

УДК 69.003

**Ханифов Ф.М.** – помощник Президента РТ

E-mail: [Farit.Hanifov@tatar.ru](mailto:Farit.Hanifov@tatar.ru)

**Аппарат Президента РТ**

Адрес организации: 420060, Россия, г. Казань, ул. Площадь Свободы, д. 1

**Орлов В.Я.** – кандидат технических наук, профессор

E-mail: [orlov@kgasu.ru](mailto:orlov@kgasu.ru)

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

**Камалиева Д.А.** – ведущий специалист отдела анализа и экономического моделирования

E-mail: [d.kamalieva@outlook.com](mailto:d.kamalieva@outlook.com)

**Государственный жилищный фонд при Президенте РТ**

Адрес организации: 420015, Россия, г. Казань, ул. Горького, д. 8/9

### **Внедрение новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса в Республике Татарстан**

#### **Аннотация**

В настоящее время активно обсуждается вопрос о необходимости модернизации строительной отрасли ввиду существования ряда актуальных проблем, требующих оперативного решения.

На сегодняшний день в Татарстане разработана концепция новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса, которая учитывает в себе комплекс мер для решения основных проблем отрасли. В частности, разработаны схемы прозрачного формирования стоимости строительства, усовершенствованы механизмы государственных закупок в сфере строительства. Возможность мониторинга реальных рыночных цен на строительные ресурсы обеспечит возможность перехода строительного ценообразования на ресурсный метод.

Практическая апробация новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса в режиме пилотного проекта позволит практически оценить применимость предлагаемых мер с дальнейшим повсеместным закреплением данной модели.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, инвестиционно-строительный процесс, новая экономическая модель, регулирование, стоимостной инжиниринг.

Строительство является одной из крупнейших отраслей народного хозяйства как в республике Татарстан, так и в России в целом. Успешное функционирование строительного комплекса РТ, развитие промышленного и жилищного строительства, повышение доступности и комфортности жилья, является неотъемлемой частью социально-экономического развития региона [1].

Отрасли принадлежит порядка 10 % валовой добавленной стоимости республики. Такова же доля трудоспособного населения, занятого в строительстве. По состоянию на 01.08.2015 года в отраслевом реестре зарегистрировано 13,8 тысяч предприятий строительного комплекса, из них 336 крупных и средних (строительство – 217, ПСМ – 89, архитектура – 30).

В настоящее время на федеральном уровне власти, а также в профессиональной среде, активно обсуждается вопрос о необходимости модернизации строительной отрасли ввиду существования ряда актуальных проблем, требующих оперативного решения. Так о необходимости модернизации строительной отрасли говорит в своем Послании Федеральному Собранию Российской Федерации от 04.12.2014 г. Президент Российской Федерации В.В. Путин, в своих многочисленных интервью, отмечает факт существования серьезных пробелов в функционировании строительного комплекса. Министр строительства и ЖКХ Российской Федерации М.А. Минь.

На федеральном уровне разрабатываются проекты нормативных документов и принимаются меры для регулирования инвестиционно-строительного процесса и взаимодействия его участников. В частности, на этапе обсуждения находится проект Федерального закона о строительном подряде. Кроме того, государство впервые выделяет средства на техническое регулирование и ценообразование в строительстве, а также формирование базы расценок на строительные материалы и услуги, машины и механизмы, что было отмечено на круглом столе «Проблемы ценообразования в строительстве», прошедшем в Совете Федерации РФ.

В настоящее время можно выделить несколько основных специфичных проблем строительной отрасли, требующих решения за счет внедрения новых и совершенствования уже имеющихся механизмов и инструментов. Данные проблемы представлены в табл.

