

УДК 338.1:338.12

Д.О. Шапран, ас.

ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури"

## Вплив складності робіт з реконструкції на ефективність виробничо-господарської діяльності будівельних організацій

В статті описуються особливості урахування факторів складності виконання робіт в процесі реконструкції житлової забудови. Також в роботі описано недоліки існуючих основ обліку ускладнюючих умов у вартості робіт на різних стадіях реконструкції. На основі визначених недоліків урахування умов складності ремонту і реконструкції, розглянуто їх вплив на ефективність виробничо-господарської діяльності ремонтно-будівельних організацій.

**ремонт, реконструкція, вартість, кошторисний прибуток, трудомісткість**

Однією з найважливіших проблем в житловому секторі України є комплексна реконструкція та капітальний ремонт масивів житлової забудови 60-70 і подальших років минулого століття. Реконструкція і капітальний ремонт житлової забудови представляє собою процес, метою якого є додання морально і фізично деградованому житловому фонду сучасних споживчих якостей, формування та забезпеченість населення комфортним середовищем для проживання.

Актуальність дослідження цієї проблеми обумовлюється ще й тим, що виконання реконструкції житлових забудов значною мірою супроводжується не достатньо врахованими факторами, що ускладнюють виробництво робіт. Раціональний облік таких чинників у проектних рішеннях і вартості реконструкції є ключовим напрямом в підвищенні ефективності виробничо-господарської діяльності будівельних організацій та зацікавленості їх у вирішенні житлової проблеми країни.

Дослідженням впливу обліку складності робіт в проектних рішеннях і вартості реконструкції житла займалися: Д.А. Хохрякова, Н.Н. Шевцова, С.В. Кожем'яка, В.Ф. Залунін, Є.Г. Галич, Т.В. Данілова.

Разом з тим, облік складності будівельних робіт потребує більш поглибленого вивчення з урахуванням специфіки всього процесу реконструкції, від розробки проектно-кошторисної документації до взаєморозрахунків за виконані роботи. Облік ускладнюючих факторів знаходить відображення у величині витрат і кошторисного прибутку, а в результаті впливає на ефективність виробничо-господарської діяльності будівельних організацій.

Метою дослідження є вплив ускладнюючих факторів виконання робіт з реконструкції житлової забудови на ефективність виробничо-господарської діяльності будівельних організацій, а саме, на показники собівартості робіт і прибутку.

На думку автора, результат виробничо-господарської діяльності будівельної організації, при виконанні реконструкції житлової забудови, багато в чому залежатиме від ефективності її роботи з обліку ускладнюючих умов виробництва робіт на стадіях:

- підготовки проектно-кошторисної документація;
- тендеру (визначення договірної ціни);
- виробництво і виконання робіт;
- взаєморозрахунки замовника і виконавця (будівельної організації).

Виявлення і облік можливих втрат, пов'язаних з умовами складності процесу реконструкції, на стадії проектування, дозволяє планувати можливі шляхи подолання несприятливих ситуацій при визначенні договірної ціни і взаєморозрахунків за виконані роботи. Західні фірми, вивчаючи можливості вдосконалення контрактно-договірної системи в області будівництва і реконструкції житла, вбачають в цих напрямках шлях до підвищення ефективності виробничо-господарської діяльності будівельних підприємств.

В процесі реконструкції, показники витрат і кошторисного прибутку, отримані на всіх етапах, від підготовки проектно-кошторисної документації до взаєморозрахунків замовника робіт і виконавця, визначатимуть ефективність роботи будівельної організації. На перших трьох етапах допускається можливість доопрацювання і перегляду складу і умов, які ускладнюють виконання робіт. Остання ж стадія взаєморозрахунків, виступає як сукупний результат роботи на попередніх трьох етапах участі будівельної організації у виконанні капітального ремонту і реконструкції житлової забудови. На рисунку 1 відображені показники витрат і кошторисного прибутку будівельної організації в процесі реконструкції і капітального ремонту житлових будівель.

