

УДК 339.03:658.51

*В.В. Титок, КНУБА, м. Київ***ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНА
МОДЕЛЬ СТВОРЕННЯ БУДІВЕЛЬНОГО
ОБ'ЄКТА З ПОЗИЦІЇ ЗАМОВНИКА**

АНОТАЦІЯ

У статті наведена розроблена автором організаційно-технологічна модель створення будівельного об'єкта з позиції замовника, розглянута процедура отримання замовником дозвільних документів на будівельні роботи.

Ключові слова: організаційно-технологічна модель будівництва, інвестор, забудовник, замовник, дозвільна документація на будівництво.

Економічний та політичний розвиток вніс кардинальні зміни у функціонування української інвестиційно-будівельної сфери. Змінився і розширився склад учасників, ускладнилися принципи їх взаємодії, змінилися орієнтири і цільові установки.

Для сьогодення характерна відносна роз'єднаність окремих етапів (передпроектних, проектних та будівельних робіт) як організаційно, так і в часі. Об'єднуючою ланкою, як правило, є замовник. По суті, він бере на себе функції управління, що дозволяє йому активно впливати на хід реалізації проекту.

На кожному з етапів неузгодженість дій і розбіжності між учасниками можуть приводити до збільшення вартості будівництва, зриву термінів введення об'єктів, зниження якості робіт. Як правило, розтягування часового інтервалу не тільки відсуває компенсацію капіталовкладень і одержання прибутку, але і підвищує ризик зниження останнього. Таким чином, від ефективної організації взаємодії учасників і ретельно продуманих організаційно-технологічних розробок на всіх етапах інвестиційно-будівельного процесу залежить і успішність створення будівельного об'єкта і поліпшення показників вартості, термінів і якості будівництва.

На сьогодні вже існують численні розробки з питань організаційно-технологічної підготовки будівництва на етапах передпроектних, проектних та будівельних робіт. Схеми та способи взаємодії учасників будівельного процесу, шляхи оптимізації їх сумісної роботи наведені у наукових працях Ушацького С.А., Погорельцева В.М., Одинського В.Г., Скакуна В.А., Уварова П.Є., Чашина Д.Ю.

та інших. При цьому головними, активно діючими учасниками є замовник, проектувальник і генпідрядник, вони організовують, проектують об'єкт і контролюють процес будівництва в цілому.

Природно, що замовник зацікавлений у більш швидкому введенні об'єктів в експлуатацію та отриманні прибутку. При цьому саме замовник має реальні (грошові) важелі впливу на всіх учасників будівельного процесу, саме він є найбільш зацікавленим у скороченні термінів будівництва, досягнення відповідної якості робіт. Тому надзвичайно актуальним є питання створення загальної схеми взаємодії всіх учасників будівництва, що підпорядкована цілям та задачам замовника та враховує (або не суперечить) інтересам інших учасників. Наразі потрібним є створення організаційно-технологічної моделі процедур отримання дозвільних документів на проектування і будівництво об'єкта, які виконує замовник, як частини загального процесу управління інвестиційно-будівельним процесом з позиції замовника. Вирішення даних завдань є актуальним науково-практичним завданням, що позитивно вплине на організацію інвестиційно-будівельного процесу.

Тому метою дослідження є розробка загальної схеми взаємодії учасників інвестиційно-будівельного процесу, на основі якої – створення організаційно-технологічної моделі для формалізації процесів отримання дозвільних документів на проектування і будівництво, які входять в обов'язки замовника.

Укрупнена схема процесу створення будівельного об'єкта з прив'язкою до основних учасників наведена на рис.1. Як видно із схеми, першим, хто включається у процес будівництва об'єкта та здійснює координацію роботи всіх учасників будівельного процесу, є замовник.

Розглянемо обов'язки замовника, як однієї з найважливіших ланок інвестиційно-будівельного процесу. Процедура надання та оформлення дозвільної документації на будівництво об'єктів містобудування входить в функціональні обов'язки замовника. Але ця процедура остаточно ще не сформувалася і весь час знаходиться під впливом змін на законодавчому рівні.