Таблица

**Основные проблемы строительной отрасли**

№ п/п	Проблема	Раскрытие проблемы
1	Несовершенство механизма государственных закупок в сфере строительства	Существующий 44-ФЗ плохо отражает реалии строительного процесса. Он, по сути, разрывает инвестиционно-строительный процесс, из которого выпадают инвестор и строительная индустрия. Неадекватность прописанных в Законе способов определения подрядчиков, когда всю процедуру строительного процесса описывает исключительно цена контракта, а долгосрочное планирование заменено на распределение текущих заказов, привели в действие механизмы демпинга, а недостаточный авторский и технический надзор – к использованию дешевой, неквалифицированной рабочей силы, некондиционных материалов, «вымыванию» специалистов среднего и младшего управленческого звена.
2	Проблема ценообразования в строительстве	Наблюдается несоответствие сметной стоимости строительства, определенной в текущих ценах на этапе «осмечивания» инвестиционного проекта и фактической стоимости строительства, определенной после сдачи объекта в эксплуатацию. Инструменты определения прогнозной и фактической стоимости строительства имеют большую погрешность. Отсутствие механизма мониторинга текущих расходов подрядчика и субподрядчиков исключает возможность контроля справедливости цен на применяемые материалы, механизмы, услуги труда. Следовательно, невозможно оценить объективность примененных при проектировании расценок, исключить тиражирование ошибок и исправление их при следующем проектировании. Особое место занимает невозможность определить действительную точку формирования прибыли. Несоответствие существующих расценок в нормативных сборниках и реально сложившихся рыночных цен привело к тому, что подрядчик, пытаясь покрыть реальные затраты на оплату труда (которые существенно отличаются от нормативных), применяет «конвертные» схемы оплаты, обналичивая разницу между рыночной и закупочными ценами на строительные материалы и механизмы. От этого – низкое качество строящихся объектов, угроза безопасности людей, повышение затрат на этапе эксплуатации. Кроме того, возникают проблемы при приемке-сдаче объектов (закрытие по формам КС-2, КС-3).

Продолжение таблицы

3	Проблемы кадровой политики в отрасли	В настоящее время на строительном рынке существует дефицит квалифицированных работников, что отмечают 18 % руководителей строительных организаций, из 6,6 тыс. принявших участие в опросе Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ «Высшая школа экономики» [2]. Развитие строительной отрасли невозможно без развития образовательного кластера, привлечения инициативной, способной части молодежи к обучению в средне-специальных и высших строительных учебных заведениях на основе социальной и материальной привлекательности профессии [3].
4	Наличие фирм-однодневок	Фирмы-однодневки, как промежуточные звенья между генеральным подрядчиком и субподрядчиком – фактическим исполнителем работ. Получая денежные средства от генерального подрядчика, фирмы-однодневки не рассчитываются в полном объеме (или вовсе не рассчитываются) за фактически выполненные субподрядчиком работы. Средства обналичиваются фирмой-однодневкой, и затем она закрывается. Подобные схемы присутствуют и при закупке материалов и услуг на машины и механизмы.
5	Использование рабочей силы низкого уровня квалификации	Привлечение иммигрантов без специального образования к строительным работам как наиболее дешевой рабочей силы не только ставит под сомнение качество стройки, но и создает условия, угрожающие безопасности людей как во время строительства, так и после сдачи объекта в эксплуатацию.

Говоря о, всё чаще затрагиваемой, проблеме ценообразования в строительстве, важно отметить, что на сегодняшний день много делается для обеспечения прозрачности образования цены. Вводится понятие «стоимостной инжиниринг», как процесс формирования стоимости объекта на всех этапах инвестиционно-строительного процесса [4]. Направление это весьма актуальное и требует должного внимания и дальнейшей проработки.

В Республике Татарстан понимание необходимости кардинальных изменений во взаимоотношениях субъектов – участников строительного процесса – вынудило сформировать творческую группу специалистов с задачей разработки концепции новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса. Такая группа была сформирована при министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан под руководством Ханифова Фарита Мударисовича, ранее первого заместителя министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, а ныне помощника Президента РТ.