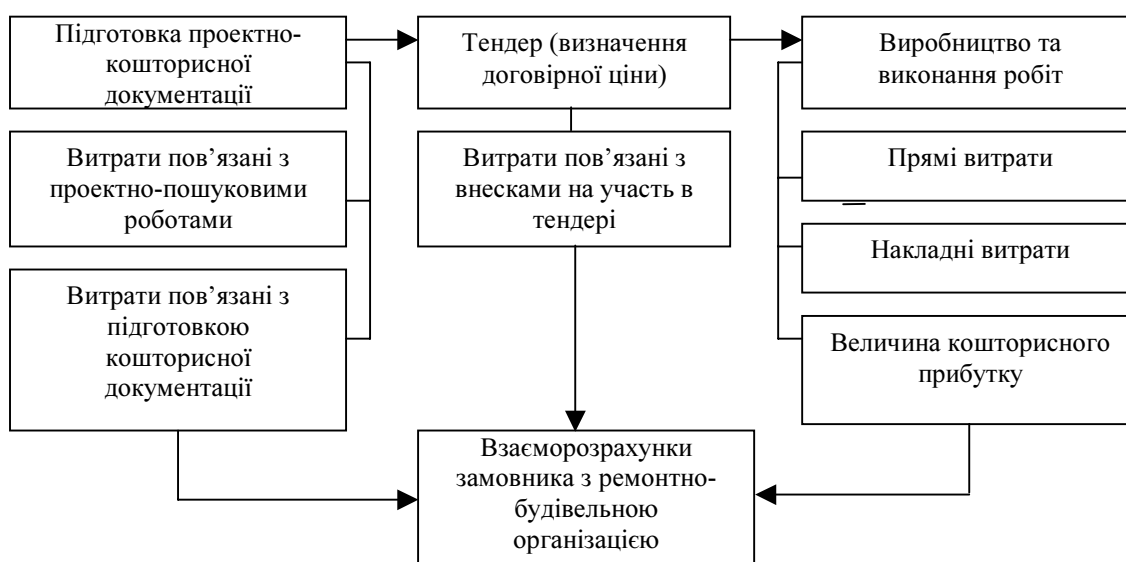


Рисунок 1 - Показники витрат і кошторисного прибутку будівельної організації в процесі реконструкції

У будівельній галузі, витрати пов'язані з підготовкою проектно-кошторисної документації, складають приблизно 7-10% від всієї вартості виконуваних робіт при реконструкції або в новому будівництві. Важливість проведення ретельного дослідження умов реконструкції обумовлюється необхідністю враховувати реальні умови виконання робіт і передових технологій, сучасну організацію виробництва і праці[5].

Відповідності прийнятих в проекті рішень, щодо сучасного науково-технологічного рівня і ускладнюючих умов реконструкції відображується в проектно-кошторисній документації, яка розглядається при визначенні договірної ціни індивідуально. Індивідуальність кошторисної вартості виконання робіт розглядається як фактор цінової конкурентоспроможності будівельної організації, для участі в процесі реконструкції. На даному етапі організація повинна прагнути отримати можливість участь в реконструкції шляхом мінімальної вартості договору підряду на

тендері, але з максимально врахованими умовами складності виконання робіт. Етап визначення договірної ціни є вирішальним у питанні участі в процесі реконструкції організації.

При участі, в реконструкції житлової забудови, ефективність діяльності будівельної організації залежить від вартості робіт, тривалості і умов їх виконання розрахованих залежно від нормативної величини трудовитрат, і договірної ціни визначеної на стадії тендеру [4].

Нормативна тривалість виконання робіт визначена в ресурсних елементних кошторисних нормах (далі РЕКН) і відображує нормативну трудомісткість виробництва робіт з реконструкції і капітального ремонту [1]. При цьому мається на увазі, що величина трудомісткості представлена в нормах без врахування чинників що ускладнюють умови виконання робіт. Облік таких чинників зумовлюється в технічних частинах РЕКН за окремими видами робіт. Відповідно до прийнятої класифікації окремі види робіт з реконструкції і капітального ремонту мають двояке вираження: нормативно-трудомістке (технічне) і вартісне. Процес виконання робіт з реконструкції в технічному змісті характеризується тривалістю, пов'язану з складністю, інтенсивністю і напруженістю робіт. А у вартісному змісті, характеризується витратами на дану тривалість прийнятими відповідно на стадії договірної ціни.