У загальному вигляді процес робіт, який виконує замовник, може бути представлений елементарною (простою) схемою [2]: вибір земельної ділянки і оформлення права власності; отримання вихідних даних на проектування; погодження, зат-

Рисунок 1. Укрупнена схема процесу створення будівельного об'єкта

Учасники	Замовник-забудовник	Проектна організація	Будівельна організація
Етапи процесу створення будівельного об'єкта			
1. Передінвестиційна стадія - отримання дозвільних документів на проектування і будівництво			
1.1. Передпроектна стадія:			
1.1.1. Оформлення права на земельну ділянку.			
1.1.2. Розробка містобудівного обґрунтування і отримання дозволу на проектування та будівництво об'єктів містобудування			
1.1.3. Розробка ескізного проекту, отримання вихідних даних на об'єкт будівництва			
1.2. Проектна стадія:			
1.2.1. Розробка проектної документації на будівництво			
1.2.2. Погодження, експертиза і затвердження проектної документації			
1.3. Отримання дозволу на виконання будівельно-монтажних робіт			
2. Інвестиційна стадія - процес будівництва			
3. Введення об'єкта будівництва в експлуатацію			

вердження та експертиза проектної документації; отримання дозволу на виконання будівельних робіт; передача проектно-кошторисної документації підрядній будівельній фірмі, яка буде виконувати всі будівельно-монтажні роботи по об'єкту; контроль виконання робіт на об'єкті; прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію та отримання сертифіката відповідності.

Після проведеного теоретичного аналізу наступна схема може бути представлена розробленою автором блок-схемою на рис. 2.

Вибір земельної ділянки та оформлення права власності або договору оренди на земельну ділянку — це дуже громіздкий і тривалий етап процесу отримання дозвільних документів. Земельна ділянка для будівництва вибирається згідно з земельним, водним, лісовим та іншим законодавством на підставі загальних (попередніх) відомостей про геологічні та гідрогеологічні умови земельної ділянки та орієнтовну загальну оцінку впливу об'єкта на навколишнє середовище та можливий вплив навколишнього середовища на об'єкт.

Вибір територій для будівництва як на окремих майданчиках, так і при комплексній забудові проводиться на підставі генеральних планів населених пунктів, схем планування, іншої містобудівної документації, яка регламентується ДБН Б.1.1-12-

2012. У разі відсутності містобудівної документації, закінчення її терміну реалізації, а також у разі необхідності внесення до неї змін та доповнень, при виборі території для комплексної забудови за межами населеного пункту розробляється містобудівне обґрунтування, склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження якого регламентується ДБН Б1.1.-4-2009

Для розгляду питань і пропозицій, пов'язаних з вибором земельних ділянок для містобудівних потреб, у районах і містах створюються постійно діючі комісії, результати роботи яких оформляються актом вибору земельної ділянки. Після погодження місця розташування об'єкта містобудування і виготовлення проекту відведення земельної ділянки, який також погоджується і затверджується, замовник отримує документ, який підтверджує право власності або надається договір оренди. На розробленій блок-схемі цей етап відображений в блоках 1-24.

Отримання вихідних даних на проектування об'єкта містобудування. До вихідних даних відносяться:

– містобудівні умови і обмеження забудови земельної території (розробляються, затверджуються та видаються місцевим органом містобудування та архітектури);