В рабочую группу по разработке концепции новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса вошли также представители ведущих ведомств и организаций Республики Татарстан: Абдуллин Талгат Мидхатович – исполнительный директор НО «Государственный жилищный фонд при президенте РТ»; Ахметзянов Ильяс Рифгатович – заместитель начальника ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре», Геллер Яков Вениаминович – генеральный директор ГУП «Агентство по государственному заказу, межрегиональным связям и инвестиционной деятельности РТ», Ризванов Марат Вагизович – первый заместитель директора АСРО «Содружество строителей РТ», Орлов Виктор Яковлевич – заместитель директора Института экономики и управления в строительстве КГАСУ и др.

В течение более полутора лет представителями рабочей группы велась основательная работа, в частности, разрабатывались принципиально новые схемы организации взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса. На протяжении всего периода проводились совещания, изучалась лучшая мировая практика, предлагались принципиально новые идеи по совершенствованию существующей ситуации в строительном комплексе Татарстана. В многочисленных дискуссиях и спорах рождались лучшие решения. В конце 2014 г. подключились и студенты экономического факультета

КГАСУ, которые затронули вопросы разрабатываемой модели в своих дипломных научно-исследовательских работах. Так, в июле 2015 г., успешно защитили свои дипломные работы: Камалиева Динара («Разработка и обоснование концепции новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса») и Мордвинцева Ильмира («Оценка механизмов ресурсного обеспечения реализации инвестиционно-строительных проектов на примере ГУП «Агентство по государственному заказу, межрегиональным связям и инвестиционной деятельности РТ»). Исследования студентов были высоко оценены как представителями научного общества, так и представителями Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ и других профильных ведомств.

Суть новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса в решении актуальных проблем строительной отрасли РТ в части совершенствования механизма государственных закупок в сфере строительства, обеспечения формирования объективной стоимости на каждом этапе, обеспечения прозрачности формирования прибыли, ухода от «серой» заработной платы и использования дешевой рабочей силы без должного уровня квалификации. На рис. 1 представлена общая схема организации строительства по новой модели. Это схема демонстрирует, в том числе, и основные механизмы, предусмотренные новой экономической моделью организации инвестиционно-строительного процесса, которые подробно описаны ниже.



Рис. 1. Схема организации строительства по новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса

Основными механизмами, внедряемыми в рамках реализации данной модели, являются:

- утверждение методики расчета начальной (максимальной) цены государственного контракта, разработанной ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре». Инвестиционная цена государственного контракта (договора подряда), рассчитанная по данной методике, является основанием для определения начальной (максимальной) цены контракта и включает в себя весь комплекс работ и затрат, необходимых для успешного завершения строительства объекта.

- внедрение механизма приобретения строительных материалов, машин и механизмов, а также услуг трудовых ресурсов для исполнения государственных контрактов в строительной отрасли с применением торгово-информационной системы «Биржевая площадка», разработанной ГУП «Агентство по государственному заказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан».

Отличительными особенностями данной системы являются:

- единые алгоритмы закупочного процесса;
- единый центр учета платежей;

- наличие финансового обеспечения действий заказчиков и поставщиков (как гарантия выполнения сторонами своих обязательств);
- удаление лишних звеньев перепродавцов из закупочного процесса;
- сопровождение всего процесса выполнения сторонами обязательств;
- получение оптимальной стоимости за счет внедрения в процесс конкурентных процедур.

Очевидна эффективность данного ресурса в закупках при производстве ремонтно-строительных работ, которая обеспечивает прозрачность сделок, применение качественных материалов, добросовестную конкуренцию, оптимизацию стоимости строительства и эксплуатации объектов.

Внедрение утвержденной методики расчета начальной (максимальной) цены государственного контракта (договора подряда), а также механизма приобретения строительных материалов, машин и механизмов, услуг трудовых ресурсов с применением биржевых площадок позволяет сделать процесс формирования стоимости строительства максимально прозрачным и формирует единую логику образования фактической стоимости объекта в течение инвестиционно-строительного процесса, а также обеспечивает формирование здоровой конкуренции и рыночных отношений в строительстве.

