

**НАУЧНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ НАУКА**

**ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО  
СОСТОЯНИЯ И ПРОГНОЗИРОВАНИЯ  
РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

**Сборник научных трудов  
по материалам I международной  
научно-практической конференции**

**25 ноября 2015 г.**

[www.scipro.ru](http://www.scipro.ru)  
Нижний Новгород 2015

УДК 69/.003  
ББК 65.054;65.31

П 781

*Редакторы:*  
*Н.А. Краснова, Т.Н. Плесканюк*

Проблемы современного состояния и прогнозирования развития строительного комплекса: сборник научных трудов по материалам I Международной научно-практической конференции 25 ноября 2015 г. Нижний Новгород: НОО «Профессиональная наука», 2015. 30 с.

ISBN 5-00-005268-4

В сборнике научных трудов расстраиваются проблемные вопросы по анализу, прогнозированию и планированию деятельности предприятий строительного комплекса по материалам научно-практической конференции «Проблемы современного состояния и прогнозирования развития строительного комплекса» (25 ноября 2015 г.)

Сборник предназначен для научных и педагогических работников, преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов с целью использования в научной работе и учебной деятельности.

Все включенные в сборник статьи прошли научное рецензирование и опубликованы в том виде, в котором они были представлены авторами. За содержание статей ответственность несут авторы.

Информация об опубликованных статьях предоставлена в систему Российского индекса научного цитирования – **РИНЦ** по договору No 2819-10/2015К от 14.10.2015 г.

Электронная версия сборника находится в свободном доступе на сайте <http://www.scipro.ru> и <http://www.libex.ru/>.

УДК 69/.003  
ББК 65.054;65.31

ISBN 5-00-005268-4

@ Редакторы Н.А. Краснова,  
Т.Н. Плесканюк, 2015

@ Коллектив авторов, 2015

@ Индивидуальный предприниматель  
Краснова Н.А., 2015

## Содержание

<b>СЕКЦИЯ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ.....</b>	
МАНОХИН П. Е., МАСЛОВА Д. Е. ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ВВЕДЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.....	4
<b>СЕКЦИЯ 2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА.....</b>	
СТЕПАНЕНКО В.С. УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИМ СОСТОЯНИЕМ ЗДАНИЙ КАК НАПРАВЛЕНИЕМ ПОВЫШЕНИЯ ИХ ДОЛГОВЕЧНОСТИ.....	8
<b>СЕКЦИЯ 3. УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ.....</b>	
ДАНИЛОВ М.В., МАСЛОВА Д.Е. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ВНУТРЕННЕГО СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ В РАМКАХ СИСТЕМЫ МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА (НА ПРИМЕРЕ ФГУП «ГУССТ №8 ПРИ СПЕЦСТРОЕ РОССИИ).....	11
КУРАНОВА П., АЙНЕТДИНОВА Л., ЗЕМЦОВА Е. ОСНОВЫ МАРКЕТИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЯХ.....	15
<b>СЕКЦИЯ 4. УЧЕТ, АНАЛИЗ И АУДИТ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ.....</b>	
КРАСНОВА Н.А. ОСОБЕННОСТИ КАЛЬКУЛЯЦИИ ЗАТРАТ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО УЧЕТА НА ПРЕДПРИЯТИЯХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА .....	20
КРАСНОВА Н.А. РОЛЬ АНАЛИЗА ЛИКВИДНОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ.....	23
<b>СЕКЦИЯ 5. РАЗВИТИЕ ТЕОРИИ И МЕТОДОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ И ПРЕДПРИЯТИЯМИ.....</b>	
БЛОХИН В.Н. ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ.....	27

# СЕКЦИЯ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

УДК 69.009.1

## МАНОХИН П. Е., МАСЛОВА Д. Е. ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ВВЕДЕННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

SPECIAL ASPECTS OF EXPLOTATION OF APPARTMENT HOUSES

*Манохин П. Е., Маслова Д. Е.*

ФГБОУ ВПО «Ижевский государственный технический университет имени М.Т.  
Калашникова», г. Ижевск.  
[pmanohin@bk.ru](mailto:pmanohin@bk.ru); [dahan-gadzilla@mail.ru](mailto:dahan-gadzilla@mail.ru).

