

- в большинстве случаев продукция строительного производства разнообразна, за исключением жилых домов, которые возводятся по однотипным проектам;
- продолжительность доведения готового продукта до конечного состояния;
- мобильность строительного производства (перебазирование производственных мощностей с одной территории строительства на другую);
- природно-климатические условия, оказывающие влияние на производство подготовительных и строительномонтажных работ в зависимости от времени года и погодных условий.

1.4 Цели, задачи и эффективность организации строительства

Цель организации строительства – достижение наилучших результатов при возведении и сдаче заказчиком строительной продукции и рациональном использовании производственных ресурсов, получение максимальных финансовых результатов при минимальных издержках производства, при исполнении требований безопасного ведения работ и охраны безопасности здоровья работающих.

К задачам организации строительства относят:

- соблюдение договорных сроков строительства, оговоренных в подрядных контрактах;
- исключение простоев техники и рабочей силы, обеспечивая тем самым непрерывность производственных процессов на объектах строительства;
- своевременное материально-техническое обеспечение объектов и строительных бригад и звеньев;
- минимизация транспортных расходов при доставке строительных материалов и конструкций на склады и в зону монтажа;
- минимизация затрат на создание временной инфраструктуры строительной площадки (временные дороги, временные ограждения, временное энерго- и водоснабжение) путем рациональной организации строительной площадки;
- создание оптимального запаса строительных материалов и конструкций;

- обеспечение качественных санитарно-бытовых условий для работающих и безопасных условий труда на строительной площадке с соблюдением требований охраны труда и экологии производства.

Под **эффективностью организации строительства** понимают следующее:

- сокращение сроков строительства объектов по отношению к договорному без снижения качества конечной продукции;
- минимизация уровня затрат труда и времени работы машин и строительных механизмов за счет исключения простоев техники и бригад;
- сокращение затрат на строительство временных зданий, сооружений и дорог.

В большинстве случаев итоговым показателем эффективности строительства принимают долю затрат на организацию строительства в общей стоимости издержек производства при возведении или реконструкции, капитальном ремонте объектов строительства, либо накладных расходов по ним.

1.5 Этапы строительства

Для создания современного объекта строительства необходимо решить большое количество сложных задач, включающих в себя следующие направления деятельности:

- **прединвестиционные исследования** – включают в себя оформление исходно-разрешительной документации, разработку обоснований инвестиций, технико-экономическое обоснование (ТЭО) проекта строительства, сбор исходных данных и подготовка заданий на проектирование;
- **инженерно-геологические изыскания**;
- **проектные работы** – разработка проектной документации, осуществление функций генерального проектировщика, разработка специальных разделов проекта, экспертиза и сопровождение проектов;
- **технологическое обоснование** – предоставление заказчику строительных и эксплуатационных технологий с лицензиями на их использование, технологическое проектирование, формирование заказных спецификаций на конструкции и оборудование;
- **стоимостная оценка строительства** – расчет бюджетов и смет по проекту;

– **производственный этап** – подготовка тендерной документации на поставки конструкций, материалов, строительной техники; подготовка производств и организация работ; надзор за изготовлением, поставками и производством работ; организация контроля качества; организация пусконаладочных работ.

1.6 Участники строительства

Основными участниками строительства являются физические и юридические лица (граждане, государственные, общественные и частные организации).

Инвестор (вкладчик) – юридическое или физическое лицо, осуществляющее долгосрочное вложение капитала в проект, предприятие или экономику с целью извлечения прибыли на вложенный капитал. В строительстве инвестор может также являться застройщиком.

Девелопер – инвестор, вкладывающий капитал в развитие или освоение территорий, развития инфраструктуру с целью последующей продажи застроенных и незастроенных участков.

Застройщик – юридическое или физическое лицо, заявившее о намерении осуществлять строительство определенного объекта и получившее на это разрешение. Он заказывает проектно-сметную документацию, получает разрешение на проведение строительно-монтажных работ и организует в течение всего периода строительства все виды надзора. Может проводить строительные работы собственными силами, либо с привлечением подрядчиков. По окончании строительства принимает объект в эксплуатацию и регистрирует право собственности в местном органе самоуправления. Застройщик может выполнять функции заказчика, либо привлекать специализированную компанию (управление капитальным строительством, управленческую компанию и т.д.).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило подрядный или государственный контракт на строительство объекта недвижимости, размещает заказы на строительство этого объекта, финансирует и контролирует в период производства работ, осуществляет приемку законченных строительством объектов. Инвестор, заказчик и застройщик могут быть в одном лице.

Пользователь – юридическое или физическое лицо, которое использует объект недвижимости на правах собственника или получившее право пользования от собственника объекта.

Эксплуатирующая организация – юридическое или физическое лицо, осуществляющее техническую эксплуатацию объекта на правах собственника или по поручению собственника.

Проектировщик – юридическое или физическое лицо, которое разрабатывает по договору с заказчиком проектную и сметную документацию на объект строительства, реконструкции или технического перевооружения. К проектировщикам относят организации, осуществляющие инженерно-геологические, геодезические и другие изыскания для строительства.

Подрядчик – юридическое или физическое лицо, осуществляющее комплекс работ по строительству объектов. Подрядчик должен иметь лицензии на все виды работ, где это предусмотрено законом. Заказчик заключает договор с генеральным подрядчиком, который несет ответственность за своевременное и качественное строительство объекта. Генеральный подрядчик для отдельных видов работ (электротехнические, сантехнические и др.) может заключать договора с субподрядными организациями. Генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком и за работы, осуществляемые собственными силами, и за работу субподрядным организациям.

Поставщик – юридическое или физическое лицо, поставляющее продукцию, необходимую для осуществления строительства (строительные конструкции, материалы, полуфабрикаты), производимую собственными силами или приобретенную у сторонних организаций.

Транспортная организация – юридическое или физическое лицо, осуществляющее внешние и внутрипостроечные перевозки материально-технических ценностей, по договору с подрядчиками

Банк – юридическое или физическое лицо, осуществляющее различные финансовые операции. Существуют специализированные инвестиционные банки, финансирующие долгосрочные инвестиционные проекты, в том числе и в строительстве.

Тестовые задания для проверки знаний по теме «Основные положения и понятия курса «Организация и планирование в строительстве»

Укажите правильный ответ.

1. Основоположник науки об организации – науки тектологии:

- а) Генри Форд;
- б) Фредерик Тейлор;
- в) Александр Богданов;
- г) Ричард Аркрайт.