Возможность мониторинга реальных рыночных цен на строительные ресурсы обеспечит возможность перехода системы ценообразования в строительстве на ресурсный метод. Как известно, ресурсный метод образования стоимости в строительстве является наиболее точным и объективным методом определения стоимости.

- внедрение рейтинга строительных организаций, как конкурентного преимущества при определении исполнителя государственного контракта на строительство, ремонт и реконструкцию объектов [5]. Рейтинг, как механизм предквалификационного отбора строительных организаций, в долгосрочной перспективе станет надежным сертификатом строительных компаний, удостоверяющим качество их деятельности на строительном рынке, а также инструментом формирования здоровой конкуренции [6]. Предполагается производить рейтинговую оценку строительных организаций на базе АСРО «Содружество строителей Республики Татарстан», с использованием вновь создаваемого публичного интернет-ресурса, учитывающего производственную безопасность, финансовую устойчивость, деловую репутацию участника, как показатель в конкурентном отборе исполнителя [7]. Рейтинг строительных организаций формируется на основании оценки ряда показателей, что позволит оценить их квалификацию и способность качественного выполнения своих обязательств. Данный механизм получил широкое распространение в мировой практике, однако на данный момент не имеет должного применения в России. Таким образом, минимальная цена не является больше единственным критерием при выборе подрядчика, а механизм рейтинга позволяет избавиться от недобросовестных подрядчиков, предоставляющих услуги низкого качества с нарушением договорных обязательств [8].

- механизм распределения прибыли и сэкономленных средств позволяет решать социальные (жилищные) вопросы работников строительной отрасли, а также обеспечивает подготовку квалифицированных кадров за счет отчисления в образовательный кластер (рис. 2). Так, согласно новой модели, при твердо установленном проценте плановой прибыли подрядчика (прописанной в договоре) 1 % из нее должен будет направляться на решение социальных вопросов работников, еще 1 % – на обучение персонала («образовательный кластер»). Вышеперечисленные меры позволят снизить текучесть кадров, поднять престиж строительных профессий, а также уйти от повсеместного использования рабочей силы без должного уровня образования и уровня квалификации.

Решение социальных вопросов предполагает, к примеру, строительство арендных домов для работников предприятия, предоставление выгодных условий ипотечного кредитования для улучшения жилищных условий. Кроме того, возможно создание новых дошкольных и школьных мест для детей работников организаций строительной индустрии. Данные меры должны снизить текучесть кадров в строительной отрасли, увеличить число законно трудоустроенных работников, что напрямую скажется и на увеличении налоговых поступлений в бюджет республики Татарстан.



Рис. 2. Схема распределения прибыли согласно новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса

Вопрос необходимости непрерывного образования специалистов, постоянного повышения уровня квалификации и профессионального мастерства является весьма актуальным в современном мире. Особое значение этому уделяется и в Стратегии развития Татарстана – 2030, и в Послании Президента Республики Татарстан депутатам Государственного совета РТ от 28.09.15 г.

Все больше приходит понимание того, что независимо от сферы деятельности, труд работников должен оцениваться по уровню его профессиональных знаний и способностей. И этот уровень работник должен регулярно подтверждать. Хорошим примером является подготовка спортивных кадров, в частности, хоккеистов. Ведь, если спортсмен будет плохо тренироваться, «потеряет форму» и не будет показывать результата на льду, то постепенно он «вылетит» из первого звена во второе, затем в третье. Престижный клуб просто не будет держать у себя такого хоккеиста и не продлит с ним контракт. Так должен формироваться и спрос на строительные кадры. Должны быть востребованы те работники строительной отрасли, которые постоянно повышают уровень своей квалификации. Это касается как ИТР, так и рабочих строительных специальностей.

