

УДК 338.2

Н. Г. Верстина

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, e-mail: VerstinaNG@mgsu.ru

М. А. Кучеренко

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, e-mail: KucherenkoMA@yandex.ru

О СИСТЕМАТИЗАЦИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЙ БАЗЫ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ключевые слова: управленческая инвентаризация, объекты незавершенного строительства, инвестиционные проекты с государственным участием, хозяйственный оборот, информационно-аналитическая база.

В статье рассматривается вопрос систематизации информационно-аналитической базы управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства, предложенной авторами к проведению в рамках реализации системного подхода к сокращению объемов и количества объектов незавершенного строительства, образовавшихся в результате выполнения инвестиционных проектов с государственным участием. Выделены источники получения сведений и перечень первичных документов, которые формируются в практической деятельности в ходе проектирования и строительства объекта недвижимости и по мере реализации инвестиционного проекта должны архивироваться. Проведен детальный анализ содержательного наполнения материалов, которые должны использоваться в процессе проведения управленческой инвентаризации, и особенностей методов исследования данных в разрезе каждого из документов. В разрезе каждого из предложенных к рассмотрению источников выделены ключевые позиции, которые должны быть исследованы в процессе инвентаризации с целью определения представленных в них данных фактическому положению дел. Отмечено, что при условии формирования информационно-аналитической базы управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства в представленных аналитических разрезах, которая в настоящее время на практике формируется бессистемно, может быть обоснованно определена их целевая функция и способ вовлечения в хозяйственный оборот застройщиков и органов государственной власти РФ, в том числе главных распорядителей бюджетных средств.

N. G. Verstina

Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, e-mail: VerstinaNG@mgsu.ru

M. A. Kucherenko

Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, e-mail: KucherenkoMA@yandex.ru

ABOUT SYSTEMATIZATION OF THE INFORMATION-ANALYTICAL BASE OF MANAGEMENT INVENTORY OF CONSTRUCTION IN PROGRESS IN DOMESTIC PRACTICE

Keywords: management inventory, construction in progress, investment projects with state participation, economic turnover, information-analytical base.

The article discusses the systematization of the information-analytical base of the management inventory of construction in progress, proposed by the authors to conduct, as part of the implementation of a systematic approach to reducing the volume and number of construction in progress, resulting from the implementation of investment projects with state participation. The sources of information and a list of primary documents that are formed in practical activities during the design and construction of the property are highlighted and should be archived as the investment project is implemented. A detailed analysis of the content of materials that should be used in the process of management inventory, and the features of the methods of data research in the context of each of the documents. In the context of each of the sources proposed for consideration, key positions are identified that should be investigated in the inventory process in order to determine the data presented in them the actual state of affairs. It is noted that subject to the formation of an information-analytical base for the management inventory of construction in progress in the presented analytical sections, which is currently being formed in practice haphazardly, their objective function and the method of involving developers and government bodies of the Russian Federation in the economic turnover can be justified, in including the main managers of budget funds.

Введение

Современные условия, характерной особенностью которых являются начавшиеся процессы трансформации подходов к организации управления строительной отраслью в связи с ситуацией пандемии весны 2020 года, определяют актуальность рассмотрения вопросов накопленного потенциала в виде объектов недвижимости различного профиля и различной степени готовности. Особое внимание представляется важным уделить такой части этих объектов (далее по тексту – объектов, незавершенных строительством, НЗС), которые возникли в условиях реализации инвестиционных проектов с государственным участием и дальнейшее вовлечение которых в хозяйственный оборот может быть также связано с отвлечением государственных финансовых ресурсов. До настоящего времени экспертами в этих вопросах отмечалось, что несмотря на все меры, предпринимаемые со стороны Правительства РФ, динамика снижения объемов и количества объектов НЗС, сформировавшихся при реализации инвестиционных проектов с государственным участием, практически отсутствовала на протяжении последних лет в силу главной причины – дефицита объективной информации об их состоянии, позволяющей выработать адекватные управленческие решения по каждому из объектов с учетом его специфических особенностей [4]. Так, в соответствии с результатами исследований периода 2017 – 2018 годов по двум аналитическим разрезам: по главным распорядителям средств федерального бюджета и по субъектам РФ, суммарный объем вложений бюджетных средств в объекты НЗС за 2018 год составил 5 265,3 млрд рублей, что всего на 165,8 млрд рублей (3,1 %) меньше, чем аналогичные показатели за 2017 год. При этом количество объектов НЗС составило 71,3 тыс. объектов, что всего на 3,5 тыс. объектов (4,6 %) меньше, чем в 2017 году [5]. Вопрос сокращения объемов и количества объектов НЗС может быть решен посредством вовлечения подобных объектов в хозяйственный оборот органов государственной власти, выполняющих

функцию застройщика, или иных заинтересованных организаций. Для его практической реализации важным является выработка подхода к систематизации информационно-аналитической базы управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства, возникших при реализации инвестиционных проектов с государственным участием, которая позволит сформировать адекватную для принятия соответствующих управленческих решений информацию.

Целью исследования является систематизация информационно-аналитической базы управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства, возникших при реализации инвестиционных проектов с государственным участием.

Материалы и методы исследования

Очевидно, что первым шагом в решении вопроса вовлечения объектов НЗС в хозяйственный оборот, независимо от их вида, должно стать получение актуальной и объективной информации об анализируемом объекте, которая составляет информационно-аналитическую базу предполагаемых управленческих решений. Именно на обеспечение этих требований были направлены исследования авторов, которые в качестве первичных материалов для дальнейшей систематизации сформировали комплект документов, используемых в практической деятельности в ходе проектирования и строительства объекта недвижимости, и должны быть соответствующим образом составлены и по мере реализации инвестиционного проекта архивироваться. Однако при условии использования информационно-аналитической базы в *управленческом аспекте*, т.е. с позиций возможности принятия управленческих решений по их результатам, возникает целый ряд требований к ее содержательному наполнению. Сущностная характеристика этих требований предполагает проведение *управленческой инвентаризации* имеющихся материалов, основанной прежде всего на оценке соответствия представленных в них данных фактическому положению дел.

В качестве инвентаризируемых материалов были отобраны документы, формируемые на различных этапах жизненного цикла инвестиционного проекта с государственным участием и являющиеся наиболее информативными для оценки текущего состояния объекта НЗС:

- справка о наличии исходно-разрешительной и проектно-сметной документации;
- исходно-разрешительная и проектно-сметная документация;
- заключение органа (организации), уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной и сметной документации;
- разрешение на строительство и иная техническая документация;
- инвентарные карточки учета основных средств на объект недвижимого имущества и на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства;
- правоустанавливающие документы на объект незавершенного строительства и на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства (при наличии: свидетельство о собственности, кадастровый паспорт, технический паспорт);
- выписка из реестра федерального имущества на объект незавершенного строительства и на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства;
- ситуационный план с указанием границ земельного участка, объекта незавершенного строительства;
- отчет о результатах инженерно-технического обследования строительных конструкций и инженерных сетей объекта незавершенного строительства;
- справку о текущем состоянии, причинах завершения работ и степени готовности объекта НЗС;
- справку о выделенных средствах на финансирование объекта за период его строительства.

Рассмотрим подробнее ряд наиболее существенных аспектов анализа и особенностей методов его осуществления, которые должны быть учтены при проведении управленческой инвентаризации с использованием представленных выше документов в целях получения ин-

формации, требуемой для обоснованных управленческих решений.

Правоустанавливающие документы на объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором он расположен, должны обеспечивать возможность получить достоверную информацию о том, что за период с момента приостановки работ объект не был отчужден и право на него не перешло к новым собственникам, а проведение мероприятий по завершению строительства инвентаризируемого объекта, в случае принятия такого решения в дальнейшем, является законным для застройщика. В случае, если земельный участок не принадлежит на правах собственности застройщику, то проверка правоустанавливающих документов на него также немаловажна ввиду возможности риска завершения к моменту управленческой инвентаризации срока, на который данный участок был предоставлен в аренду под строительство (реконструкцию) или иной вид пользования.

Управленческая инвентаризация *исходно-разрешительной и проектно-сметной документации* на объект НЗС позволит оценить степень готовности инвестиционного проекта к началу выполнения строительных работ, в случае если к ним еще не приступали. Важно идентифицировать актуальность такой документации и необходимость или, наоборот, отсутствие необходимости повторного проведения технического обследования объекта, инженерных изысканий, мероприятий по сбору технических условий, разработке градостроительного плана земельного участка и иных предпроектных работ, имеющих регламентированный срок действия. Это ключевой аспект анализа, поскольку на практике достаточно частыми являются изменения законодательной базы в области градостроительного регулирования, которые «обнуляют» уже осуществленные затраты заказчика на проектную документацию и определяют необходимость осуществить их вновь.

Инвентарные карточки учета основных средств на объект недвижимого имущества и на земельный участок, которые являются неотъемлемым элементом бухгалтерского учета и должны быть сформированы в строгом соответствии

с правилами бухгалтерского учета, тем не менее, на практике не всегда корректны. Как показали исследования этого вопроса, некоторые организации относят к основным средствам и учитывают на «101-м счете» затраты, понесенные на проведение проектно-исследовательских работ, предшествующих строительству объектов недвижимости. Реже, но все же встречаются такие случаи, когда уже введенный в эксплуатацию объект недвижимости в учете еще числится как незавершенный строительством. Подобные ошибки свидетельствуют о низком уровне взаимодействия между структурными подразделениями финансового и строительного блоков организации. К особенностям методов анализа этих документов относится выявление этих несоответствий и исправление, благодаря чему по различным оценкам, представленным в открытом доступе, можно «перевести» из статуса незавершенных строительством до 10% от числящихся в настоящее время объектов НЗС.