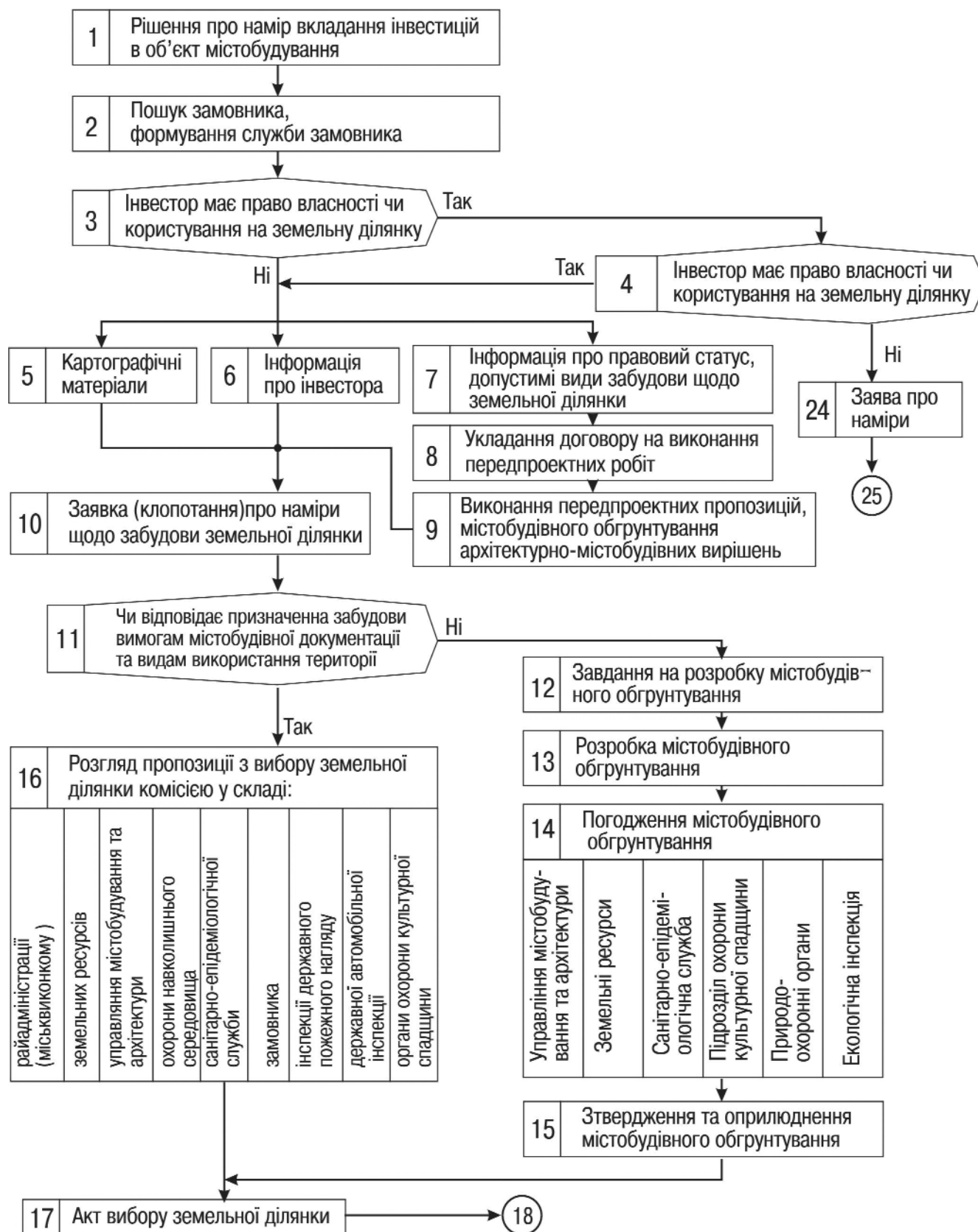


Рис.2. Організаційно-технологічна модель процесів отримання дозвільних документів на проектування і будівництво

