

Краткая справка:

*Калинин Денис Викторович 1983 года рождения.
Имеет за плечами образование в МГТУ и МГСУ
Шестилетний опыт работы в области ценообразования, как у
подрядчика, так и у западных, отечественных управляющих
компаниях.*



*Денис В. Калинин
Специалист по ценообразованию ГК Спектрум*

Финансовый контроль в строительстве. Кто? Что? Зачем?

вводная статья по Cost Engineering and Quantity Surveying

*Никто и никогда не застрахован
от потерь на 100%.*

На сегодняшний день на строительном рынке особенно велики финансовые риски в крупных долгосрочных инвестиционных проектах. Такая ситуация продиктована текущим состоянием экономики. В этих условиях и Заказчик, и Исполнитель стараются минимизировать свои риски посредством пунктов Договора, защищающих их интересы.

Основной риск Заказчика – это потеря денег. Потери могут вызываться множеством факторов, для примера:

- нарушение сроков ввода в эксплуатацию.
- увеличением стоимости проекта.
- нарушение плана денежных потоков.
- ненадлежащее качество исполнения работ. В частности сопутствующие потери, связанные с наступлением гарантийного случая.

У Подрядчика основные риски – это тоже деньги. Для примера:

- Штрафные санкции при несоблюдении графика строительства.
- Гарантийные обязательства с момента приёмки площадки и до истечения гарантийного срока.
- Потери, связанные с неверным расчётом стоимости проекта при договоре фиксированной цены.
- Потери, связанные с увеличением стоимости материалов и/или рабочей силы после заключения договора.

Естественное желание Заказчика закрепить все возможные причины рисков в договоре подряда. Достаточно привлекательным в этом плане является договор Design & Build с фиксированной ценой, но в этом случае Заказчик всецело полагается только на добросовестность Подрядчика. Если же у Заказчика появляются дополнительные требования в процессе работ, но попадает в финансовую зависимость от Подрядчика, и требуется большой

опыт переговоров, что бы такие изменения ни привели с одной стороны к смене Подрядчика, а с другой – к чрезмерным затратам Заказчика.

Существует целая группа специалистов разного профиля и специализации, объединенных под общими названиями «Cost Engineering and Quantity Surveying», для оказания помощи и Заказчикам, и Подрядчикам в определении стоимости проекта, его осуществимости, контроле денежных потоков, обосновании цен и работ и много другого из области Cost Management (Управление Стоимостью).

Мы всё чаще слышим слова «Cost Engineering and Quantity Surveying», и они уже не так режут наш слух, они стали достаточно привычны, но что мы подразумеваем под этими словами?

Специалистов, осуществляющих расчет и контроль стоимости инвестиционно-строительного проекта, в глобальном масштабе объединяет Международный Совет Стоимостного Инжиниринга (ICES). Также существуют организации, специализирующиеся на оценке в целом и в частности на Стоимостном Инжиниринге, из них можно выделить самые крупные, такие как RICS, USPAP, TEGOVA, IVSC.

Далее по тексту «СЕ» тождественно «Cost Engineer», «QS» - «Quantity Surveyor».

QS в большей мере относятся к проектированию и строительству объектов, в то время как СЕ больше ориентирован на Инжиниринговых проектах. При этом можно сказать, что СЕ и QS обычно работают в обеих областях, а различия между СЕ и QS номинальные.

Далее рассмотрим, каковы же основные функции специалистов позиционирующих себя, как СЕ и QS, и какие функции частично покрываются этими специалистами. Здесь мы будем рассматривать область Cost Management.

Так что же такое СЕ и QS? и что они такого делают, что бы их привлекать, не смотря на их стоимость?