Manohin P. E.; Maslova D. E.  
Izhevsk State Technical University, Izhevsk.

### **Аннотация.**

В статье рассматриваются проблемы эксплуатации новых жилых домов, вопросы эффективности того или иного способа управления, кто и в каком порядке несет ответственность за обслуживание, содержание и эксплуатацию новых многоквартирных жилых домов.

**Ключевые слова:** многоквартирный жилой дом, эксплуатация жилого дома, товарищество собственников жилья, управляющая компания.

### **Abstract.**

The article is devoted to the problem of the exploitation of new residential buildings, questions of facility management effectiveness. Much attention is given to those who are responsible for maintenance, exploitation and using of the building.

**Keywords:** apartment house, facility management, condominium, property management company.

Объем жилищного строительства введенного в эксплуатацию на территории Удмуртской Республики (далее УР) за январь – июнь 2015г. составил 294 790 кв.м., что является 46,4 % от задания, утвержденного Распоряжением Правительства УР на 2015 год [1]. Из них введено: индивидуальное жилищное строительство - 109 707 кв.м., многоквартирные жилые дома - 185 083 кв.м. [2]. Но построить дома – это еще не решение задачи, обслуживание домовых комплексов не менее важно [3]. Введенные многоквартирные жилые дома (далее МКД) нуждаются в эффективном управлении грамотной эксплуатирующей структуры. Однако, на сегодняшний день вопросы, связанные с управлением новыми МКД, стоят особенно остро. В России лишь малая часть многоквартирных домов (около 10%) управляется удовлетворительно, управление остальными домами неэффективно [4].

Целесообразно рассмотреть само понятие «*управления МКД*» и обратиться к п.4 ст.148 Жилищного кодекса РФ. По договору *управления многоквартирным домом* одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников или др.) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся

помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность [5].

Жилищный кодекс РФ закрепляет **три возможные формы управления МКД**: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья (далее по тексту ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и управление управляющей компании (далее по тексту УК).

Рассмотрим процедуру перехода нового жилого дома в фазу эксплуатации. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию **не позднее пяти** дней должен быть заключен **договор управления** между компанией застройщиком и УК [6].

Следуя логике п. 4 ст. 161 ЖК РФ, данный договор заключается **на один год**, по истечении которого орган местного самоуправления должен провести **открытый конкурс по выбору УК** в случае, если к этому времени собственники помещений в МКД не выберут и не реализуют способ управления. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 регулируется порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД [7].

На сегодняшний день примерно половина застройщиков на рынке создают собственные управляющие компании вне зависимости от класса возводимого проекта.

**Аффилированные УК** «от застройщика» - сравнительно недавняя практика на первичном рынке. В России они начали появляться в середине 2000-х годов и специализировались на устранении строительных недоделок, которые жильцы выявляли по окончании строительства. Первоначально они были распространены преимущественно в сегменте элитной недвижимости, особенно в проектах с дорогостоящей внутренней отделкой и инновационными инженерными технологиями, которые застройщик не хотел доверять другим коммунальщикам.

В современной практике аффилированные УК встречаются не только в элитных комплексах. Отчасти это связано с тем, что на фоне снижения продаж и кризиса на рынке недвижимости застройщик стремится получить дополнительный доход за счет бизнеса по эксплуатации жилых зданий. В создании собственной УК есть и прямая практическая необходимость. По закону, застройщик **обязан** передать дом коммунальщикам **через три месяца** после сдачи проекта в эксплуатацию, но часто новостройка не успевает заселиться за такой короткий срок. Пока более 50% квартир не распроданы, оставшиеся жильцы не имеют права самостоятельно выбирать коммунальщиков – это ответственность застройщика. В такой ситуации застройщику логично пригласить аффилированную управляющую компанию, которую проще контролировать.