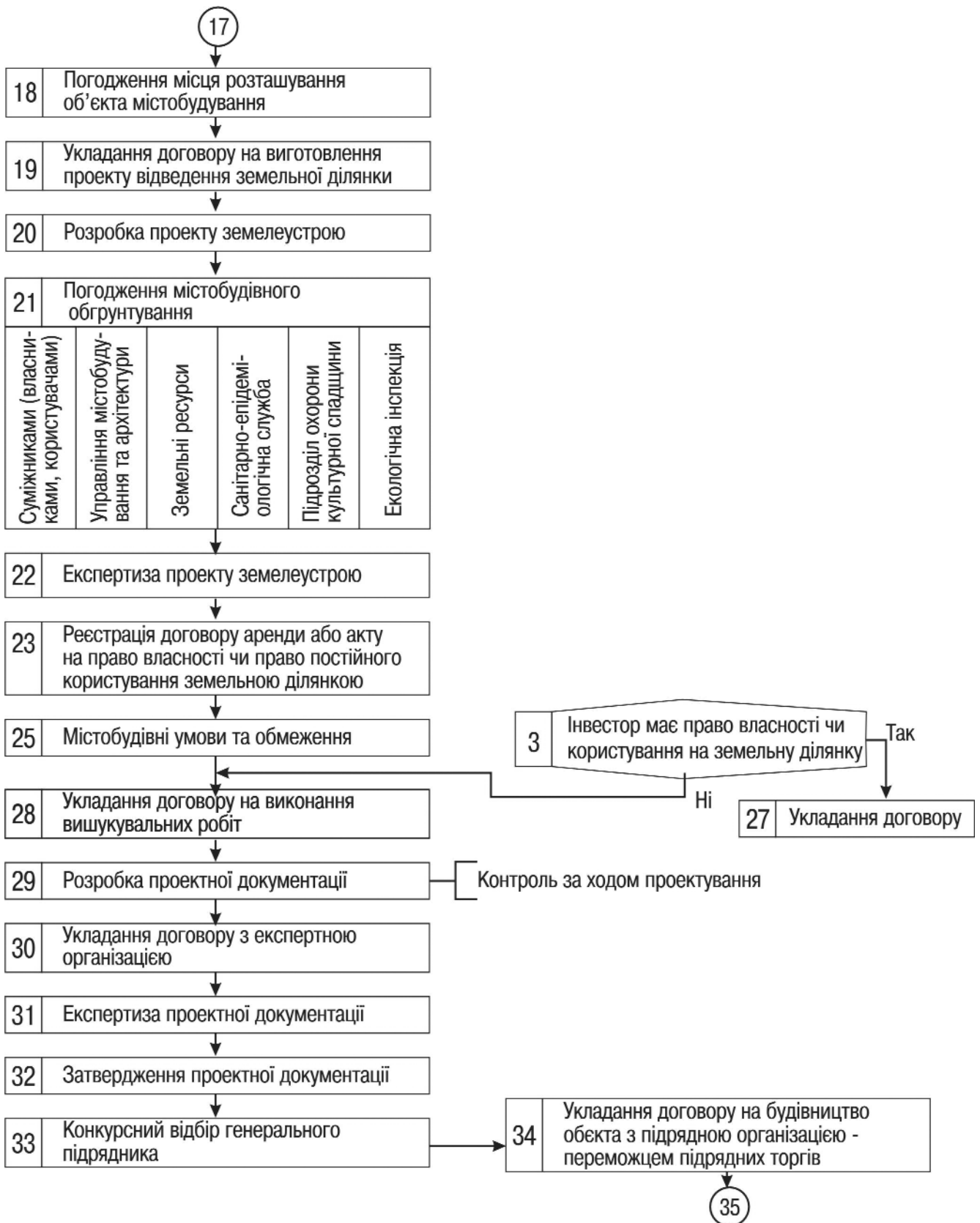


Рис.2. Організаційно-технологічна модель процесів отримання дозвільних документів на проектування і будівництво. Продовження.