Важное место отводится в данном вопросе высшим и средне-специальным учебным заведениям строительного профиля. Подготовка специалистов должна включать как теоретические, так и практические знания. Необходимо тесное сотрудничество вузов с профильными предприятиями и ведомствами республики. В постоянную практику необходимо ввести написание прикладных выпускных бакалаврских и магистерских работ и проектов. Акцентировал на этом внимание и Президент Республики Татарстан Р.Н. Минниханов в своем Послании депутатам Государственного Совета РТ.

Как уже отмечалось выше, в настоящий момент действительно существует дефицит квалифицированных кадров в строительстве. Так, согласно отчету о развитии научно-образовательного кластера НОК КГАСУ потребность подготовки квалифицированных рабочих и специалистов строительной отрасли на 2014-2016 гг. составляет 16479 чел. При этом фактический выпуск в год более чем на 50 % меньше потребности в кадрах.

Все вышеперечисленное позволяет говорить о необходимости развития учебного кластера в РТ. Отчисления в образовательный кластер позволят поднять престиж строительных профессий, улучшить качество строительного образования, а кроме того регулярно повышать квалификацию работников предприятия. Высокий уровень квалификации работников всех уровней структуры предприятия позволит снизить травматизм и количество несчастных случаев.

Подводя итоги необходимо сказать, что на сегодняшний день в Татарстане разработана концепция новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса, которая учитывает в себе комплекс мер для решения основных проблем отрасли, а в частности:

- разработаны схемы прозрачного формирования стоимости строительства;
- усовершенствованы механизмы государственных закупок в сфере строительства;
- предложены механизмы распределения прибыли и сэкономленных средств.

Совокупность внедряемых механизмов позволит добиться здоровой конкуренции на рынке строительных товаров и услуг, прозрачности формирования стоимости на всех этапах инвестиционно-строительного процесса, уйти от фирм-однодневок, повысить качество стройки, а также уровень квалификации работников строительной отрасли, снизить текучесть кадров. Возможность мониторинга реальных рыночных цен на строительные ресурсы обеспечит возможность перехода системы ценообразования в строительстве на ресурсный метод.

Для успешной реализации этого комплекса мероприятий и апробации в режиме пилотного проекта, а также сосредоточения ответственности рекомендуется создание отдельной организации – координационного центра, который бы методологически подошел к организации процесса внедрения разработанной модели, подготовил необходимую нормативно-правовую базу, вёл разъяснительно-обучающую работу для всех участников инвестиционно-строительного процесса в части привносимых новшеств в, укоренившийся годами, процесс организации строительства.

Практическая апробация совокупности механизмов новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса в режиме «пилотного» проекта позволит оценить практически применимость всего комплекса предлагаемых мер, выявить и устранить недоработки, а впоследствии закрепить данную модель для всей совокупности строящихся объектов с бюджетным финансированием.

Татарстан, как передовой регион России, не раз выступал в роли «пилотного» при реализации новых государственных программ. В республике существуют все условия для успешного внедрения данной модели в строительную отрасль.

### Список библиографических ссылок

1. Орлов В.Я., Гареев И.Ф. Направления развития Института коллективных инвестиций в строительную отрасль // Российское предпринимательство, 2013, № 24 (246). – С. 100-108.
2. Андреев А. Ситуация в стройкомплексе: что сегодня тревожит руководителей компаний. Всероссийский отраслевой интернет-журнал «Строительство.ру», <http://www.rcmm.ru/content/topics/1039.html>.
3. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса // Известия КГАСУ, 2011, № 2 (16). – С. 271-277.
4. Дидковская О.В., Ильина М.В., Мамаева О.А., Коновалова М.А., Спирина Е.С. Методические подходы к формированию системы стоимостного инжиниринга в строительстве: монография. – Самара, 2013. – 192 с.
5. Zavadskas E.K., Liias R. & Turskis Z. Multi-attribute decision-making methods for assessment of quality in bridges and road construction: state-of-the-art surveys // Road and Bridge Engineering, 2008, № 3 (3). – P. 152-160.
6. Plebankiewicz E. Contractor prequalification model using fuzzy sets // Civil engineering and management, 2009, № 15 (4). – P. 377-385.
7. Plebankiewicz E. Criteria of contractor selection used by Polish investors, Scientific Papers of the Institute of Building Engineering of the Wrocław University of Technology, 91, Technology and Management in Building Engineering, 2008. – P. 121-129.
8. Xiaohong Huang. An Analysis of the Selection of Project Contractor in the Construction Management Process // Business and Management, Vol. 6, № 3, March, 2011.