Однако, для многих покупателей первичного жилья известие о том, что они получат конкретную управляющую компанию «в нагрузку» к квартире, становится неприятным сюрпризом. Бытует мнение, что навязанная контора будет хуже тех УК, что работают на рынке в режиме свободной конкуренции. Каковы плюсы и минусы управляющей компании от застройщика?

Рассмотрим **основные преимущества**, которые дает жителям УК от застройщика.

1. Новоселы обычно оказываются в ситуации, когда большая часть квартир в жилом комплексе еще не выкуплена и организовать собрание ТСЖ в обозримом будущем невозможно. При этом для нормальной жизни в новостройке кто-то должен вывозить мусор, убирать подъезды и подавать электричество. Поэтому на первом этапе в УК от застройщика нет ничего плохого – она позволяет избавиться от лишних коммунальных проблем.

2. Аффилированная УК будет лучше разбираться в сложном технологическом оборудовании, чем посторонняя организация будет дополнительно контролировать качество работы УК наравне с жильцами, так как заинтересован в сохранении позитивного имиджа своего проекта и бренда.

3. У застройщика наработан определенный опыт в управлении жильем, тогда как ТСЖ нередко выбирают неквалифицированные УК, ориентируясь лишь на низкие цены.

4. В случае если независимая УК не хочет платить за ремонт и хочет доказать, что ответственность за тот или иной дефект лежит на застройщике, дело может быть передано в суд. Таким образом, разбирательства могут затянуться. Тогда как аффилированная компания так поступить не сможет: недоделки придется исправлять. А застройщик обязан по договору исправлять недоделки в течение 5 лет гарантированного срока. При этом жители дома не должны забывать – предложенная управляющая компания с ними не навсегда. Как только новостройка будет заселена минимум наполовину, соседи могут организовать собрание собственников и отказаться от имеющейся УК, либо перезаключить с ней договор на новых условиях [8].

Тем не менее, несмотря на множество очевидных плюсов, негативное отношение к управляющей компании от застройщика в среде вчерашних покупателей первичного жилья отнюдь не редкость. Далее рассмотрим **минусы управляющей компании от застройщика** – чем недовольны новоселы.

1. Аффилированные УК завышают цены на коммунальные услуги. В соответствии с ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ любая УК должна брать деньги с собственников по муниципальному тарифу, если иные расценки не были утверждены на общем собрании ТСЖ. Но на деле работа УК от застройщиков действительно в среднем оказываются дороже. Это происходит за счет оказания дополнительных услуг, которые коммунальщики берут на себя по умолчанию.

2. УК распоряжается общей территорией жилого комплекса по своему усмотрению: пока жители дома не создали ТСЖ, подвалы, чердаки, крыши, фасады здания и т. д. находятся под контролем УК. Теоретически достаточно сложно помешать коммунальщикам сдавать эти помещения в аренду третьим лицам (в том числе сотовым операторам для установки их антенн связи), несмотря на недовольство собственников.

3. УК от застройщика работают халатно. Это происходит, если коммунальщиков никто не контролирует – ни жильцы, ни застройщик. Зачастую УК от застройщика уходят из эксплуатации дома по окончании гарантийного срока. В этот момент жители понимают, что для управления домом им нужно ТСЖ. В этом случае жильцы рискуют получить дом в ужасном состоянии.

Таким образом, управление МКД будет осуществляться гораздо эффективнее, если над УК существует постоянный контроль. Таким контролирующим органом можно считать ТСЖ, которое может также сменить недобросовестную компанию на другую, путем расторжения договора с действующей и заключения договора с новой УК. Можно в повестке одного общего собрания поставить на голосование вопросы создания ТСЖ и заключения договора управления между ТСЖ и новой УК по городским ставкам. Согласно п. 4 ст. 148 ЖК РФ правление товарищества вправе самостоятельно принять решение о заключении договора управления с УК, также можно данный вопрос поставить на голосование общего собрания членов ТСЖ или общего собрания собственников. Тогда не будут возникать вопросы легитимности выбора и деятельности новой УК.

