

развития высшего и среднего профессионального образования (теория, методология, практика) / А. Я. Савельев, В. М. Зуев, А. И. Галаган, С. Джалалов. – М.: НИИ образования, 1999. – 192 с.

4. Татаринова Г. Г. Методология анализа данных в социологии. Введение: Учеб. для вузов, 2-е изд., испр. . – М.: NOTA BENE, 1999. – 223 с.

Отримано: 05.04.2013

УДК 339.03:658.51

В.В. Титок

УПРАВЛІННЯ ТРИВАЛІСТЮ СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВЕЛЬНОГО ОБ'ЄКТА

АНОТАЦІЯ

В статті запропонована схема взаємодії учасників при зведенні житлового будинку, використання якої дозволить скоротити загальну тривалість інвестиційно-будівельного процесу.

Ключові слова: *тривалість будівництва, інвестиційно-будівельний процес, учасники будівництва.*

АННОТАЦИЯ

В статье предложена схема взаимодействия участников при возведении жилого дома, использование которой позволит сократить общую продолжительность инвестиционно-строительного процесса.

Ключевые слова: *продолжительность строительства, инвестиционно-строительный процесс, участники строительства.*

ANNOTATION

In the article, a scheme of interaction between participants in the construction of a residential building whose use will reduce the total duration of the investment and construction process.

Keywords: *duration of construction, investment and construction process, participants build.*

Будівництво - це одна з базових галузей матеріального виробництва ринкової економіки. Специфіка будівельної галузі полягає в високій капіталоємкості, значному ступені невизначеності кінцевого результату по його тривалості, вартості і якості. Це пов'язано з тим, що на процес будівництва впливає безліч факторів зовнішнього і внутрішнього середовища, які відрізняються слабкою передбачуваністю, стохастичною поведінкою і високою рухливістю. Однак все це не зменшує підвищеної актуальності стосовно скорочення тривалості будівельного процесу. Першопричиною системного недотримання термінів зведення житлового будинку є ситуація, в якій економічні інтереси основних учасників інвестиційно-будівельного процесу (ІБП)- органів влади, підприємств будівельної галузі та підприємств, що здійснюють експлуатацію мереж інженерно-технічного напрямку, не збігаються з інтересами інвесторів і покупців житла: покупці зацікавлені в скороченні періоду будівництва, у інших учасників цей інтерес недостатній.

На основі розробленої схеми взаємодії учасників створення житлового будинку можливе управління тривалістю створення об'єкта. Відбір етапів ІБП, включених в схему, проведений під кутом зору їх впливу на тривалість циклу. Структура схеми визначена таким чином, що в ній чітко вимальовується її функціональне призначення, що виражається в перетворенні впливів на об'єкт управління кожного етапу для скорочення його тривалості.

В якості рушійної сили функціонування схеми слід використовувати мотивовану зацікавленість учасників ІБП в скороченні його тривалості.

Зацікавленість органів влади у скороченні тривалості циклу забезпечується за рахунок:

- прийняття документації по містобудівному проектуванню (схеми територіального планування, концепції розвитку, генеральний план міста, правила землекористування і забудови) та внесення поправок до Земельного кодексу України, що забезпечує надання земельних ділянок у кількості, достатній для реалізації програм розвитку житлового будівництва регіону;

- отримання дозволу надавати такі послуги, як видача містобудівного обґрунтування, експертиза проектної документації та контроль якості будівельних робіт, не тільки органами влади, а й

суб'єктами ринку, що призведе до створення бажаної конкуренції між ними;

- надання прав на земельні ділянки та вибору підрядних будівельних організацій на основі конкурсу.

Зацікавленість підприємств з експлуатації інженерних комунікацій у скороченні тривалості циклу забезпечується за рахунок:

- прийняття програми комплексного розвитку інженерної інфраструктури та на її основі інвестиційних програм розвитку комунальних систем, що забезпечить розвиток і модернізацію інженерної інфраструктури з випередженням запитів будівельників;

- введення нового учасника, що спеціалізується на роботах з підготовки земельних ділянок під будівництво, що дозволить надавати будівельним фірмам земельні ділянки з комунікаціями для безпосереднього зведення об'єктів. У країнах Заходу дана діяльність називається девелопментом землі. При цьому комплексне освоєння території здійснюється в такій послідовності. Замовник (у країнах Заходу його називають девелопером) набуває за плату у органів влади право оренди земельної ділянки за конкурсом і укладає з адміністрацією договір на комплексне освоєння території. Для розробки проектів планування і забудови території замовник на конкурсній основі залучає проектно-будівельну фірму. Дана фірма затверджує розроблений проект планування в міській адміністрації і проходить експертизу проекту забудови освоюваної території.

Вона ж на субпідрядній основі приваблює інженерно-будівельні організації для виконання робіт з поділу освоюваної території на лоти земельних ділянок та постановці їх на кадастровий облік, прокладці інженерно-технічних комунікацій, облаштування території, проведенню земляних робіт. Після того як земельні ділянки повністю готові для будівництва, замовник або продає права їх оренди з розробленою документацією будівельним фірмам, або сам веде будівництво житлових об'єктів з подальшим їх продажем на ринку.

Зацікавленість будівельних підприємств у скороченні тривалості циклу забезпечується за рахунок:

- розширення повноважень саморегулюючих організацій з внесенням їм в обов'язок контролю виконання договірних зобов'язань;

- скасування часткового фінансування та будівництва житла (девелопменту землі та девелопменту житла) на основі банківського та інших форм (інституційних інвестицій) кредитування.

При цьому оснащення території інженерно-технічними комунікаціями фінансується також за рахунок коштів організацій, що здійснюють експлуатацію інженерних комунікацій. Соціальна інфраструктура та благоустрій освоюваної території проводяться також за рахунок коштів бюджету.

Продаж житла здійснюється після введення об'єкта в експлуатацію. На стадії будівництва потенційними покупцями вноситься передплата в розмірі, що не перевищує 20% його вартості;

- за рахунок інтенсифікації підприємницької активності на основі введення незалежного відкритого рейтингу будівельних організацій з використанням запропонованої класифікації за ознакою «рівень підприємницького потенціалу». Її застосування дозволяє інвесторам (замовникам), покупцям, адміністраціям міст і саморегульованим організаціям ранжувати будівельні організації, виявляти у складі учасників ринкових відносин ненадійні організації, відмовлятися від взаємин з ними, що буде служити для останніх мотивуючим фактором до скорочення термінів будівництва.

Розроблена схема управління тривалістю житлового ІБП повністю усуває недоліки діючого механізму управління і створює умови для вирішення існуючої проблеми і значного підвищення ефективності житлового будівництва.

Список літератури:

1. Аналіз структури існуючої дозвільної системи в сфері містобудування та капітального будівництва: звіт про науково-дослідну роботу [Електронний ресурс] /Громадська організація “Аналітичний центр “Академія”. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=1325>
2. *Волинець А.* Проблемні питання застосування договорів про пайову участь у будівництві житла. – [Електронний ресурс] . – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2269>
3. Державні будівельні норми України. Містобудування, Планування і забудова населених пунктів. ДБН проект Б.2.2-1-01. – [Електронний ресурс] . – Режим доступу : <http://document.ua/mistobuduvannja.-planuvannja-i-zabudova-naselenih-punktiv-nor2592.html>
4. Методический подход к совершенствованию механизмов управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в городе / И.Б. Королева // Известия ИГЭА. – 2001. - № 5 (79). – с.108-112.

Отримано: 05.04.2013