

УДК 338.2:338.45:69

АКТУАЛЬНЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**Верстина Н.Г., Кучеренко М.А.***Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, e-mail: KucherenkoMA@yandex.ru*

Статья посвящена вопросу методической организации управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства, рассматриваемой авторами как основополагающая составляющая мероприятий по реализации системного подхода к сокращению объемов и количества объектов незавершенного строительства, возникших при реализации инвестиционных проектов с государственным участием. В качестве приоритетного направления в решении данного вопроса выбрано положение, основанное на осуществлении целевых функций объектов незавершенного строительства посредством их активного вовлечения в хозяйственный оборот застройщиков и органов государственной власти РФ, выполняющих функцию застройщиков при реализации инвестиционных проектов. В рамках проведенного исследования определен комплекс мероприятий, предшествующих определению целевых функций объектов незавершенного строительства, установлены порядок их проведения, состав и характеристики основных особенностей. Выделены ключевые позиции в разрезе каждого из предложенных к рассмотрению комплексов мероприятий, которые должны быть реализованы в ходе управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства и направлены на достижение единообразия и качества информации, что в свою очередь позволит сформировать обоснованное управленческое решение по дальнейшему использованию объекта. Даны рекомендации по обобщению и систематизации информации об объектах незавершенного строительства, полученной в результате проведения управленческой инвентаризации.

Ключевые слова: управленческая инвентаризация, методические вопросы, объекты незавершенного строительства, инвестиционные проекты с государственным участием, хозяйственный оборот

ACTUAL METHODOICAL ISSUES OF MANAGEMENT INVENTORY OF CONSTRUCTION IN PROGRESS**Verstina N.G., Kucherenko M.A.***Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, e-mail: KucherenkoMA@yandex.ru*

The article is devoted to the methodical organization of management inventory of construction in progress, considered by the authors as a fundamental component of measures to implement a systematic approach to reducing the volume and quantity of construction in progress, which arose during the implementation of investment projects with state participation. As a priority in addressing this issue, a provision has been selected based on the implementation of the target functions of construction in progress through their active involvement in the economic turnover of developers and public authorities of the Russian Federation, performing the function of developers in the implementation of investment projects. In the framework of the research, complexes of measures preceding the determination of the target functions of construction in progress were determined, the procedure for their implementation, the composition and characteristics of the main features were established. Key positions were identified in the context of each of the set of measures proposed for consideration, which should be implemented during the management inventory of construction in progress and aimed at achieving uniformity and quality of information, which, in turn, will form a reasonable management decision on the further use of the facility. Recommendations are given on the generalization and systematization of information on construction in progress obtained as a result of a management inventory.

Keywords: management inventory, methodical issues, construction in progress, investment projects with state participation, economic turnover

Важным фактором, стимулирующим актуализацию проблематики сокращения объемов и количества объектов незавершенного строительства (далее НЗС), сформировавшихся при реализации инвестиционных проектов с государственным участием, является макроэкономический контекст настоящего времени. В сентябре 2019 г. Центробанк РФ в документе «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2020 год и период 2021 и 2022 годов» в «рисковом» варианте сценария макроэкономическо-

го развития представил изменения в экономике нашей страны при ценах на нефть 20–25 долларов США [1]. При этом базовый сценарий строился на постепенном снижении цены на нефть марки Urals до 50 долларов США за баррель в 2021–2022 гг. Тогда это выглядело достаточно пессимистично, в настоящее время реальность стала еще серьезнее. Дополнительно к изначальным сценарным прогнозам добавились непрогнозируемое снижение темпов роста мировой экономики, значительное сокращение спроса на энергоносители в мире, усиление

волатильности на мировых финансовых рынках, снижение глобальной склонности бизнеса к риску. По тем же прогнозам Центробанка вклад всех приведенных внешних условий в экономику России должен был стать причиной ее спада, выраженного в темпе прироста ВВП в размере $(-1,5)$ – $(-2,0)$ % после $0,8$ – $1,3$ % в 2019 г. и снижения сальдо платежного баланса с $4,5$ % ВВП в 2019 г. до 1 – $1,5$ % ВВП в 2020 г. [1].

