

ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

П.Н. Иваровский

ОАО «Строительный трест №8», г. Брест, Беларусь

Введение

Перед строительной отраслью Республики Беларусь поставлены весьма сложные задачи по резкому наращиванию ввода жилья. Республиканской программой ввода жилья предусматривается за три года удвоить ввод жилых домов и достичь в 2011 году 10 миллионов квадратных метров общей площади.

Для решения проблемы резкого наращивания ввода жилья необходимы действенные меры по корректировке работы и управления во всех звеньях строительного конвейера: в работе заказчиков, в проектировании, в финансировании, в строительстве, в наращивании мощностей строительной индустрии.

Сбой в одной из цепей строительного конвейера влечет за собой несвоевременность ввода объектов в эксплуатацию. К сожалению, сложился такой стереотип мышления, что за несвоевременный ввод объекта несёт моральные и материальные издержки только строительная организация.

Рассмотрим проблемы улучшения работы строительного комплекса.

1. О выполнении функциональных обязанностей заказчиками

Заказчик является основным звеном в строительстве. Он заказывает документацию, выбирает подрядчика, финансирует, поставяет оборудование, сдает объекты в эксплуатацию.

Выполняет ли он все функции? Выполняет только частично.

Проектно-сметная документация, как правило, а не исключение, изготавливается в так называемом архитектурном варианте. Нет законченного проекта, нет времени строителям и на проверку правильности ПСД, в результате чего допускаются бросовые работы и переделки.

Например, на строительстве Гребного канала происходили массовые изменения ПСД. Заказанные по первоначальному проекту трубы, металл, ж.б. изделия на сумму в 130 млн. руб. не применяются строительными организациями. Эти изделия не являются типовыми и могут долгое время быть неликвидными остатками.

Согласно действующим нормативным документам заказчик обязан был оплатить стоимость «бросовых» материалов и забрать их себе. Но это не сделано.

По объектам ЖСК затягивается не только формирование ЖСК, но и оформление документов в сбербанке на финансирование происходит с опозданием на 2-3 месяца. После ввода объектов ЖСК в эксплуатацию остается задолженность в 300-400 млн. руб. по каждому дому (собственные средства членов ЖСК), которые УКС не платит по 4-5 и более месяцев.

Проценты за кредит под материалы и зарплату платит не заказчик, а строители.

Не все заказчики проводят государственные комиссии. Рабочие комиссии проводят строители, а государственные - должны проводить заказчики.

Фактически государственные комиссии проводят строители, а это лишние затраты по сбору членов комиссии, по подготовке актов сдачи и т.д.

Решение вопросов по наращиванию строительства жилья должно начинаться с совершенствования работы заказчиков.

2. О перестройке работы проектных организаций

В последние годы почти не применяются типовые и повторно применяемые проекты. В индивидуальных проектах допускаются ошибки.

Компьютерная система проектирования, с одной стороны, увеличила производительность труда, улучшила графику, но, с другой стороны, создала массу проблем.

1). Подбор ж.б. изделий производится без их унификации. На одном жилом доме вместо 2-х типоразмеров плит и перекрытий, которые были ранее, может быть 25-30 и более. Проектируется несколько десятков перемычек. Плиты могут быть не только прямоугольные, но и трапециевидные. Трудоемкость изготовления на заводах резко возрастает. Затрудняется комплектация. Растет стоимость.

2). Конфигурация зданий обусловлена фантазией архитектора и возможностями компьютера. Ранее в любом жилом доме было 4 угла, а сейчас может быть более сотни. Треугольные лоджии, масса углов и поворотов. Каждый угол – это дополнительные теплотери, это увеличение сложности кладки, которая в сметах не учитывается.

В некоторых зданиях предусматривается дугообразная форма, которая требует применения специальных кондукторов для выполнения бетонных и каменных работ.

Методика определения сложности кладки производится по методике пятидесятилетней давности, т.е. по проценту проемности.

Сегодня сложность кладки должна определяться количеством углов и конфигурацией здания. Проемы особой роли не играют.

3). Развивается тенденция архитектурных излишеств даже на самом дешевом доме ЖСК. Экспертиза пропускает любые башенки, сандрики, пояски, пилястры, кусочки штукатурки где-либо на 5-ом этаже и т.д. Нужен нормативный ограничительный документ по проценту или стоимости архитектурных элементов в жилом доме.

4). Несвоевременность выдачи документации, выдача частями, что приводит к ошибкам и переделкам, бросовым видам материалов и конструкций, причем не за счет проектировщиков, а за счет строительных организаций.

