода объектов в эксплуатацию, снижения части накладных расходов, дополнительно выполненных объемов работ за сокращенное время на других объектах, налаживается четкое взаимодействие между участниками проекта и строго соблюдаются требования законодательства, что влечет за собой положительный эффект для экономики страны в целом.

Строительство одна из ведущих отраслей экономики без которой невозможно развитие всех других отраслей и экономики страны в целом.

С 2014 года в Республике Беларусь был принят ряд нормативных правовых актов, которые внесли существенные изменения в законодательство, регулирующее деятельность строительного комплекса страны и поступательно должны улучшить управление строительной отраслью. Отправной точкой это стало благодаря указу Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» от 14 января 2014 г. № 26 [1], в котором детально прописана программа действия строительной отрасли на дальнейшую перспективу. В соответствии с ней жизненный цикл инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающий основные стадии этого процесса от первоначального замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации, разделен на предынвестиционную и инвестиционную стадии.

Предынвестиционная стадия включает разработку предпроектной документации.

Инвестиционная стадия включает разработку проектной документации, возведение объекта и ввод его в эксплуатацию, государственную регистрацию создания объекта недвижимости и возникновения прав на него.

На каждой вышеуказанной стадии базовой функцией управления является подготовка строительства и строительного производства. Она реализуется всеми участниками инвестиционно-строительного процесса.

Единая система подготовки производства выделяет следующие виды подготовок: общая подготовка, подготовка строительной организации, подготовка к строительству отдельного объекта, подготовка к выполнению отдельного строительного процесса. Каждая из них имеет свою цель, решает свои специфические задачи, реализуется соответствующим кругом исполнителей. В тоже время все виды подготовок взаимосвязаны между собой, так как подготовка более низкого уровня управления является элементом подготовки более высокого уровня управления.

Общая подготовка должна решать вопросы, которые упорядочивают и регулируют в рамках принятых законодательных актов и постановлений взаимоотношения между всеми организациями участниками создания продукции строительства на всех стадиях жизненного цикла объекта.

Подготовка на уровне строительной организации начинается с формирования концепции развития предприятия, где должны быть отражены и учтены: долгосрочное страхование предприятия; сохранение его независимости; получение соответствующих дивидендов; непрерывный необходимый рост предприятия; финансирование роста; сохранение финансового равновесия; закрепление достигнутой прибыли.

Основным документом подготовки, позволяющим ясно представлять перспективы равномерности, ритмичности и загрузки производственных коллективов является проект организации работ строительной организации, разрабатываемый с учетом концепции развития производства.

Подготовка к строительству отдельного объекта охватывает большое количество участников создания продукции строительства и огромный круг вопросов решаемых на всех стадиях жизненного цикла объекта, начиная от идей и заканчивая эксплуатацией объекта.

С введением в действие ТКП 45-1.02-298-2014 «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения» к подготовке на предынвестиционной стадии можно отнести разработку предпроектной документации, в которой определяется необходимость, техническая возможность, оцениваются воздействия на окружающую среду, экономическая целесообразность осуществления инвестиций в создание или преобразование объектов строительства, требования к земельному участку, варианты объемно-планировочных и технологических решений, сведения об инженерных нагрузках, а также источники и объемы финансирования, расчеты по определению эффективности осуществления инвестиций, социальных, экологических и других последствий возведения, реконструкции, реставрации и эксплуатации объектов строительства [2].

В предынвестиционной стадии выделяют 4 этапа: поиск бизнес-идеи; оформление декларации о намерениях; подготовка и выдача разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию объекта строительства и принятие решения о разработке предпроектной до-

кументации; разработка и утверждение предпроектной документации в необходимом для принятия решения заказчиком (инвестором) объеме.

В результате реализации всех этапов заказчиком (инвестором) принимается решение о реализации, корректировке или отказе от реализации инвестиционного замысла. В случае решения о реализации инвестиционного проекта, предпроектная документация является основанием для проведения закупки технологического оборудования для объекта строительства, которое учитывают при разработке проектной документации.

Инвестиционная стадия начинается с разработки проектной документации. ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание» предусматривает разработку проектной документации в одну или две стадии [3] с разработкой только строительного или архитектурного и строительного проектов.

Содержание разделов архитектурного и строительного проектов зависит от назначения объектов (производственного, жилищного, гражданского и т.д.) и может уточняться заказчиком и разработчиком при заключении договора в задании на проектирование исходя из сложности технологических, строительных, градостроительных, природоохранных и других решений.

В рамках подготовки к строительству на стадии строительного проекта проектировщик разрабатывает документацию подготовительного периода. Она необходима для подготовки строительной площадки к строительству.

На этапе подготовительного периода строительства в общем случае предусматривают следующие работы: создание опорной геодезической сети; снос существующих зданий и сооружений; снос и вынос существующих инженерных сетей и сооружений; вырубку, пересадку или защиту зеленых насаждений; снятие плодородного слоя почвы; первоначальную планировку строительной площадки; планировку поверхности складских и монтажных площадок; устройство нагорных и водоотводных канав, обваловывание; устройство открытого или закрытого дренажа; ограждение строительной площадки; строительство временных внеплощадочных и внутриплощадочных дорог и подъездов; прокладку инженерных сетей и строительство сооружений обеспечения строительства объекта; подготовку временных бытовых помещений.

В процессе строительства объекта организационно-технологическая подготовка регламентируется ТКП 45-1.03-161-2009 «Организация строительного производства» [4], в котором освещена общая организационно-техническая подготовка самого процесса строительства объекта. Она должна обеспечивать планомерное развертывание строительного-монтажных работ и взаимоувязанную деятельность всех участников строительства.