Вартість робіт за договірною ціною і фактичні витрати на їх виконання в складних умовах тісно пов'язані, і представляють дві сторони витрат будівельної організації при реконструкції житлової забудови. Якщо фактичні витрати представляють технічне вираження трудовитрат виробництва і виконання робіт будівельної організації, то вартість реконструкції за договірною ціною відображає «економічні» витрати організації, які є предметом взаєморозрахунків за виконані роботи.

В процесі реконструкції збіг величини фактичних витрат і вартості робіт за договірною ціною не відбувається. Це пояснюється тим, що фактичні витрати при реконструкції житлових забудов залежать від об'єму, складності і напруженості умов їх виконання, тоді як раціональний облік даних чинників, при визначенні договірної ціни, не є первинним. Таким чином, визначена вартість робіт з реконструкції даним способом, не суб'єктивно відображає «економічні витрати» і величину кошторисного прибутку будівельної організації, що виступають як предмет торгів на стадії тендеру. При цьому, не досить адекватно враховуються умови складності робіт, оскільки вони є підвищуючим важелем розміру договірної ціни, а також зменшують можливість участі будівельної організації в реконструкції і капітальному ремонті. Не ефективний облік ускладнюючих чинників приводить до заниження вартості робіт, із-за занижених змінних витрат будівельної організації. Причиною цього виступає не врахована в повній мірі трудомісткість робіт. А так само, заниження трудомісткості сприяє зниженню кошторисного прибутку будівельної організації, від розміру якої він розраховується.

Втрати фінансових коштів будівельної організації, в результаті недостатнього урахування і відображення складності і обмеженості робіт, зумовлюють необхідність вдосконалення і обліку ускладнюючих умов на всіх стадіях процесу реконструкції. Ефективність функціонування будівельної організації можна розглянути за допомогою схеми що відображує поведінку витрат і зміну порогу беззбитковості з врахуванням чинників складності виконання робіт при капітальному ремонті і реконструкції (рис. 2).

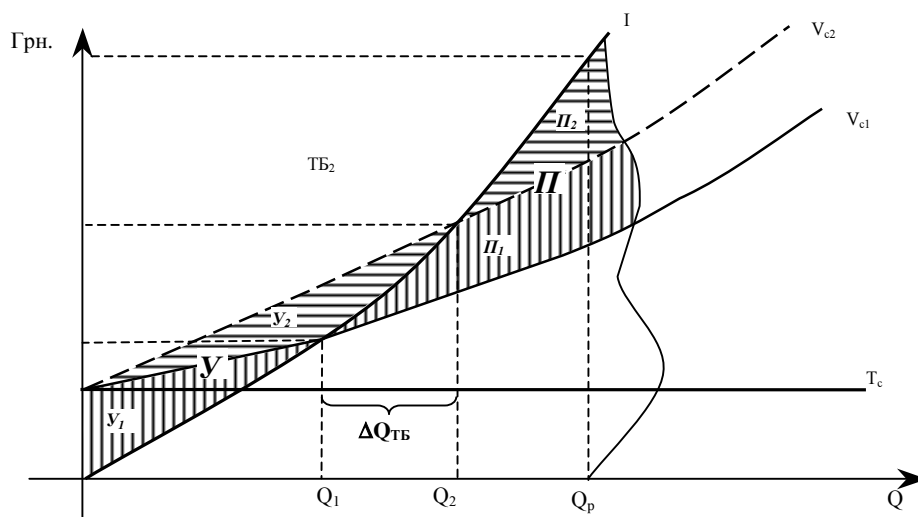


Рисунок 2 - Схема зміни порогу беззбитковій виробничо-господарської діяльності будівельної організації, при обліку складності виконання робіт по реконструкції

Недостатньо врахована величина змінних витрат ( $V_{c1}$ ) утворює з лінією умовного доходу (I) точку беззбиткової (ТБ<sub>1</sub>). Отже, дана точка відображатиме критичний об'єм виробництва ( $Q_1$ ). При цьому, величина збитків розглядатиметься в зоні ( $Y_1$ ) при об'ємі виробництва нижче критичного. Таким чином, розмір прибутку будівельної організації буде відображений зоною (Π), при об'ємі виробництва вище критичного.