Важно также при управленческой инвентаризации объектов НЗС, используя представленную *справку о текущем состоянии, причинах завершения работ и степени готовности объекта НЗС*, определить срок фактической приостановки работ, так как в случае прекращения строительства (реконструкции) объекта на срок более шести месяцев, заказчик должен принять решение о его консервации и осуществить её в установленном законодательством порядке [2]. В противном случае необходимо спрогнозировать дополнительные объемы строительно-монтажных работ по восстановлению вышедших из строя конструктивных частей объекта, что, в свою очередь, в виде дополнительных затрат должно учитываться при принятии решения о выборе варианта целевых функций объектов НЗС. Немаловажной особенностью методов исследования этих документов, основанных на получении информации об объекте НЗС на данном этапе реализации проекта, является установление и фиксация сведений об основных причинах прекращения/остановки работ на объекте с отношением их к определенным группам риска дальнейшего завершения строительства (реконструкции) объекта, в случае

принятия такого решения. К примеру, в зарубежной литературе сообщается о формировании исследователями, как правило, от 42 до 50 возможных факторов задержки и остановок реализации проектов [8, 9, 10].

По результатам исследования *документов, свидетельствующих о запланированной стоимости объекта, фактически выделенных средствах и понесенных в ходе его строительства (реконструкции) расходах*, в процессе управленческой инвентаризации объекта НЗС представляется возможным определить потребность в финансировании мероприятий по завершению строительства (реконструкции) рассматриваемого объекта. Также может быть идентифицировано наличие у застройщиков невозвращенных авансов, образовавшихся в рамках расторгнутых государственных контрактов в связи с неисполнением подрядными организациями своих обязательств по ним. В этой ситуации необходимо определить, будут ли возвращены перечисленные средства или необходимо признание дебиторской задолженности «безнадежной» для целей повторного выделения средств на завершение начатых мероприятий.

Особенностью применяемых методов исследования материалов управленческой инвентаризации в данном разрезе является необходимость проведения детального анализа по нескольким направлениям, на которых остановимся подробнее. К первой ситуации анализа относится проверка наличия и содержания документов на «предмет их соответствия действующему законодательству для признания безнадежности долга по оплаченным работам» относительно исполнителя, осуществляющего деятельность. Юридическим основанием признания дебиторской задолженности «безнадежной» является наступление условий и выполнения ряда мер, предусмотренных статьями 12, 416, 417 или 419 Гражданского кодекса РФ, в том числе: истечение срока исковой давности, наступление события, не зависящего от сторон, которое делает исполнение обязательства нереальным, решение государственного органа, подтвержденного актом, или ликвидации контрагента соответственно [1]. Общий срок

исковой давности составляет 3 года, отсчитываемый от первого дня просрочки исполнения обязательства. Однако, необходимо проверить наличие действий должника, указывающих на признание долга: подписание акта сверки, выдача гарантийного письма, перечисление части долга и т. д. Это уже вторая ситуация анализа, когда срок исковой давности будет определяться в ином порядке, основываясь на факте. Если вопрос относительно долга по объекту НЗС стал предметом судебного разбирательства, то признанием дебиторской задолженности «безнадёжной» является решение суда. В противоположной ситуации, если суд обязал должника погасить задолженность, необходимо основываться на решениях службы судебных приставов. Она, проведя все предписанные законом действия, выносит решение о невозможности взыскания задолженности, и оформляет постановление об окончании исполнительного производства. При наличии исполнителя, прекратившего свою деятельность, также необходима проверка сведений о «наличии факта официальной регистрации ликвидации юридического лица для признания безнадёжности долга по оплаченным работам». Как правило, данные о ликвидации юридического лица можно получить из выписки из Единого государственного реестра юридических лиц [7]. Такая информация доступна на сайте Федеральной налоговой службы РФ или при личном обращении.

Результаты исследования и их обсуждение

Рассмотрение авторами представленных выше материалов для проведения на их основе управленческой инвентаризации конкретного объекта НЗС на предмет наличия факта изменения юридического статуса недвижимости, актуальности документов для возобновления работ, накопленного физического износа, возможных рисков дальнейшей реализации проекта, потребности в средствах на завершение строительства (реконструкции), наличия «коммуникативной ошибки» в учете у заказчика, наличия неисполнения обязательств по выполнению работ при фактической оплате позволяет в системном виде сформировать

информационно-аналитическую базу для определения вариантов целевых функций объектов на основе актуальной и объективной информации о них.