Подготовка к строительству каждого объекта должна предусматривать изучение инженерно-техническим персоналом проектно-сметной документации, включая документацию по результатам технического обследования конструкций (при реконструкции действующего предприятия), детальное ознакомление с условиями строительства, разработку проектов производства работ на внеплощадочные и внутриплощадочные подготовительные работы, возведение зданий, сооружений и их частей, а также выполнение самих работ

подготовительного периода с учетом природоохранных требований и требований по безопасности труда.

Общая организационно-техническая подготовка строительства объекта выполняется в соответствии с «Правилами заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда» [5] и включает в том числе: оформление и передачу подрядной строительной организации разрешение на производство строительно-монтажных работ; обеспечение стройки проектно-сметной документацией; отвод в натуре площадки (трассы) для строительства; оформление финансирования строительства; заключение договоров подряда и субподряда на строительство, оформление разрешений и допусков на производство работ; решение вопросов о переселении лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях; обеспечение строительства подъездными путями, электро-, водо-, газо- и теплоснабжением, системой связи; обеспечение строительства помещениями бытового обслуживания кадров строителей; организация поставки на строительство оборудования, конструкций, материалов и готовых изделий.

Внеплощадочные подготовительные работы обычно включают строительство подъездных путей и причалов, линий электропередач с трансформаторными подстанциями, сетей водоснабжения с водозаборными сооружениями, канализационных коллекторов с очистными сооружениями, жилых поселков для строителей, необходимых сооружений по развитию производственной базы строительной организации, а также сооружений и устройств связи для управления строительством.

Внутриплощадочные подготовительные работы предусматривают сдачу-приемку геодезической разбивочной основы для строительства и геодезические разбивочные работы для прокладки инженерных сетей, дорог и возведения зданий и сооружений, освобождение строительной площадки для производства строительно-монтажных работ (расчистка территории, снос строений и др.), планировку территории, искусственное понижение (в необходимых случаях) уровня грунтовых вод, перекладку существующих и прокладку новых инженерных сетей, устройство постоянных и временных дорог, инвентарных временных ограждений строительной площадки с организацией в необходимых случаях контрольно-пропускного режима, размещение мобильных (инвентарных) зданий и сооружений производственного, складского, вспомогательного, бытового и общественного назначений, устройство складских площадок и помещений для материалов, конструкций и оборудования, организацию связи для оперативно-диспетчерского управления производством работ, обеспечение строительной площадки противопожарным водоснабжением и инвентарем, освещением и средствами сигнализации и пр.

В период строительства объекта проводится подготовка строительных работ и процессов. Она охватывает вопросы, связанные с выполнением отдельно взятой работы: методы выполнения работы; последовательность операций; квалификация исполнителей; норма выполнения работы; перечень и количество материально-технических ресурсов и пр.

Основные документы этого этапа подготовки - это технологические карты или карты трудовых процессов.

Еще на стадии проектирования частично проводится организационно-технологическая подготовка к эксплуатации объекта. Она заключается в оформлении проектной организацией эксплуатационно-технического паспорта здания (сооружения) по установленной форме [3]. Окончательное заполнение паспорта осуществляет заказчик (застройщик) до ввода объекта в эксплуатацию.

В процессе технической эксплуатации здания (сооружения) эксплуатирующая организация вносит в паспорт фактические значения показателей, а также необходимые мероприятия, проводимые в процессе эксплуатации, и предъявляемые к ним требования [3].

Следующим аспектом организационно-технологической подготовки на стадии эксплуатации объекта является приемка объекта в эксплуатацию, которая регламентируется постановлением совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 г. №716 «Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства» [5]. При приемке в эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией, созданной заказчиком в установленном законодательством порядке. Приемка в эксплуатацию объектов оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию по формам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства. Акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии с приложением заключения органов государственного надзора. Акт утверждается заказчиком. Датой приемки в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

Выводы. Таким образом, на каждом этапе жизненного цикла объекта недвижимости начиная от возникновения его идеи до начала эксплуатации проводится подготовка реализации каждого этапа с оформлением большого количества взаимосвязанных документов всеми участниками процесса создания объекта. Это позволяет наладить четкое взаимодействие между ними и строгое соблюдение всех требований законодательства. Без выполнения организационно-технологической подготовки невозможна не только реализация данного этапа, но и всех последующих. А от ее качества зависят основные показатели эффективности реализации каждой стадии реализации инвестиционного проекта. Например, сроки строительства, прибыль в том числе и за счет досрочного ввода объектов в эксплуатацию, снижение части накладных расходов, дополнительное выполненных объёмов работ за сокращенное время на других объектах, снижение эксплуатационных издержек и ряда других. Это ведет не только к выгодам каждого из участников инвестиционно-строительного процесса, но и положительному эффекту в экономике в целом.

Литература. 1. Указ Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» от 14 января 2014 г. № 26. 2. Строительство. Предпроектная (прединвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения: ТКП 45-1.02-298-2014, утв. 14.07.2014, с изм., Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2014г. – 49с. 3. Строительство. Проектная документация. Со-

став и содержание: ТКП 45-1.02-295-2014 с изм. №№1-3, введ. 27.03.2014г., Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2014г. – 49с. 4. Организация строительного производства: ТКП 45-1.03-161-2009, утв. Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2010 г. – 49с. 5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998г. №1450 (в ред. Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014г. №301) «Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда».