

УДК 005.932:69

**СТАДИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА:  
СУЩНОСТЬ, КЛАССИФИКАЦИЯ, ОТРАСЛЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ**

*Костюкова С.Н. канд. экон. наук, доц.,  
Полоцкий государственный университет,  
Республика Беларусь*

**Аннотация.** В статье представлена классификация особенностей строительства объекта недвижимости в разрезе стадий его жизненного цикла, а также выявленные особенности и условия функционирования подрядных строительных организаций. Указанные разработки являются объективной основой формирования эффективной системы управления экономической эффективностью строительных организаций.

**Ключевые слова:** жизненный цикл, строительство, объект, стадии, подрядные торги, управление.

**LIFE CYCLE STAGES OF CONSTRUCTION OF OBJECTS: ESSENCE,  
CLASSIFICATION, FEATURES OF INDUSTRY**

*Kostjukova S.N.*

**Abstract.** The article presents the classification of features of construction of the property in the context of the life cycle stages, as well as the identified characteristics and operating conditions of the contractor industry. These developments are the objective basis for the formation of an effective management system of economic efficiency of the building organizations.

**Keywords:** life cycle, building, object, stage, contract bids, management.

При формировании и развитии социально-ориентированной рыночной экономики объективно возрастает значимость строительного комплекса в обеспечении потребностей населения в жилье, развитии социальной инфраструктуры и производственных мощностей. Нарращивание объемов

строительно-монтажных работ способствует росту инвестиций и валового внутреннего продукта. В этой связи развитию строительной отрасли уделяется особое внимание [1, с. 1].

Поэтому создание эффективной системы управления строительством объектов недвижимости является весьма актуальной задачей на государственном уровне.

Вместе с тем строительство как вид экономической деятельности во многом отличается от промышленности за счет наличия специфических, характерных только для данной отрасли технико-экономических особенностей, которые связаны со своеобразным характером ее продукции и строительных процессов.

Указанное обстоятельство обуславливает необходимость изучения и систематизации особенностей строительного производства сквозь призму стадий жизненного цикла объектов недвижимости, понимание и систематизация которых – необходимое условие правильного выбора форм и методов планирования, организации и управления строительным производством, в том числе управления экономической эффективностью строительных организаций.

Исходя из проведенных исследований необходимо отметить, что строительные организации имеют обширную классификацию. Так, по характеру договорных отношений выделяют генподрядные и субподрядные строительные организации; по виду выполняемых работ – общестроительные и специализированные, по видам строительства – транспортные, жилищно-гражданские, промышленные, сельскохозяйственные и др. [2, с. 10].

Несмотря на существующее многообразие строительных организаций, большинство из них, исключая субподрядные и специализированные, имеют сходный жизненный цикл объектов недвижимости.

По мнению А. Н. Асаула, «жизненный цикл объекта недвижимости ... представляет собой последовательность процессов существования объекта недвижимости, которые именуется следующим образом: предпроектная –

проектная – строительства – эксплуатации – закрытия» [3, с. 27].

В свою очередь О.С. Голубова в строительном процессе в более укрупненном виде выделяет три этапа: 1) подготовка строительства; 2) собственно строительство; 3) реализация строительной продукции, сдача готовых объектов в эксплуатацию [4, с. 8].

По мнению Ю.Н. Казанского и Ю.П. Панибратова [5], особенности строительной отрасли состоят в отличии строительной продукции; специфике производственного процесса; системе ценообразования; выполнении подавляющего количества продукции по заказу конкретного юридического или физического лица.

Признавая значимость проделанной учёными работы, отметим, что многие учёные рассматривают отдельные особенности, присущие строительным организациям, но до сих пор не существует полной систематизированной классификации этих особенностей в разрезе стадий жизненного цикла строительной продукции.

На основании вышеизложенного представляется возможным систематизировать особенности строительного процесса в разрезе его стадий: первая стадия – «подготовка строительства»; вторая стадия – «собственно строительство»; третья стадия – «реализация строительной продукции, сдача готовых объектов в эксплуатацию».

Заметим, что «на всех стадиях строительства осуществляется государственный контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, который проводится государственными органами в пределах их компетенции в соответствии с законодательством» [6].

Особенности первой стадии жизненного цикла строительной продукции «подготовка строительства» систематизированы на основе изучения нормативных документов, регулирующих процесс проектирования объектов [7; 8], анализ которых позволил определить количество стадий проектирования, определяемых сложностью проектируемого объекта недвижимости. Так,

технически и экологически сложные объекты проходят три стадии проектирования: 1) обоснование инвестиций, 2) архитектурный проект, 3) строительный проект. Технически сложные объекты со сложными технологиями или уникальными конструкциями, а также объекты большой стоимости проходят две стадии, исключая стадию обоснования инвестиций. Для технически несложных объектов, а также типовых и повторно применяемых проектов характерна одна стадия – строительный проект.

