Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В., Трошкин Н.И.

Основные виды работ, выполняемых проектными организациями на различных этапах инвестиционного цикла

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/sr-10-12-2018-48

idsp: sciencerussia-10-12-2018-48

Аннотация

Проектные организации являются важной частью строительного комплекса, в них работают инженеры-строители, менеджеры и экономисты.

В строительстве все начинается с проекта. Архитектурная выразительность, техническое совершенство производственных объектов, их себестоимость и качество продукции, а также организация и сроки строительства, долгосрочность функционирования, экологическая безопасность и экономичность - все это зависит от качества проекта.

Будущая договорная цена прямо зависит от сметной стоимости объекта, а от нее доходы и прибыль строительных организаций. Отсюда и высокая ответственность проектировщиков, причем не только при строительстве, но и в течение всего периода функционирования объектов.

Ключевые слова: проектная организация, инвестиционный цикл, проектная документация, инвестиционная фаза, саморегулируемые организации, экспертиза проектной документации

Проектирование, непосредственно, включает в себя разработку проектно-сметной документации, которая необходима для проведения строительных работ, что является важным этапом инвестиционного цикла, который определяет эффективность будущего строительства. В Российской Федерации запрещается вести строительно-монтажные работы без проектно-сметной документации.

Проектирование выполняется как организациями, так и отдельными специалистами ("юридическими" или "физическими" лицами), которые имеют соответствующие лицензии. Органы лицензирования подходят с осторожностью, выдавая лицензии на право выполнения проектных работ физическим лицам. Проектные организации (юридические лица) выполняют проектные работы. Содержание проектной документации, форма её представления и правила составления чертежей регламентируются нормативными документами. Как правило, проектные организации специализируются на проектировании объектов конкретной отрасли, что отражается в их названиях (Промстройпроект, Гидропроект, ГИПРОводхоз.). Различием между организациями разных отраслей является специализация их отделов и кадрового состава. Как правило, мало что зависит от отраслевой направленности организационная структура компании. [1]

На данный момент в строительной отрасли России, ситуация состоит следующим образом: если компания не входит в профильную СРО, соответственно она не имеет разрешения на осуществление профессиональной деятельности, и любые действия организации подлежат уголовному преследованию за незаконное предпринимательство.

Все СРО не только устанавливают свои стандарты и обязательные правила профессиональной деятельности, но и контролируют их исполнение всеми членами саморегулируемой организации. [2]

Развитие СРО в России показывает, что динамика её улучшений определена введением в 2010 году саморегулируемых организаций. Ответственность за получение

лицензий на строительную деятельность государство переложило на строительные организации. Строительным предприятиям необходимо доказать свою компетентность чтобы стать членом СРО. Несмотря на критические заявления в сторону нововведений, качество строительных услуг заметно улучшилось. Причиной чему является перераспределение ответственности: за любые недобросовестные работы каждого члена СРО отвечают все входящие в организацию участники. [3]

По данным портала «Реестр СРО» на октябрь 2013 года в России насчитывалось 454 саморегулируемых организаций. Статистика СРО представлена в нижеследующей таблице.1.

Таблица 1.

Статистика саморегулируемых организаций

Федеральный округ	СРО							
	В строительстве		В проектировании		В изысканиях		ВСЕГО	
	кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%
Центральный	118	47,4	78	45,6	14	41,2	210	46,3
Северо-Западный	41	16,5	32	18,7	10	29,4	83	18,3
Приволжский	28	11,2	24	14,0	3	8,8	55	12,1
Южный	11	4,4	10	5,8	3	8,8	24	5,3
Северо-Кавказский	7	2,8	1	0,6			8	1,8
Уральский	13	5,2	8	4,7	2	5,9	23	5,1
Сибирский	20	8,0	14	8,2	2	5,9	36	7,9
Дальневосточный	11	4,4	4	2,3			15	3,3
ИТОГО	249	100	171	100	34	100	454	100

Наибольшее число СРО образовано в Центральном федеральном округе (46,3% от всех организаций), далее по убыванию следуют Северо-Западный (18,3%) и Приволжский (12,1%). Наименее развит институт СРО Северокавказском (1,8%) и Дальневосточном федеральных округах (3,3%).

Рассмотрим проекты, которые требуют и не требуют прохождения экспертизы проектной документации.

Согласно ч.2. ст.49 и ч.3. ст.48 Градостроительного кодекса РФ не требуют прохождения экспертизы проектной документации:

1. Отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи; (в соответствии с ч.3. ст.48 для таких объектов не требуется разработка проектной документации).