Специалисты Стоимостного Инжиниринга (СЕ) и Специалисты по подготовке и контролю Ведомости Объёмов Строительных Работ (QS) имеют достаточно обширные функции:

* обеспечение независимой, объективной, аккуратной и надёжной оценки капитальных и операционных затрат. Адаптация информации в форму пригодную для подачи финансистам и для контроля над ходом проекта;

* анализ вложений и строительства для руководства, владельцев, финансистов и подрядчиков;

Если немного углубится, то СЕ и QS проводят:

- * расчёт капитальной или имущественной стоимости объекта, включая стоимость девелопмента;
- * расчёт стоимости операционных и производственных затрат на период использования объекта;
- * анализ и оценка рисков;
- * проведение тендеров по основному объёму работ, а так же при изменениях в проекте;
- * анализ принятых/принимаемых решений;
- * финансовый анализ (например: чистая стоимость, прибыль, скорость возврата вложений и т.д.);
- * контроль стоимости проекта;
- * оценка стоимости существующего имущества;
- * анализ проекта, баз данных и эффективности;
- * планирование и график работ;
- * оценку производственных и инвестиционных нужд, а так же эксплуатации технических сооружений;
- * оценку бюджета и осуществимости проекта;
- * управление стоимостью и закупками;
- * контрактное администрирование;
- * оценку стоимости «жизненного цикла»;
- * контроль объёмов и качества;
- * разрешение спорных ситуаций.

Это типичные функции для СЕ и QS, при этом большинство специалистов не охватывают весь спектр задач, специализируясь на каком-то ограниченном наборе функций для приобретения максимальной квалификации именно в них.

Можно говорить о том, что СЕ и QS частично перекрываются с Project Management`ом (далее РМ), при этом следует понимать, что РМ имеет несколько другие задачи. Функция РМ - Определить задачи, решение которых приведёт к достижению основной поставленной цели, и распределить ресурсы необходимые для решения задач. РМ имеет представление о деятельности, как СЕ, так и QS, при этом не является специалистом в этих областях, а следовательно в одиночку не может обеспечить необходимый уровень работ, на крупных проектах.

Базируясь на вышесказанном можно говорить о том, что специалисты СЕ и QS должны полностью или частично обладать следующими знаниями и навыками:

- 1) Планирование закупок материалов/оборудования, а также контрактное администрирование.
Специалист должен уметь донести до Заказчика, как преимущества, так и недостатки различных контрактов с точки зрения Заказчика. Так же он должен понимать процедуру оплаты и внесения изменений, для того чтобы понимать насколько контракты выполняют задачи проекта.
- 2) Прогнозирование.
Специалист должен уметь использовать различные методики прогнозирования, понимать, где и какая методика будет уместна для определения поведения элементов и проекта в целом.
- 3) Осознавать объёмы работ и их выполнение.
Специалист должен полностью осознавать объём работ и стратегию реализации проекта в контексте управления контрактами, быть уверен в том, что основные объёмы работ учитываются перечнем работ по проекту с учётом работ планируемых или необходимых в будущем. Понимать стоимость проекта, её возможные изменения и влияния на бюджет проекта.
- 4) Управление производительностью.
Специалист должен уметь описать концепцию производительности, быть готовым защищать свои допущения, решения, предполагаемые тенденции прогнозов на будущее.

Как дополнительные умения могут фигурировать:

- 1) Умение правильно интерпретировать информацию и правильно выстраивать логические связи.
- 2) Осведомлённость. Умение задавать релевантные вопросы.
- 3) Инициативность. Возможность оказывать поддержку команде проекта в сторонних вопросах.
- 4) Организованность. Администрирование.
- 5) Лидерские качества.

Можно говорить о том что «Cost Engineers» и «Quantity Surveyors» -это специалисты по стоимостному анализу одинаково хорошо владеющие техническими, управленческими и бизнес знаниями. Их знания необходимы для успешного исполнения бюджета проекта, для экономии средств, для надлежащего отношения к изменениям в проекте.

В завершении можно сказать, что специалист СЕ и QS это не просто натасканный на конкретные методики работник. Это человек, обладающий большим спектром знаний управленец, который позволяет наладить

взаимодействие в команде проекта с учётом надлежащего подхода к его Стоимости, что позволяет проще достигать намеченных целей и избегать ненужных ошибок.

Используемая литература:

AACE International Recommended Practice No. 11R-88

Cost Management in a Complex Contracting Environment., David Lucas

Best Practices for an Owner Estimating Organization., Larry R. Dysert, CCC

Cost Overrun in the Public Sector, A Case Study., Dr Maarten S.A. Vrijland,

<http://www.icoste.org/>

<https://www.aacei.org/>