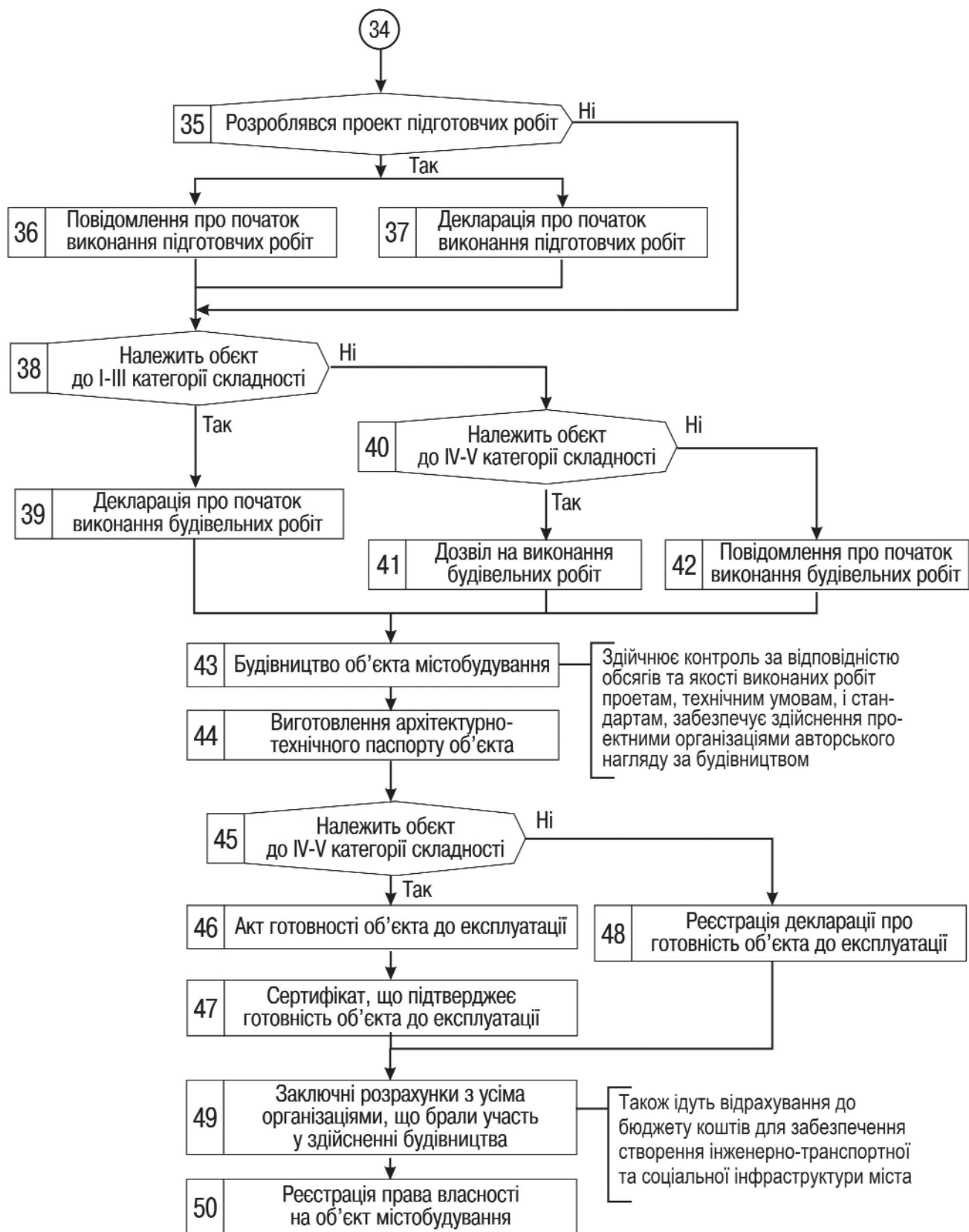


Рис.2. Організаційно-технологічна модель процесів отримання дозвільних документів на проектування і будівництво. Закінчення

– завдання на проектування (складається та затверджується інвестором (замовником) за участю проектної організації);

– технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури (видаються відповідними інженерними та технічними службами).

Цей етап має суттєвий вплив на роботи, пов'язані з діяльністю проектної організації. Зміст цього етапу розкритий у блоці 25 розробленої блок-схеми.

Процес проектування, погодження, затвердження та експертиза проектної документації об'єкта будівництва регламентується ДБН А.2.2-3-2012 і відображений у блоках 26-32 блок схеми.

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається Держархбудінспекцією та її територіальними органами згідно з Постановою Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до Порядку виконання підготовчих робіт і Порядку виконання будівельних робіт" №653 від 11.08.2012 р.. У блок-схемі цей етап зображений у блоках 33-42.

Протягом усього періоду будівництва об'єкта замовник забезпечує технічний нагляд з метою здійснення контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва.

Прийняття закінченого будівництвом об'єкта містобудування в експлуатацію та отримання сертифіката відповідності регламентується Постановою Кабінету Міністрів України "Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" № 461 від 13.04.2011 і відображений у блоках 44-50 розробленої блок-схеми.

Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний також взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

Висновок

Розроблена на основі схеми взаємодії всіх учасників будівництва організаційно-технологічна модель дозволить здійснити формалізацію процесів отримання дозвільних документів на проектуван-

ня і будівництво, які входять в обов'язки замовника, чим допоможе прискорити та впорядкувати інвестиційно-будівельний процес.

ЛІТЕРАТУРА

1. Матвійшин Є., Фабрика Ю. Шляхи підвищення ефективності процедур отримання документів дозвільного характеру на будівництво та операції з землею. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/Vldau/Ar/2008/files/08muxalo.pdf.

2. Олійник Н.І. Удосконалення існуючої дозвільно-погоджувальної процедури в будівництві. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Dtr/du/2010_1/files/DU110_16.pdf

3. Титок В.В. Сучасний стан процедури отримання замовником будівництва дозвільних документів // Зб. наук. праць "Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин" – Вип.28. – К.: КНУБА, 2012. – С.142-150.

4. Ушацький С. А., Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла. Монографія, – К.: 2011. – 176 с. – ISBN 978-966-641-436-9.

АННОТАЦІЯ

В статтю приведена розроблена автором організаційно-технологічна модель створення строительного об'єкта з позиції заказчика, розглянута процедура отримання заказчиком разрешительных документов на строительные работы.

Ключевые слова: організаційно-технологічна модель будівництва, інвестор, застройщик, заказчик, разрешительная документация на строительство.

ANNOTATION

In the article deals with organizational and technological model for construction project development from the customer's point of view. The article focuses on the procedure when the customer obtaining permission for the construction work.

Keywords: organizational and technological model building, investor, developer customer, permission documentation for construction.