

ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ПЛАНОВЫЕ СРОКИ

Маценко В.В., Григорьева Е.Н.

Тульский государственный университет

В статье рассмотрены особенности календарного планирования строительных процессов, принципы формирования ценообразования в строительстве и факторы, влияющие на своевременный ввод объектов строительства в эксплуатацию.

Основными функциями любой строительной организации являются качественное выполнение строительно-монтажных работ при возведении зданий и сооружений, а также при их реконструкции и перевооружении, и сдача объекта в плановые сроки. Для достижения поставленного результата работы по строительству зданий и сооружений должны быть выполнены на основании утверждённого проекта, проектно-сметной документации, норм и правил, обязательных к использованию на территории Российской Федерации. К работам должны быть допущены квалифицированные рабочие, использоваться исправные машины и механизмы. При соблюдении всех требований и отсутствии факторов, которые влияют на задержку выполнения работ, объект сдается в эксплуатацию в сроки, установленные договором.

В состав проекта производства работ, который разрабатывается на основе рабочей документации, обязательно входит календарный план строительства объекта. В нем определяется продолжительность возведения объекта, сроки и взаимная увязка выполнения отдельных строительных и монтажных процессов. Правильно составленный календарный план должен служить основой для осуществления контроля за ходом производства работ. Кроме того, его используют при оперативном планировании строительных и монтажных работ [6]. Календарный план производства работ выполняется в соответствии со СНиП 3.01.01-85*.

При составлении календарного плана необходимо учитывать продолжительность возведения объекта, где она не должна превышать нормативной. Нормативная продолжительность строительства вычисляется согласно СНиП 1.04.03-85*.

Если фактический срок строительства, определенный на основании календарного плана или сетевого графика, больше нормативного, необходимо пересмотреть технологическую зависимость в организации строительных процессов с целью сокращения расчетных сроков строительства и доведения их, как минимум, до значения нормативных.

Для разработки календарного плана производства работ необходимы:

- рабочая документация здания или сооружения;
 - сводный сметный расчет стоимости строительства;
 - сведения о сроках поставок материалов и оборудования;
 - проект производства работ;
 - сведения о типах и количестве используемых машин и механизмов;
 - сведения о рабочих кадрах основных профессий;
 - типовые технологические карты;
- установленные по договору строительства.

Пример календарного плана представлен на рисунке 1.

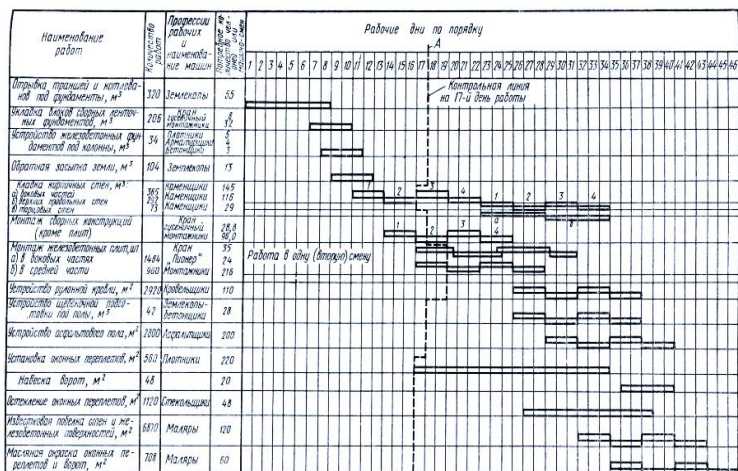


Рис. 1 – Календарный план производства работ промышленного здания

В этой связи необходимо рассмотреть также особенности ценообразования в строительстве, обусловленные спецификой строи-

тельства: её индивидуальностью, сложностью, зависимостью от природно-климатических условий, крупным размером затрат.

Значение, роль и функции цены в строительном производстве довольно велики. При формировании цен на строительную продукцию применяют затратные методы – путём последовательного калькулирования затрат определяются сметная стоимость на производственные ресурсы, виды работ, объекты и на стройку в целом [4].

Цена на каждый объект строительства обладает индивидуальным характером и определяется сметой, составленной на основе проекта, и называется сметной стоимостью.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчётов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на объекты, а также возмещения других затрат за счёт средств, предусмотренных сводным сметным расчётом [3].

Политика ценообразования в строительстве состоит в том, что предприятие устанавливает цены на основе нормативов, а затем определяют сметные нормы расхода и денежных расходов на возведение объекта.