**Khanifov F.M.** – aide to the president of the Republic of Tatarstan

E-mail: [Farit.Hanifov@tatar.ru](mailto:Farit.Hanifov@tatar.ru)

**Presidential Administration of the Republic of Tatarstan**

The organization address: 420060, Russia, Kazan, Svoboda square, 1

**Orlov V.Ia.** – candidate of technical science, associate professor

E-mail: [orlov@kgasu.ru](mailto:orlov@kgasu.ru)

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenay st., 1

**Kamalieva D.A.** – leading specialist of the department of analysis and economic modelling

E-mail: [d.kamalieva@outlook.com](mailto:d.kamalieva@outlook.com)

**State housing fund under the President of the Republic of Tatarstan**

The organization address: 420015, Russia, Kazan, Gorky st., 8/9

### **The introduction of the new economic model of the organization of investment and construction process in the Republic of Tatarstan**

#### **Resume**

A lot of things have already been done to provide a transparency of cost calculation in construction. Nowadays we have the new term «cost engineering» as the process of objective cost forming at every stage of an investment and construction process. This is a very important direction and, of course, it requires proper attention and further elaboration.

Today the group of specialists has developed the concept of the new economic model of the organization of investment and construction process in the Republic of Tatarstan. The main goal of this model is modernization of the construction industry because of the existence of a number of urgent problems that require immediate decisions. This model includes some special mechanisms to solve these problems.

Using of the new economic model of the organization of investment and construction process can improve the mechanism of public procurement in the construction industry, provide the objective cost forming at every stage of investment and construction process, ensure transparency of the profit formation, and get away from the «gray» wages and using cheap labor without proper qualifications.

**Keywords:** construction industry, investment and construction process, new economic model, regulation, cost engineering.

#### **Reference list**

1. Orlov V.Ya., Gareev I.F. Directions of development of collective investments in the construction industry // Russian entrepreneurship, 2013, № 24 (246). – P. 100-108.
2. Andreev A. the Situation in the construction industry: what worries managers today companies. The all-Russian industrial Internet-magazine «Stroitelstvo.ru», URL: <http://www.rcmm.ru/content/topics/1039.html>.
3. Zagidullina G.M., Klesheva O.A. Development of innovative infrastructure investment and construction complex // Izvestiya KGASU, 2011, № 2 (16). – P. 271-277.
4. Didkovskaya O.V., Ilyina M.V., Mamaeva O.A., Konovalova M.A., Spirina E.S. Methodological approaches to the formation of a system of cost engineering in construction: monograph. – Samara, 2013. – 192 p.
5. Zavadskas E.K., Liias R. & Turskis Z. Multi-attribute decision-making methods for assessment of quality in bridges and road construction: state-of-the-art surveys // Road and bridge engineering, 2008, № 3 (3). – P. 152-160.
6. Plebankiewicz E. Contractor prequalification model using fuzzy sets // Civil engineering and management, 2009, № 15 (4). – P. 377-385.
7. Plebankiewicz E. Criteria of contractor selection used by Polish investors, scientific papers of the institute of building engineering of the wrocław university of technology, 91, Technology and Management in Building Engineering, 2008. – P. 121-129.
8. Xiaohong Huang. An analysis of the selection of project contractor in the construction management process // Business and management, Vol. 6, № 3, March, 2011.