Новые смыслы в изменившемся экономическом контексте требуют проведения перестройки как в строительной отрасли, так и в сфере недвижимости. Они в апреле-мае 2020 г. были обозначены на уровне руководства нашего государства и заключаются в необходимости сохранения системообразующей роли этих важнейших компонентов экономики страны при одновременном сохранении рабочих мест, формировании эффективных и быстрореализуемых проектных решений, интенсификации процессов строительства и *существенного* ускорения ввода объектов в эксплуатацию [2]. Особую роль в изменившихся обстоятельствах должны выполнить объекты незавершенного строительства, сформировавшиеся при реализации инвестиционных проектов с государственным участием, которые имеют потенциал вовлечения их в хозяйственный оборот с гораздо меньшими вложениями, чем объекты нового строительства. При этом ключевым условием принятия обоснованных управленческих решений относительно состава мероприятий по осуществлению целевых функций объектов НЗС и их вовлечению в хозяйственный оборот застройщиков и органов государственной власти РФ, в том числе главных распорядителей бюджетных средств, является выполнение процедур управленческой инвентаризации этого вида объектов.

Целью исследования является разработка методических положений управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства.

Материалы и методы исследования

Исследование проводилось в условиях ориентации принимаемых управленческих решений на сокращение объемов и количества объектов НЗС, сформировавшихся при реализации инвестиционных проектов с государственным участием. В качестве приоритетного направления для решения данного вопроса было принято положение о вовлечении объектов НЗС в хозяйственный оборот застройщиков и органов государственной власти РФ, выполняющих функцию застройщиков при реализации ин-

вестиционных проектов с государственным участием [3]. Первым шагом в вовлечении объектов НЗС в хозяйственный оборот независимо от предполагаемых решений по их дальнейшему использованию должно стать получение актуальной и объективной информации об анализируемых объектах, которую представляется возможным собрать в ходе их *управленческой инвентаризации*. Наличие возможности получения всесторонней информации о конкретном объекте НЗС на базе управленческой инвентаризации должно быть обеспечено созданием ее организационной основы, под которой авторы понимают *комплекс методических положений*, определяющих порядок ее проведения, требования к представлению информации и ее обобщению относительно каждого застройщика, осуществлявшего реализацию инвестиционных проектов с государственным участием, дальнейшая перспектива использования которых может быть связана с отвлечением государственных финансовых ресурсов.

Общеизвестно, что определению целевых функций объектов НЗС и вовлечению их в хозяйственный оборот застройщиков в практике РФ предшествуют определенные комплексы подготовительных мероприятий. Состав этих комплексов мероприятий относительно каждого объекта недвижимости, в основе которых находится предварительное получение комплекта документов, разрабатываемых на различных этапах жизненного цикла инвестиционного проекта, в обобщенном виде можно представить следующим образом:

– осмотр объектов НЗС с целью визуальной оценки технического состояния и определения степени их готовности;

– изучение и анализ документов на предмет предварительной оценки текущего состояния объектов НЗС;

– определение вариантов целевых функций объектов НЗС с учетом комплекса данных, сформированных по результатам осмотра и на основе документации.

При формировании комплекта документов в соответствии с определенным перечнем важно обеспечить возможность получения максимального количества документов и проверку корректности представленных в них сведений. Состав материалов зависит от технического состояния объекта НЗС на начало проведения инвентаризации и предполагаемого вида его дальнейшего использования (выбора целевой функции). Поясним важность тезиса относительно сроков проведения управленческой инвентаризации. Достаточно давно на уровне органов государственной власти и в про-

фессиональном сообществе справедливо критикуется длительность инвестиционного цикла, связанного со строительством объектов недвижимости, в особенности при реализации инвестиционных проектов с государственным участием. Основными причинами этого являются большая административная нагрузка и невысокое качество технического нормирования, порождающие, с одной стороны, большие сроки строительства, а с другой – избыточное количество документов. В настоящее время со стороны Министерства строительства и ЖКХ РФ декларированы планы по исправлению сложившейся ситуации, в том числе и путем пересмотра позиций относительно рабочей документации, экспертного и проектного сопровождения, условий территориального планирования, организации типового проектирования, улучшения технического нормирования. По оценкам экспертов, планируемые в 2020 г. изменения могут сократить сроки инвестиционного процесса на: *три-шесть* месяцев практически в каждом инвестиционном проекте за счет возврата к многостадийной разработке проектов и встраивания в процесс ведущегося строительства возможности внесения изменений в проект; *на несколько месяцев* за счет обеспечения возможности разработки и утверждения проектов планировки территории до изменения генпланов, СТП и ПЗЗ, а также начала проектирования и строительства параллельно с решением земельных вопросов [4]. Пропорционально сокращению сроков и процедур, связанных с инвестированием, можно ожидать и сокращения количества документов, связанных с ними. При этом произойдет и улучшение качества документов при сокращении их номенклатуры, реально востребованных при строительстве, а в случае его приостановки – рост гарантий получения полного комплекта документов в процессе управленческой инвентаризации.