На основании сметных расчётов, составленных согласно проектной документации и объединённых в единый сводный сметный расчёт по объекту, осуществляется разработка календарного плана производства работ и планирование строительных процессов на объекте. При правильном составлении и соблюдении в ходе строительства календарного плана работ, строительная организация вводит в эксплуатацию объект согласно срокам, указанным в договоре.

Срок ввода объекта в эксплуатацию (срок сдачи) – это срок, в который застройщик планирует получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а именно: документа, удостоверяющего, что строительство объекта выполнено в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию может быть вызван факторами, которые можно разделить на две группы:

– внешние факторы – это изменение проекта в ходе строительства и, соответственно, отсутствие новой проектно-сметной доку-

ментации; прекращение или отсутствие финансирования у заказчика; отсутствие материалов или оборудования, предусмотренных проектом; несвоевременное выполнение работ субподрядчика.

– внутренние факторы – нарушение технологии работ в процессе строительства, нехватка квалифицированного персонала, нехватка машин и механизмов для осуществления строительных работ.

Таким образом, ценообразование в строительной отрасли является внешним фактором, влияющим на своевременный ввод объекта в эксплуатацию, и представляет собой сметную документацию, которая, как говорилось выше, является неотъемлемой частью проекта. При внесении изменений в утвержденный проект сметная документация должна быть откорректирована согласно изменениям. Строительство объектов ведется на основании проектно-сметной документации с соблюдением всех норм.

Для того, чтобы объект был введен в эксплуатацию в плановые сроки необходимо грамотно и правильно составить сметные расчеты на все виды работ, которые необходимо выполнить в ходе строительства. В сметных расчетах учитываются все усложняющие строительство факторы при помощи применения повышающих коэффициентов к нормам времени и затратам на эксплуатацию машин (например, работа в стеснённых условиях, работа с вредными условиями труда, строительство вблизи объектов, находящихся под высоким напряжением, и другие), которые фактически ведут к увеличению сроков строительства. Анализируя нормы затрат труда рабочих и машинистов, которые отражены в сметных расчетах на каждый вид работ, можно также планировать ход и сроки строительных процессов на объекте.

Оперативная работа сметного отдела и мастера (прораба) на объекте строительства также влияет на сроки строительства. Своевременная подготовка первичных документов при выполнении строительно-монтажных работ (акты о приемке выполненных работ по форме КС-2, справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, акт приемки законченного строительством объекта по форме КС-11 и другие) позволяет вовремя получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (необходимым документом для получения разрешения является акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора)) [1].

Анализируя в ходе строительства показатели сметной стоимости выполненных работ, можно вычислить техническую готовность каждого объекта, определяемую как отношение плано-

вой стоимости фактически выполненных работ с начала строительства анализируемого объекта к его полной плановой стоимости. Сравнение фактического уровня технической готовности объектов с плановым показывает соблюдение сроков продолжительности строительства [5].

Срок строительства объекта – это один из главных вопросов, который возникает в ходе подготовки договора между заказчиком и подрядчиком. Он определяется на начальном этапе согласно разработанного календарного плана производства работ. В ходе строительства необходимо контролировать сроки готовности отдельных участков, видов работ, анализируя сметную стоимость выполненных работ. Ценообразование – это неотъемлемая часть всего строительного процесса, на основании которого определяется сметная стоимость объекта строительства, включающая, в том числе, и прибыль предприятия. Работы, выполненные на основании проектно-сметной документации, которая в ходе строительства оперативно корректировалась в случае изменений в проекте, при соблюдении всех условий, необходимых для строительства объекта, будут исполнены в срок.

Все вышесказанное доказывает необходимость в грамотной и точной разработке таких документов как календарный план производства работ и проектно-сметная документация.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 10 мая, 24 июля, 30 октября, 8 ноября, 4 декабря 2007 г.) // «Российская газета» от 30 декабря 2004.

2. СНиП 3.01.01-85*. Организация строительного производства. -М.: Госстрой России, 2000.

3. Фисун В.А. Экономика строительства/ В.А. Фисун – М.: РГОТУПС, 2002.

4. Барановская, Н.И. Экономика строительства/Н.И. Барановская, Ю.Н. Казанский, А.Ф.Клюев. - М.; Спб.: АСВ-СпбГАСУ, 2003.

5. Ценообразование / Под ред. проф. И.К. Салимжанова. – М.: Финстатинформ, 1996 г.

6. Степанова, Е.С. Экономика строительства/ Е.С. Степанова - М.: «ЮНИТИ-ДАНА», 2007.