5). Институтами Министерства архитектуры и строительства не созданы единые нормативные документы для проектирования, не обновляются каталоги сборных железобетонных конструкций, в результате чего увеличивается трудоемкость проектных работ и допускаются ошибки.

3. Финансовые проблемы

С 1976 по 1993 год кредитованием объектов занимался стройбанк. Он аккумулировал средства всех заказчиков и в пределах общих лимитов кредитовал строителей. Сбоя в работе этой системы на протяжении 17 лет не имелось.

В настоящее время кредитование ЖСК идет через сбербанк, бюджетных объектов - через казначейство, сельских домиков - через агробанк, других объектов - через разные банки.

Единой системы кредитования в стране не существует. В каждом банке своя инструкция. Причем инструкции иногда противоречат нормативным документам, принятым Советом Министров.

Из-за отсутствия системы финансирования, распыления средств по различным банкам, ненадлежащей работы заказчиков строители вынуждены брать кредиты (чтобы не срывать ввод) и нести огромные издержки. Только по одному тресту №8 – это 300-320 млн. руб. в год.

Руководители трестов, вместо того, чтобы заниматься производством, половину своего времени занимаются проблемами финансирования.

Но этими проблемами должны заниматься заказчики, банки и казначейство. И отвечать рублем за выполнение своих функций.

Не работает система индексации задолженности по бюджетным стройкам.

При не отработке авансов строительным организациям заказчик автоматически производит их индексацию. При задолженности заказчиков по бюджетным стройкам индексация задолженности не производится. Нормативные документы имеются, но они не работают.

4. Проблемы управления строительными организациями

Строительная отрасль по своей структуре самая сложная. В создании объектов принимают участие многие организации. Например, в строительстве спортивного комплекса «Виктория» в г. Бресте принимали участие 50 строительных и монтажных организаций различных форм собственности.

Многие СУ и ПМК имеют численность работающих 150-200 чел. Из-за малочисленности они даже один жилой дом в 120-180 квартир в нормативные сроки построить не могут.

В Брестской области в 2003 году было 187 строительных организаций, из них строительных – 140 и ремонтно-строительных – 47. В подчинении Минстройархитектуры было 80 организаций.

В последние годы произведено объединение части мелких организаций. Однако большинство СУ, ПМК не достигли оптимальной величины в 300-400 чел., необходимых для нормальной работы и для сокращения перерасхода по накладным расходам.

Опыт индустриально развитых стран подсказывает, что чем большими материальными и людскими ресурсами обладает организация, тем больше у нее возможность выигрывать тендеры работать с большей эффективностью.

В нашей области имеются тресты Минстройархитектуры, объединение «Облсельстрой», организации бывшего «Главполесьеводстроя», коммунального хозяйства и др.

Полагаем, что на базе всех строительных организаций области можно создать холдинг, или 3 холдинга (в Бресте, Барановичах и Пинске).

Объединение различных строительных структур в единую группу будет свидетельствовать о том, что на современном этапе развития инвестиционно-строительного комплекса произойдет необходимая внутренняя структурная перестройка в направлении создания принципиально новых организационных форм, адекватных условиям рыночного хозяйствования.

Присоединение убыточных организаций «Буг», ПК «Монолитстрой» и УМ-127 к тресту №8 показало, что они начали работать без убытков, нарастили объемы работ на 190-200%. Естественно, возросли и мощности треста №8.

Могут быть и другие организационные изменения с целью наращивания мощностей, ликвидации излишних звеньев управления и повышения рентабельности.

5. Проблемы ценообразования в строительстве

Нет ни одной отрасли экономики, ни одной страны в мире, где бы была такой сложной и трудоемкой система ценообразования. Рассмотрим цепочку формирования ежемесячных индексов:

1. Предприятия промышленности стройматериалов, транспорта, механизации ежемесячно представляют объемы реализации и цены в региональные областные центры.

2. По данным областных региональных центров Республиканский научно-технический центр рассчитывает среднеобластные цены и индексы роста цен.

3. Рабочая комиссия при Межведомственной комиссии (МВК) определяет правильность расчета.

4. МВК рассматривает рост индекса и рекомендует на утверждение. Причем правильно рассчитанный индекс занижается по многим позициям, чтобы «вложиться» в прогнозный индекс.

5. До 2007 года решение МВК утверждал Министр архитектуры и строительства, а с 2007 года ещё должен утверждать и Министр экономики. Но в службе Минэкономики нет ни специалистов, ни программ для определения или проверки правильности расчета. Действуют по принципу «не пущать» выше прогнозного.

6. Не реальный индекс доводится до строителей и заказчиков для взаиморасчетов. Конечно, все убытки ложатся не на Минэкономики, а на непосредственных исполнителей - строительные организации и их филиалы.