Результаты исследования и их обсуждение

При проведении управленческой инвентаризации, как показали исследования авторов, каждый из перечисленных выше трех комплексов мероприятий имеет свои особенности, краткая характеристика которых представлена ниже. «Общим знаменателем» предлагаемых изменений является получение актуальной и объективной информации, которая, в отличие от используемых ранее данных, будет формироваться на основе единого подхода, на системной основе и в едином формате, требуемом для сопоставительной оценки объектов НЗС.

Целью осмотра объекта НЗС и осуществления визуальной оценки технического состояния служит определение степени его готовности. В ходе визуальной оценки осуществляется проверка соответствия фактически выполненных ранее работ по строительству (реконструкции) объекта НЗС засвидетельствованным в имеющихся документах, выявляются явные/видимые дефекты и повреждения, нарушения в эксплуатации сооружений, а также возможные результаты негативного воздействия различных природных факторов на объект НЗС.

Все сведения, полученные по результатам *анализа сформированного для инвентаризации комплекта документов*, рекомендуется заносить по каждому объекту НЗС индивидуально в карту учета, ее рекомендуемая форма приведена ниже (таблица).

Определение вариантов целевых функций объектов НЗС с учетом комплекса данных, сформированных по результатам управленческой инвентаризации, является особо ответственным вопросом относительно объектов НЗС.

По результатам оценки технического состояния объектов НЗС, возникших в результате реализации инвестиционных проектов с государственным участием, анализа комплекта документов, сформированного для управленческой инвентаризации, имеющейся у застройщика и (или) органа государственной власти РФ потребности в объектах недвижимости или отсутствия таковой определяется вариант их целевой функции. Определение вида дальнейшего использования объектов НЗС рекомендуется осуществлять на основании Методических рекомендаций по формированию целевой функции в отношении объектов незавершенного строительства и подготовке и утверждению ведомственных планов снижения объемов и количества объектов незавершенного строительства, в соответствии с которыми предлагается определить одну целевую функцию из следующих вариантов [5]:

- 1) завершение строительства (реконструкции, технического перевооружения);
- 2) консервация объекта НЗС;
- 3) приватизация (продажа) объекта НЗС;
- 4) передача объекта НЗС другим субъектам хозяйственной деятельности;
- 5) передача объекта НЗС в собственность субъектов Российской Федерации либо в муниципальную собственность;
- 6) принятие объекта НЗС в государственную казну;
- 7) передача в концессию;
- 8) списание и снос объекта НЗС.

Форма карты учета объекта незавершенного строительства

№	Параметры инвентаризации	Полученные по итогам инвентаризации сведения	
1	Застройщик	Приводятся полное и сокращенное наименование юридического лица застройщика	
2	Наименование объекта	Приводится наименование объекта в соответствии с паспортом инвестиционного проекта	
3	Адрес местонахождения объекта	Приводится адрес местонахождения объекта в соответствии с паспортом инвестиционного проекта	
4	Назначение объекта	Приводится назначение объекта в соответствии с паспортом инвестиционного проекта	
5	Проектная мощность объекта	Приводится мощность объекта в соответствии с паспортом инвестиционного проекта	
6	Текущее состояние объекта	Приводится информация о текущем состоянии объекта (к примеру, законсервирован, эксплуатируется и т.п.)	
7	Реестровый номер федерального имущества (объект)	Приводятся реестровый номер объекта или иные имеющиеся сведения	
8	Реестровый номер федерального имущества (земельный участок)	Приводятся реестровый номер земельного участка или иные имеющиеся сведения	
9	Правоустанавливающие документы на объект	Приводятся реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	
10	Правоустанавливающие документы на земельный участок	Приводятся реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	
11	Кадастровый номер объекта	Приводятся номер объекта или иные имеющиеся сведения	
12	Кадастровый номер земельного участка	Приводятся номер земельного участка или иные имеющиеся сведения	
13	Период фактического проведения работ по строительству объекта (в формате число, месяц, год – число, месяц, год)	__ / __ / ____ – __ / __ / ____	
14	Стоимость строительства согласно проектной документации	___ млн рублей (в ценах __ кв. 20 __ г.)	
15	Размер выделенных средств	всего	___ млн рублей
		средства бюджетов бюджетной системы РФ	___ млн рублей
16	Размер освоенных при строительстве средств	всего	___ млн рублей
		средства бюджетов бюджетной системы РФ	___ млн рублей
17	Процент строительной готовности конструктивных частей объекта НЗС	Приводится информация о строительной готовности фундамента, каркаса здания, ограждающих конструкций, кровли, заполнении проемов, внутренних инженерных систем (электроснабжение, ВиВ, ОВиК, сети связи, газоснабжение, технологические решения), наружных инженерных систем (электроснабжение, ВиК, теплоснабжение, сети связи, газоснабжение)	
18	Наличие результатов инженерных изысканий	Приводятся сведения о наличии, дате представления результатов и организации, проводившей изыскания	
19	Наличие проектно-сметной документации (ПСД)	Приводятся сведения о наличии, дате представления результатов и организации, разработавшей ПСД	
20	Наличие заключения экспертизы ПСД	Приводятся информация о наличии и реквизиты заключения экспертизы (в случае наличия)	
21	Наличие разрешения на строительство	Приводится информация о наличии и реквизиты РНС (в случае наличия)	
22	Наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Приводятся информация о наличии и реквизиты РНВ (в случае наличия)	
23	Причины приостановления работ по объекту	Приводится краткое описание причин из унифицированного списка	