2. Жилые дома с количеством этажей не более чем три, которые состоят из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти. Каждый блок предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками. Расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3. Многоквартирные дома, этажность которых не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех. В каждой из секций находится несколько квартир и помещения общего пользования, имеющие отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

4. Отдельно стоящие объекты капитального строительства с этажностью не более двух. Общая площадь, которых составляет не более 1500 квадратных метров. Предназначенные для проживания граждан и осуществления производственной

деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного Кодекса являются особо опасными или уникальными объектами.

5. Отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых не более 1500 квадратных метров, предназначенных для осуществления производственной деятельности, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

6. Буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

Согласно ч.2.1. ст.49 Градостроительного Кодекса требуют прохождения экспертизы проектной документации:

1. Если строительство или реконструкция планируется осуществлять в границах охранных зон;
2. Объектов трубопроводного транспорта;
3. Реконструкции объектов капитального строительства;
4. Строительство или реконструкция, которых планируются в границах зон с особыми условиями использования территорий, режим которых предусматривает ограничение размещения объектов капитального строительства исходя из оценки влияния на объект. [4]

Предметом экспертизы является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе и санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, которые выполняют для подготовки такой проектной документации, проводятся органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением по месту нахождения земельного участка, на месте которого планируется осуществлять строительство или реконструкцию объекта капитального строительства. [5]

Подготовку заключений государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий имеют право осуществлять физические лица, которые аттестованы в соответствии со статьей 49.1 настоящего Кодекса, по направлению деятельности эксперта, который указан в квалификационном аттестате. [6]

Таблица 2

Виды проектных организаций

Стадии инвест. цикла и состав работ	Кто может брать на себя обязательства по выполнению работ		
	Отдельная проектная организация	Проектная компания в составе девелопментской компании	ПТО
определение инвестиционных		+	

возможностей			
исследование возможностей;	+	+	+
разработка концепции проекта;	+	+	
предварительный отбор вариантов;			
предварительное технико-экономическое обоснование	+		
исследования обеспечения			
детальное технико-экономическое обоснование			
оценочные исследования по проекту	+		+
подготовка оценочного заключения,	+		+
проведение переговоров и заключение контракта			
инженерно-техническое проектирование			+
строительство	+	+	
пред производственный маркетинг		+	
обучение персонала			
сдача в эксплуатацию и пуск (освоение) проекта	+	+	+
производство			
развитие производства (рационализация, инновации, расширение)			
завершение проекта	+		+

Исходя из вышесказанного, подведем итоги о рассмотренных этапах разработки проектной документации. Которая выполняется юридическими лицами, и состоит из таких этапов, как: прединвестиционный, инвестиционный, производственный и основной. Так же выявили, что наибольшее число СРО образовано в Центральном федеральном округе, далее следуют Северо-Западный и Приволжский округа. Наименее развит институт СРО в Северокавказском и Дальневосточном федеральных округах.

1. Лукиных М.И., Ярин Г.А. // Организация производства как подсистема управления// Екатеринбург.: Изд. УрГЭУ, УДК: 658.5(075.8). 2010. С. 44
2. Пархоменко В.А., Ковтуненко М.Г., Шеина С.Г. Экономика строительства. Учебное пособие / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2014. С. 383
3. Пархоменко В.А., Моисеенков А.Р., Ковтуненко М.Г. Оценка недвижимости. Оценка рыночной стоимости зданий и земельных участков. Учебное пособие Часть 3. / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2013. С. 2013 -354
4. Ковтуненко М.Г., Бешкок Ш.А., Маркарян С.А., Мостовой В.С. Система технологического обеспечения выполнения строительных работ в крупных городах в зимнее время //Сборник статей по материалам XXIV международной научно-практической конференции «Инновационные подходы в современной науке». М. Интернаука. 2018. С. 68-78
5. Гутгерц Е.А., Ковтуненко М.Г. Методы и подходы к определению состава параметров для выбора земельного участка под застройку в г. Краснодаре и их количественной оценке // Сборник лучших научных работ молодых ученых кубанского государственного технологического университета, отмеченных наградами на конкурсах. Программа XLII студенческой конференции. ФГБОУ ВО «КубГТУ». 2015. С. 79-81
6. Ковтуненко М.Г. Механизм выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта в крупном городе // Научные труды кубанского государственного технологического университета. 2015. № 6. С. 250-259