Цены, представляемые заводами ЖБК, проверенные региональными центрами также могут занижаться.

Где допускаются ошибки при ценообразовании?

А). Заработная плата

РДС дает 6 методов определения индекса роста зарплаты. Применяется в последние годы один из самых невыгодных – пропорционально росту ставки I разряда для бюджетных организаций.

Бюджетные организации совершенно отличаются от отраслей экономики по системе оплаты труда. У бюджетников введена классность, контрактность, отдельная система пенсионного обеспечения.

Фактический рост зарплаты в нашей стране с 1991 года по март 2008 года составил 1599,695 (807846 : 505), а для строителей применяется 1230,653. Занижение составляет 30,0%.

Учитывая сложность, вредность, тяжесть работы строительная отрасль отнесена к 3 группе производств с отраслевым коэффициентом 1,2. Тогда индекс роста зарплаты для строителей вместо 1230 должен быть $1599,695 \times 1,2 = 1919,634$.

Занижение составляет 56,0%.

Отсюда вытекает утечка квалифицированных кадров.

Под угрозу поставлена программа удвоения роста ввода жилья к 2011 году.

Минстройархитектуры и Минэкономики могли решить данный вопрос в течение одного месяца, но боясь нарушить прогнозный индекс, годами этого не делают.

Только в марте и апреле 2008 года приказами Минстройархитектуры № 76 и № 103 предусмотрена компенсация нормативных затрат строителей по зарплате.

Б). Накладные расходы

Фактические затраты по накладным расходам во всех трестах имеют перерасход по 4-5 миллиардов рублей по следующим причинам:

1. Плата за аренду административных зданий в тех трестах, где их здания переданы Администрации Президента. Здесь также увеличена на 20% плата за теплоэнергообеспечение.

2. Увеличение затрат на нормативную литературу в 10-12 раз. Раньше ценники действовали 7-15 лет, а сейчас меняются ежемесячно.

3. Увеличение количества статистической отчетности, подготовка различного вида бизнес-планов, отчетов по ним, справок и т.д.

4. Увеличение трудоемкости по начислению налогов ввиду разных налогооблагаемых баз.

5. Увеличение трудозатрат специалистов и служащих в связи с подготовкой тендерной документации и пересчетом смет.

6. Увеличение компьютерной техники и амортизации по ней.

7. Резкое увеличение объема процентов. Сейчас – это не только процентовка, но и налоговая ведомость.

Эти расходы не предусматривались ранее действовавшими нормативными документами, а поэтому фактические накладные расходы на 25-30% больше сметных.

Кроме этого, занижение индекса роста зарплаты автоматически занижает величину сметных накладных расходов на 10-15%.

Накладные расходы к базовым в 1991 году составляли 16,04%, а сейчас 11-11,5%.

Увеличение фактических затрат при неизменной величине накладных расходов приводит к убыточности не только отдельных СУ, но и трестов в целом.

Что необходимо предпринимать для ликвидации убыточности по накладным расходам?

1. Правильно определять сметную величину с учетом фактических затрат.

2. Упростить налоговое законодательство и систему составления процентов.

Можно применить австрийскую систему, которая в 10-12 раз сокращает затраты на составление процентов и начисления налогов.

Суть австрийской системы следующая. Процентовка состоит только из 2-х затрат – материалы и зарплаты. Зарплата определена в размере 42 Евро в час, в состав которого входят:

- зарплата рабочих;
- накладные расходы;
- плановые накопления;
- все виды налогов.

Получив сметную зарплату, компьютерная программа распределяет её на 5-6 видов налогов по определенному проценту. Остальная сумма остается у подрядчика для зарплаты рабочих и всех затрат имеющихся в накладных расходах и плановых накоплениях (по нашим понятиям).

При такой системе в аналогичных строительных организациях Австрии имеется 1 бухгалтер, у нас 4-5; работников ПТО в Австрии – 1 чел., у нас 5-6 чел.

При упрощении системы составления процентов и системы налогообложения можно сократить накладные расходы на 10-12%, что составляет по среднему тресту сумму в 300-400 млн. руб. в год.

В). Плановые накопления

Сметные плановые накопления занижены дважды:

1. Ещё в ноябре 2003 года, чтобы «вписаться» в прогнозный индекс, они были искусственно занижены на 20% и в полной мере до сих пор не восстановлены.

2. Занижение заработной платы автоматически занижает величину плановых накоплений.

В результате двойного занижения удельный вес плановых накоплений снижен с 28,46% в 1991 году до 11% в 2008 году.

Снижение перерасхода о накладным расходам и получение большей суммы плановых накоплений может быть при резком наращивании объемов СМР строительными организациями.

