

Лекция 2. Строительное предприятие как объект организации. Организация проектно-изыскательских работ и предпроектная стадия в строительстве

Современная строительная отрасль Республики Казахстан переживает переход от директивной модели к рыночной, что требует переосмысления организационных механизмов. Сложность жизненного цикла объекта (от предпроектной идеи до эксплуатации) обуславливает необходимость интеграции правовых, экономических, технологических и управленческих инструментов. Настоящая лекция раскрывает роль строительного предприятия как ядра этой интеграции и подробно рассматривает 11 ключевых вопросов (см. план).

1 Саморегулируемые организации (СРО) в строительстве

- СРО – некоммерческие объединения участников рынка, действующие на принципах самоконтроля и взаимной ответственности.
- Виды СРО: проектировщиков, строителей, инженерных изысканий.
- Функции: формирование внутренних стандартов качества, аттестация и повышение квалификации работников, создание компенсационного фонда.
- Преимущества: гибкость регулирования, снижение барьеров входа, повышение репутации компаний-членов.

2 Мобильность строительных организаций

- Мобильность – способность коллективов и техники быстро перебазироваться для работы на удалённых площадках.
- Формы: мобильные строительные механизированные управления (МСМУ), передвижные механизированные колонны (ПМК), экспедиционный и вахтовый методы.
- Условия повышения мобильности: проектные решения, развитая опорно-тыловая база, передвижные базы стройиндустрии, социальная инфраструктура.

3 Интеграция современных строительных предприятий и её формы

- Необходимость интеграции обусловлена рисками и необходимостью доступа к капиталу и технологиям.
- Формы корпоративной интеграции: финансово-промышленная группа, корпорация, холдинг, консорциум, совместное предприятие.
- Преимущества сетевой интеграции: единое информационное поле, совместная R&D-платформа, коллективная сбытовая политика.

4 Понятие девелопмента

- Девелопмент – предпринимательская деятельность, объединяющая функции инвестора, координатора и управляющего проектом.
- Модель «Project Management + Construction Management» сокращает длительность проекта на 20-25 % и повышает прозрачность финансовых потоков.

5 Основы проектирования. Проектные и изыскательские организации

- Этапы проектного процесса: идея → ходатайство → ТЭО → техзадание → проект/рабочие чертежи.

- Участники: генеральный проектировщик, субпроектировщики, зональные институты.

6 Стадии проектирования и содержание проектной документации

- Основные стадии: проблемные изыскания, бизнес-план, ТЭО, инженерные изыскания, проект, рабочие чертежи.

- Документы оформляются по СП РК 1.06-101-2019 и требуют подписей ГИПа/ГАПа.

7 Согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметной документации

- Подготовленная ПД направляется в Государственную экспертизу (ГОСЭКС). Срок рассмотрения – до 3 месяцев.

- Объекты площадью $\leq 1500 \text{ м}^2$ и ≤ 2 этажа непроизводственного назначения освобождаются от государственной экспертизы.

8 Изыскательские работы

- Экономические изыскания: балансы ресурсов, анализ рынка труда, логистика.

- Инженерно-технические: геодезические, геологические, гидрометеорологические, экологические.

- Качество инженерных изысканий влияет на стоимость нулевого цикла и риски строительства.

9 Контроллинг на предприятии

- Контроллинг – система планирования, учёта и анализа.

- Виды: оперативный (ликвидность, маржа) и стратегический (портфель проектов, инновации).

- Инструменты: бюджет-менеджмент, ABC/XYZ-анализ, EVA, BSC.

10 Экономическая оценка и показатели эффективности проектных решений

- Основные показатели: NPV, IRR, PI, срок окупаемости.

- Дополнительно учитываются социальные и экологические эффекты, особенно для инфраструктурных проектов.

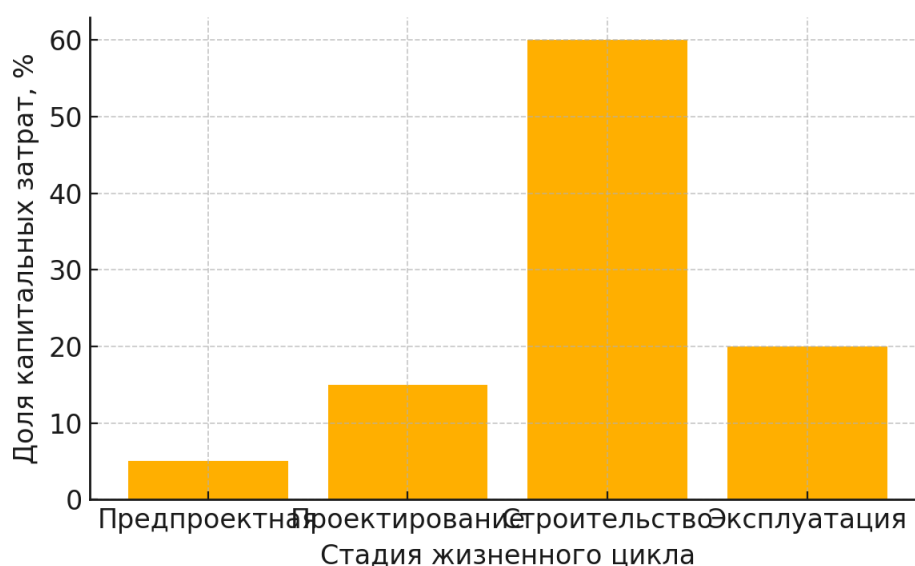


Рисунок 2.1 – Распределение капитальных затрат по стадиям проекта.

11 Фазы и этапы жизненного цикла проекта

- Модель PMBOK/ISO 21500 включает инициацию, планирование, исполнение/мониторинг, закрытие.
- Эксплуатационная фаза содержит до 80 % совокупных издержек жизненного цикла, что требует LCCA.

Заключение

Организация строительного производства – многоуровневая система, охватывающая правовые инструменты, мобильные формы работ, корпоративную интеграцию, проектно-изыскательский процесс, экономическую оценку и контроллинг. Применение изложенных принципов позволяет сократить сроки реализации проектов, повысить рентабельность и обеспечить устойчивое развитие отрасли.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение СРО и перечислите их виды.
2. В чём отличие экспедиционного и вахтового методов?
3. Какие формы интеграции предприятий наиболее распространены?
4. Опишите функции девелопера в современной модели управления проектом.
5. Перечислите стадии проектирования по СП РК.
6. Какие объекты освобождаются от государственной экспертизы?
7. Назовите основные виды инженерных изысканий.
8. Чем отличается оперативный и стратегический контроллинг?
9. По какой формуле вычисляется NPV?
10. Какие фазы включает жизненный цикл проекта по PMBOK?