Результаты проведенной управленческой инвентаризации объектов НЗС рекомендуется заносить в сводный реестр с отражением в нем основной информации по каждому объекту. Формирование сводного реестра рекомендуется осуществлять с учетом требований Методических рекомендаций по учету объектов незавершенного строительства государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности [3].

При принятии ГРБС решения о проведении управленческой инвентаризации объектов незавершенного строительства, образовавшихся в ходе реализации инвестиционных проектов их подведомственными учреждениями, сводный реестр объектов НЗС целесообразно вести на базе электронного ресурса/портала. Учитывая большое количество как подведомственных учреждений, так и общее количество объектов НЗС практически у каждого ГРБС, данный аспект дополнительно предоставит возможность оперативного сбора необходимой информации как при проведении самой управленческой инвентаризации, так и при осуществлении контроля за ходом реализации целевых функций объектов НЗС после принятия соответствующих решений. Использование данных реестров, составленных на единых принципах, позволит в дальнейшем в течение короткого периода времени получить структурированную информацию в различных аналитических срезах и сгруппировать их для принятия дальнейших решений; в частности, об имеющихся у застройщика недостроенных объектах, их целевому назначению, техническому состоянию, степени строительной готовности на момент прекращения работ, объеме и качестве имеющейся как технической, так и бухгалтерской документации, объеме освоенных средств, размера финансирования, необходимого на завершение работ в рамках ранее намеченных мероприятий. Анализ этих данных в совокупности с пониманием текущей потребности в объектах недвижимости позволит принять обоснованное решение о возможности

вовлечения имеющихся объектов НЗС в хозяйственный оборот или инвестиционный процесс застройщиков и органов государственной власти РФ, в том числе главных распорядителей бюджетных средств, не прибегая к строительству новых объектов недвижимости. Необходимо также отметить, что в современных условиях систематизация информационно-аналитической базы управленческой инвентаризации может быть в дальнейшем использована для осуществления на постоянной основе мониторинга состояния объектов НЗС.

Заключение

Оценивая процессы, происходящие в российской экономике с начала 2020 года, можно в силу объективных обстоятельств предположить риски роста объема и количества объектов НЗС,

возникающих при реализации инвестиционных проектов с государственным участием. Учитывая прогнозируемое перераспределение государственных расходов уже в оцениваемой перспективе текущего года [6] и, как следствие, наличие дефицита средств на реализацию новых инвестиционных проектов, представляется перспективным пересмотр общего сценария к их реализации не за счет строительства меньшего числа новых объектов недвижимости, а в ином направлении – за счет осуществления активного вовлечения в хозяйственный оборот заказчиков-застройщиков уже сформировавшихся «недостроен» и «долгостроен» на основе их переоценки за счет использования актуальной и объективной информации по результатам управленческой инвентаризации объектов НЗС.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1: федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: в ред. от 16 декабря 2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства: постановление Правительства РФ от 30 сентября 2011 г. № 802 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 41. Ст. 5739.
3. О единой методологии учета объектов незавершенного строительства [Электронный ресурс]: письмо Минэкономразвития России от 06.03.2017 № 5536-ЕЕ/Д17и. URL: <http://ivo.garant.ru/#%2Fdocument%2F71856220%2Fpage%2F1%2Fhighlight%2F5536-EE%7CD17и%3A2> (дата обращения: 03.06.2020).
4. 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.
5. Анализ результативности мер, принимаемых органами исполнительной власти Российской Федерации, направленных на сокращение объемов и количества объектов незавершенного строительства в 2017-2018 годах и за истекший период 2019 года (с учетом информации контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации) [Электронный ресурс]: отчет о рез. эксп.-аналит. мер-й / Счетная палата РФ; член коллегии Ю.В. Росляк. URL: <http://www.ach.gov.ru/activities/control/38793/> (дата обращения: 03.06.2020).
6. О решениях по итогам совещания по экономическим вопросам: официальный сайт Правительства России. [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/orders/selection/401/39244/> (дата обращения: 03.06.2020).
7. Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП: официальный сайт Федеральной налоговой службы России. [Электронный ресурс]. URL: <https://egrul.nalog.ru/index.html> (дата обращения: 03.06.2020).
8. Alsuliman J.A. Causes of delay in Saudi public construction projects. Alexandria engineering journal. 2019. Vol. 58. Issue 2. P. 801-808.
9. Hossain M.A., Raiymbekov D., Nadeem A., Kim J.R. Delay causes in Kazakhstan's construction projects and remedial measures. International journal of construction management. 2019. DOI: 10.1080/15623599.2019.1647635.
10. Kog Y.C. Construction Delays in Indonesia, Malaysia, Thailand, and Vietnam. Practice periodical on structural design and construction. 2019. Vol. 24. Issue 3. № UNSP 04019013.