Наявність фактичних змінних витрат ( $V_{c2}$ ), величина яких більш ніж ( $V_{c1}$ ), при перетині з лінією умовного доходу (I) утворює точку беззбиткової (ТБ<sub>2</sub>). Отримана точка відображатиме реальний критичний об'єм виробництва даного виду робіт ( $Q_2$ ). В результаті неточного обліку складності робіт, розмір прибутку в межах зони (Π<sub>1</sub>) буде завищений, а величина вірогідних збитків буде не достатньо врахована в рамках зони ( $Y_2$ ). Із-за зміни порогу беззбитковій, непередбачені витрати будівельної організації будуть результатом завищеного прибутку і недостатньо врахованої величини фактичних збитків.

Зміна порогу беззбитковій приведе до зміни критичного об'єму виробництва у вартісному виразі на величину ( $\Delta Q_{ТБ}$ ).

$$\Delta Q_{ТБ} = Q_2 - Q_1 \quad (1)$$

Різниця між критичними об'ємами виробництва ( $Q_1$ ) і ( $Q_2$ ) в значній мірі впливатиме на ефективність виробничо-господарської діяльності будівельного підприємства, в процесі реконструкції житлової забудови.

При збільшенні ( $\Delta Q_{ТБ}$ ) спостерігатиметься не точне відображення величини прибутку в рамках зони (Π<sub>1</sub>) і зниження збитків в межах зони ( $Y_2$ ), і навпаки зменшення величини ( $\Delta Q_{ТБ}$ ) сприятиме відображенню достовірнішого розміру прибутку в рамках зони (Π<sub>2</sub>), а так само визначенню вірогідних фактичних збитків на величину зони (Y). Причому, зміна розміру вірогідних збитків і прибутку будівельної організації відбуватиметься відносно зростання або зниження величини ( $\Delta Q_{ТБ}$ ).

Отже, раціональний облік витрат будівельної організації, в умовах складності виконання робіт з реконструкції, обумовлює необхідність: ретельного проведення проектно-пошукових робіт; якісної підготовки кошторисної документації; максимального урахування ускладнюючих умов виконання робіт при визначенні

договірної ціни. Таким чином, можна зробити висновки, що урахування складності виконання реконструктивних робіт, на всіх етапах процесу реконструкції житлової забудови, є необхідною умовою ефективної виробничо-господарської діяльності будівельних організацій.

### Список літератури

1. Державні будівельні норми України. Розробка проектно-кошторисної документації. ДБН Д.1.1-1-2000;
2. Залунин В.Ф. Стратегия и тактика строительной фирмы в условиях рынка. – Дніпропетровськ: Придніпровський науковий вісник, 1998. – 240 с.;
3. Ильин П.И. Синица Л.М. Планирование на предприятии. – Минск: Новое знание, 2000.
4. Проблеми реконструкції та експлуатації промислових та цивільних об'єктів // Сб. наук. Праць. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 1999. – 306 с.;
5. Сборник «Ценообразование в строительстве» № 1, январь 2006.
6. Швандар В.А., Горфинкель В.Я. Экономика предприятия. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 718 с.

*Д. Шапран*

#### **Влияние сложности работ по реконструкции на эффективность производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций**

В статье описаны особенности учета факторов сложности выполнения работ в процессе реконструкции жилищной застройки. Так же, в работе описаны недостатки существующих основ учета усложняющих условий в стоимости работ на разных стадиях реконструкции. На основании определенных недостатков учета условий сложности ремонта и реконструкции, рассмотрено их влияние на эффективность производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций.

*D. Shapran*

#### **Influence of complication of works on a reconstruction on efficiency of production activity of repair-build organizations**

In article are described the features of account of factors complication of works implementation in the process of reconstruction of housing building. Similarly it has also described in article the lacks of existent bases of account of complicative conditions in the cost of works on the different stages of reconstruction. But foundation of certain lacks of account of complicative conditions of repair and reconstruction, their influence is considered on efficiency of production activity of repair-build organizations.

Одержано 16.04.10