На данном этапе жизненного цикла объекта недвижимости осуществляется разработка проектной документации на строительство на основании разрешительной документации [6].

В рамках стадии «подготовка строительства» осуществляется «выбор подрядчика» [9] (рис. 1).



Рис. 1. Особенности стадии жизненного цикла объекта недвижимости – строительство

Подрядные торги представляют собой форму размещения заказов на строительство объектов, выполнение работ, предусматривающую выбор подрядчика на основе конкурса. Проведение торгов является обязательным при размещении заказов на строительство объектов, финансируемых:

- за счет государственных средств – при стоимости строительства объекта 3000 базовых величин и более;
- за счет иных источников – при стоимости строительства объекта 50000 базовых величин и более.

Переговоры проводятся в следующих случаях: при строительстве объектов стоимостью менее 3000 базовых величин, финансируемых за счет государственных средств; при строительстве объектов стоимостью менее 50000 базовых величин, финансируемых за счет иных источников.

По результатам проведения подрядных торгов определяется договорная (контрактная) цена – цена, определяемая на основании цены предложения подрядчика – победителя торгов. Договорная цена формируется с учетом стоимости подрядных работ, состав которых определяется в соответствии с [10]. Подрядные торги (подрядные тендеры) проводятся в форме конкурса. Выигравшим подрядные торги (подрядные тендеры) считается подрядчик, который, по заключению конкурсной комиссии, назначенной организатором торгов (тендеров), предложил лучшие условия.

Стадия «собственно строительство» представлена технико-экономическими особенностями, включающими особенности производственного процесса и продукции строительства, а также организационно-экономическими особенностями, заключающимися в многообразии связей между исполнителями, различии в организационных способах ведения стройки и естественных факторах окружающей среды (рис. 1).

В соответствии с заключительным этапом «сдача готового объекта заказчику» возведенный строительный объект должен соответствовать

требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, экологической безопасности в течение нормативного срока его эксплуатации (службы). Нормативные сроки эксплуатации (службы) объектов строительства устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и указываются в проектной документации на строительство.

Таким образом, можно заключить, что специфические особенности строительной продукции способны оказывать влияние, с одной стороны, на ее реализацию, а с другой – на деятельность проектных и строительных организаций как хозяйствующих субъектов и при формировании активов, и при производстве строительной продукции, что в свою очередь усложняет процесс управления строительством.

На основании вышеизложенного представляется, что предложенная автором систематизированная классификация особенностей строительства объекта в разрезе его стадий жизненного цикла, а также выявленные особенности и условия функционирования подрядных строительных организаций являются объективной основой для формирования эффективной системы управления экономической эффективностью строительных организаций.

### **Список литературы**

1. Лукашова А. Задача Минстройархитектуры в новой пятилетке – статья государственным органом по стратегическому управлению отраслью // Республ. строительная газета. – 2011. – № 10(415) – 18 марта. – С. 1.
2. Лемеш В. Н. Строительство : налогообложение и бухгалтерский учет: практ. пособие. – Минск : Изд-во Гревцова, 2009. – 304 с. – (Серия «Консультант бухгалтера»).
3. Асаул А. Н. Управление затратами в строительстве : учеб. пособие; под ред. д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб. : ИПЭВ, 2009. – 392 с.
4. Экономика строительства : учеб. пособие / О. С. Голубова [и др.]. –

Минск : ТетраСистемс, 2010. – 320 с.

5. Экономика строительства. Ч. I : Учебник для вузов / Н. И. Барановская [и др.] ; под ред. проф. Ю. Н. Казанского, Ю. П. Панибрата. – М. : Изд-во АСВ ; СПб. : ГАСУ, 2003. – 368 с.

6. Об архитектурной, градостроительной деятельности в Республике Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-3 с изм. и доп. от 30.11.2010 № 1936-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2004. – № 109. – 2/1049.

7. Национальный комплекс нормативно-технических документов в строительстве. Строительные нормы Республики Беларусь. Порядок разработки согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий, сооружений : СНБ 1.02.03-97 / Мин-во архитектуры и строительства Респ. Беларусь. – Мн., 1998.

8. Национальный комплекс нормативно-технических документов в строительстве. Строительные нормы Республики Беларусь. Состав, порядок разработки и согласования проектной документации в строительстве : СНБ 1.02.03-96 / Мин-во архитектуры и строительства Респ. Беларусь. – Мн., 1996.

9. Об утверждении положений о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов и о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 3 марта 2005 г. № 235.

10. Об утверждении Инструкции о порядке определения основных показателей государственной статистической отчетности по инвестициям и строительству : постановление Мин-ва статистики и анализа Респ. Беларусь, 25 сентября 2002 г., №108 в ред. Постановления Мин-ва статистики и анализа от 27 октября 2005 г. № 167 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь № 167-8/13373 от 15.11.2005.

© С.Н. Костюкова, 2016