Часть плановых накоплений (прибыли) уходит на оплату банку просроченных кредитов, которые получаются в основном за счет ненадлежащего исполнения своих обязанностей заказчиками по бюджетным стройкам.

Г). Материалы, механизмы, транспорт

Начиная с ноября 1997 года цены на материалы, механизмы и транспорт определяются средневзвешенными. Для планирования инвестиций в целом по данному региону они могут применяться, но для взаиморасчетов и между заказчиком и подрядчиком они применяться не должны.

Цель введения средневзвешенных цен была хорошая:

- развивать производство с низкой ценой. Но на сегодня строительных материалов не хватает с любой ценой.

Почему нельзя применять средневзвешенные цены.

Брестская область имеет протяженность более 250 км. Цена, например, плиты пустотного настила в Барановичах и в Бресте отличается на 11-12% за счет транспортных затрат.

Естественно, что за счет низкой цены на заводах в Барановичах, которая получается при массовом выпуске небольшого количества типоразмером, общая средневзвешенная цена ниже, чем на заводе ЖБК стройтреста №8.

Завод ЖБК треста выпускает в месяц ж.б. изделия более 1000 наименований и небольшими партиями для обеспечения недельно-суточных графиков производства работ. Поэтому цена на заводе ЖБК треста №8 выше.

Но оплата заказчиками, например, за плиты пустотного настила идет по средневзвешенной цене.

Цены на заводе ЖБК выше средневзвешенных – убытки. Цены с Барановичских заводов за счет транспортных затрат возрастают до цены завода ЖБК треста №8 и тоже приносят убытки. Ликвидировать убытки в данной ситуации строительные организации не могут.

Парадокс в ценообразовании очевиден, но поправить его не хотят соответствующие органы. Почему? Раньше цены составлялись для каждого города и районного центра. Они были реальными.

Ежемесячно рассчитать цену для каждого города и района РНТЦ не в состоянии. Лучше взять «средние цены» и все проблемы возложить на строительные организации.

Разработчики средневзвешенных цен допустили грубейшую ошибку, посчитав, что все заводы (с разными ценами) находятся в одной точке. Тогда средневзвешенная цена может применяться.

При нахождении заводов на расстоянии более 100км, средневзвешенная цена применяться не может. Транспортные расходы принесут убытки. Это студенческая задача по статистическому анализу, которую, к сожалению, не учли ни в РНТЦ, ни в Министерстве.

Аналогичное положение по стоимости автотранспорта и механизмов.

Филиалы треста №8 пытались брать автотранспорт из г. Каменца и г. Кобрин. Однако, перегон автомашин, проживание водителей в гостинице и командировочные расходы увеличивают стоимость «дешевых» автомашин до дорогих брестских.

Расчет с СУ идет по средневзвешенным ценам, которые не учитывают командировочные затраты.

Для снижения затрат по транспорту и механизмам мы в 2007-2008 году начали массово приобретать технику. За счет собственной техники снизили затраты до нормативных.

Но сама система средневзвешенных цен работает против строителей.

Выводы и предложения

1. Нельзя занижать индекс роста СМР. Он должен быть реальным. Но его до сих пор нет. Например, в апреле 2008 года выросли цены на цемент на 71%, на металл - до 100%. Реальный индекс роста, рассчитанный трестом, составил 6%, а Минстройархитектуры дает всего 2%.

2. Необходимо отменить средневзвешенные цены для расчета заказчика и подрядчика. Расчет должен быть по фактическим ценам.

3. Индекс роста заработной платы должен быть пропорциональным росту зарплаты в целом по стране с применением отраслевого коэффициента.

4. Необходимо восстановить накладные расходы и плановые накопления.

5. Необходимо изучить австрийский метод ценообразования, налогообложения и внедрить его у себя. Сокращение трудозатрат и численности работников налоговых служб, бухгалтерий, ПТО очевиден. Уменьшатся и сметные затраты на строительство.

6. Создать определенное «поле» возможной работы для проектировщиков (как архитекторов, так и конструкторов). Министерство должно выпускать каталог применяемых ж.б. конструкций с резким ограничением типоразмеров.

7. Совет Министров должен уточнить 1450 Постановление, обязав всех заказчиков (в т.ч. и бюджетных) нести ответственность за ненадлежащее исполнение договора строительного подряда. Ни Минфин, ни другие Министерства не должны своими инструкциями или письмами корректировать Правительственные Постановления.

8. Рассмотреть возможность изменения структуры управления в целом по области и стране.

9. Строительные организации должны наращивать численный состав, объемы СМР и сокращать затраты по накладным расходам.