

Анисимова Александра Анатольевна, Магистрант,  
Тюменский индустриальный университет, Тюмень  
Anisimova Alexandra Anatolyevna, Tyumen

**АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ  
ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
В СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ  
ANALYSIS OF THE EFFICIENCY OF THE MANAGEMENT  
OF FORMATION OF INITIAL PERMIT DOCUMENTATION  
IN A CONSTRUCTION COMPANY**

**Аннотация:** В статье освещается анализ эффективности управления формирования исходно-разрешительной документации (далее – ИРД) в строительной компании.

**Abstract:** The article highlights an analysis of the effectiveness of management of the formation of initial permitting documentation in a construction company.

**Ключевые слова:** исходно-разрешительная документация, управление проектами, разрешение на строительство, проектная документация, инвестиционный этап, эффективность, рентабельность проекта.

**Keywords:** initial permits, project management, construction permits, project documentation, investment stage, efficiency, profitability of the project.

Важным аспектом строительной деятельности является возможность заказчика строительства в наименьший срок и с наименьшими затратами осуществить реализацию инвестиционно-строительного проекта с учетом интересов всех лиц, участвующих в проекте. Основные ошибки, допускающие Заказчик и ведущих в будущем к риску реализации проекта, возникают из-за не проработанности проекта на этапе ИРД и неполноценности анализа исходных данных по проекту.

ИРД для архитектурно-строительного проектирования – совокупность документов, содержащих сведения градостроительного, землеустроительного, инвестиционно-экономического характера и иную информацию, необходимую для принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления обоснованных решений о возможности строительства заявленного объекта недвижимости [1] Пакет обязательных документов формируется согласно Административного регламента Муниципального образования [2]

В общем случае инвестиционно-строительный процесс представляет собой логическую последовательность этапов реализации инвестиционно-строительного проекта. На рисунке 1 представлен общий цикл формирования ИРД на примере крупной строительной компании в г.Сургуте.

При анализе структуры и процессов работы отдела по формированию ИРД крупной строительной компании, расположенной в городе Сургут, были выявлены следующие проблемные места:

1. Длинная цепочка ответственных лиц за согласование объемно-планировочный решений по объекту проектирования, что приводит к увеличению плановых сроков выдачи Проектной документации;

2. Долгий срок согласования исходных технических данных на проектирование, предоставление иных материалов со стороны Заказчика подрядным организациям или иным структурам компании;

3. Отсутствие конкретных решений от Заказчика, и отсутствие учета рисков увеличения сроков получения разрешительной документации из-за внешних факторов, в т.ч административных процессов.