При принятии решения по способу вовлечения в хозяйственный оборот объекта незавершенного строительства прежде все-

го следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации и нормативными документами в строитель-

стве. Важным управленческим аспектом, завершающим инвентаризацию отдельных объектов НЗС, является необходимость агрегирования результатов в целом по субъекту инвентаризации. Однако в настоящее время еще не сложилась общая практика организации этой деятельности на единой основе по всем субъектам, имеющим объекты НЗС, сформированные в результате реализации инвестиционных проектов с государственным участием.

По итогу анализа результатов управленческой инвентаризации отдельных объектов НЗС целесообразно приступить к формированию сводного реестра с занесением в него информации по каждому объекту. При формировании реестра рекомендуется учитывать требования Методических рекомендаций по учету объектов незавершенного строительства субъектов РФ и муниципальной собственности [6], в соответствии с которыми в *обязательном порядке* следует отражать информацию о наименовании, типе и назначении объекта НЗС, его мощность и сведения о правообладателе, дату фактического прекращения и срок ведения строительства, проектную стоимость объекта и размер выделенных и освоенных средств бюджетов бюджетной системы РФ.

Заключение

Вопросы использования уже имеющихся объектов НЗС, по мнению авторов, могут быть решены при одном непреложном условии – организации процесса, получившего в авторской интерпретации название «управленческая инвентаризация». В отличие от практиковавшихся ранее процессов контроля за состоянием объектов, построенных в результате реализации ин-

вестиционных проектов с государственным участием, когда использовалась фактически имеющаяся информация о недвижимости, состав и подходы к анализу которой далеко не всегда позволяли дать объективную оценку состояния дел, предлагаемые методические положения направлены на достижение единообразия и качества информации и позволяют сформировать обоснованное управленческое решение по дальнейшему использованию объекта незавершенного строительства.

Список литературы

1. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2020 год и период 2021 и 2022 годов. Центральный банк Российской Федерации (Банк России). [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp (дата обращения: 10.06.2020).
2. Совещание по вопросам развития строительной отрасли. Официальный сайт Президента России. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/63208> (дата обращения: 10.06.2020).
3. Верстина Н.Г., Кучеренко М.А. Проблема сокращения объемов незавершенного строительства при реализации инвестиционных проектов с государственным участием в РФ // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 4. С. 39–44.
4. Минстрой: Мы разработали пять шагов по сокращению сроков строительства. Официальный сайт Минстрой России. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.minstroyrf.ru/press/minstroy-my-razrabotali-pyat-shagov-po-sokrashcheniyu-srokov-stroitelstva> (дата обращения: 25.05.2020).
5. О рекомендуемой форме плана главного распорядителя средств федерального бюджета по снижению объемов и количества объектов незавершенного строительства и рекомендациях по его подготовке. Письмо Минэкономразвития России от 06.03.2017 № 5575-ЕЕ/Д17и. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/71792754> (дата обращения: 26.05.2020).
6. О единой методологии учета объектов незавершенного строительства. Письмо Минэкономразвития России от 06.03.2017 № 5536-ЕЕ/Д17и. [Электронный ресурс]. URL: <http://ivo.garant.ru/#%2Fdocument%2F71856220%2Fpage%2F1%2Fhighlight%2F5536-EE%7CD17и%3A2> (дата обращения: 26.05.2020).