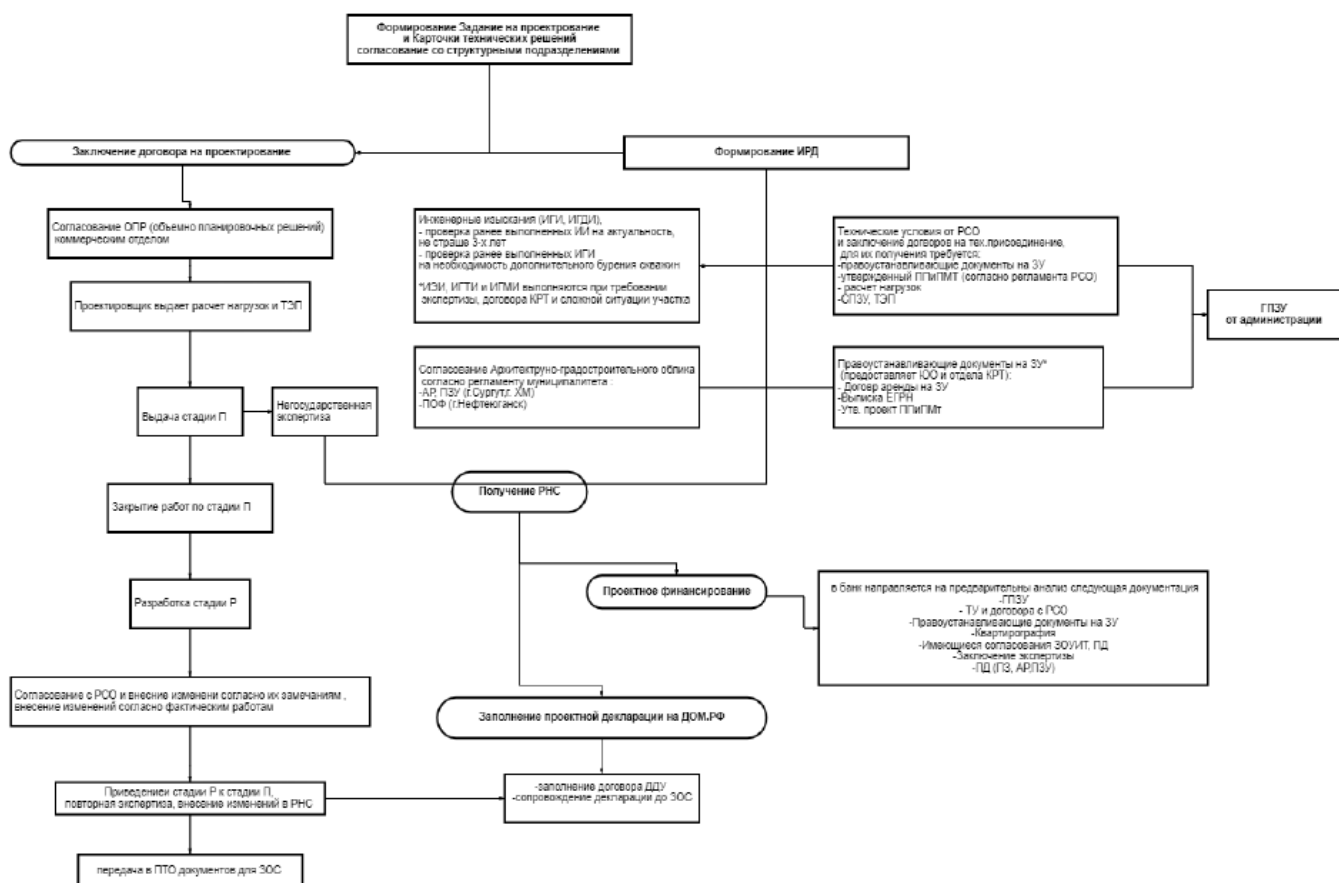


Рисунок 1. Общий цикл формирования ИРД на примере крупной строительной компании

Рекомендациями по изменению системы управления формированием ИРД в данной строительной компании является следующее:

- Регламентация сроков и ответственных за процессами согласования Стандартами предприятия, при нарушении сроков применение штрафных санкций руководителям отделов;
- Типизация технических заданий на проектирование, ведомостей материалов отделки помещений и элементов благоустройства, иной исходной документации в зависимости от типа объекта;
- Перераспределение рабочей силы на приоритетные объекты, а также заблаговременная работа по сбору исходных данных по объектам.

**Основные выводы:**

Одним из наиболее действенных факторов поступательного развития жилищного строительства является снижение административных преград и сокращения сроков получения ИРД. При этом указанные факторы негативным образом отражаются на инвестиционной стороне градостроительной деятельности.

В ходе анализа системы управления процессами формирования ИРД крупной строительной компании было выявлено, что существующая система управления подвергает риску всю деятельность компании и требует доработок.

Так, за счет значительных сроков получения ИРД, недостаточной производительности труда специалистов, многочисленного объема ошибок, порой даже информационной неразберихи, сроки получения доходов с вложения в жилищное строительство инвесторами увеличиваются, что зачастую приводит к стагнации при применении инновационных подходов и материалов в области строительства.

*Список литературы:*

1. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040)

2. Постановление Администрации г. Сургута от 22 мая 2017 г. № 4203 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства в связи с продлением срока действия такого разрешения)» (в ред. постановлений Администрации города Сургута от 23.10.2017 г., от 17.04.2018 г., от 08.06.2018 г., от 06.02.2019 г., от 03.10.2019 г., от 26.12.2019 г., от 08.07.2020 г., от 11.06.2021 г., от 17.06.2022 г., от 09.09.2022 г., от 23.03.2023 г., от 13.06.2023 г.)

3. Состав и содержание основных функций застройщика, заказчика (технического заказчика), государственного заказчика: практ. пособие. 3-е изд. М.: ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2013. 46 с

4. Малахов В. И. Контрактные модели реализации инвестиционностроительных проектов [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.cfin.ru/investor/contract\\_models.shtml](http://www.cfin.ru/investor/contract_models.shtml)