Однако в этом случае, важным фактором является активность участников самого ТСЖ. Председатель правления, как и все участники, должен обладать рядом деловых, личных качеств и профессиональных навыков, которые позволят ему эффективно взаимодействовать с чиновниками различного уровня, с многочисленными собственниками и членами ТСЖ, внимательно и ответственно осуществлять контроль за деятельностью управляющей компании.

Итак, можно сделать следующие выводы.

В России существует три формы управления многоквартирным жилым домом. При этом, в большинстве случаев, новые дома передаются в эксплуатирующую организацию от застройщика. В целом, аффилированная с застройщиком УК - это большой полюс для

жителей новостроек как минимум первые 5 лет, пока длится гарантированный срок. В этот период коммунальщики будут находиться под двойным контролем и служить дополнительным связующим звеном между жильцами и девелопером (застройщиком). В сфере их ответственности окажутся не только услуги по эксплуатации здания, но и оперативная реакция на жалобы по строительным недоделкам. При этом в существующей жилищной системе оптимальным был бы вариант, когда УК находилась бы под постоянным контролем активного и имеющим достаточно профессиональных навыков ТСЖ.

#### **Библиографический список**

1. Распоряжение Правительства УР от 13.04.2015г. № 319-р «Об утверждении Задания по вводу в эксплуатацию жилья на территории городских округов и муниципальных районов в Удмуртской Республике в 2015 году»

2. URL: <http://www.minstroy.ru/> - официальный сайт Министерства строительства УР. Дата обращения – 17.10.2015

3. Грахов В.П., Мохначев С.А., Кислякова Ю.Г., Мочалова А.Р. Внедрение системы контроллинга на предприятиях сферы ЖКХ в УР // Фундаментальные исследования. - стр.2652

4. URL: [http://izhcommunal.ru/publ/reforma\\_zhkkh\\_v\\_rossii](http://izhcommunal.ru/publ/reforma_zhkkh_v_rossii). Дата обращения - 17.10.2015

5. Жилищный кодекс, N 188-ФЗ ст. 162, п. 4 ст. 148

6. Жилищный кодекс, № 188 – ФЗ п. 14, ст. 161

7. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изменениями и дополнениями)

8. URL: <http://www.gdeetotdom.ru/> - дата обращения 17.10.2015

## СЕКЦИЯ 2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

УДК 69

### СТЕПАНЕНКО В.С. УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИМ СОСТОЯНИЕМ ЗДАНИЙ КАК НАПРАВЛЕНИЕМ ПОВЫШЕНИЯ ИХ ДОЛГОВЕЧНОСТИ

CONTROL OF TECHNICAL CONDITION OF BUILDINGS AS A DIRECTION FOR  
INCREASING THEIR DURABILITY

*Степаненко В.С.*  
СГУПС

Stepanenko V.  
STU

**Аннотация:** в статье определены основные проблемы по управлению техническим состоянием зданий.

**Ключевые слова:** фонд ветхого жилья, техническое состояние зданий, аварийное жилье.

**Abstract:** The article identifies the main problems for the management of the technical condition of the buildings.

**Keywords:** dilapidated housing fund, the technical condition of buildings, emergency housing.

Одна из самых актуальных проблем рынка недвижимости – это проблема ветхого и аварийного жилого фонда. Однако, несмотря на то, что на расселение ветхих и аварийных домов ежегодно выделяются большие средства как из федерального, так и из областного бюджета, процесс этот идёт очень медленно и не только в Новосибирске, но и во всей России. Основной причиной такого состояния, как правило, называют проблему бюджетного финансирования строительства жилья. Однако, она состоит в отсутствии четкого определения категорий ветхости. Поэтому, необходимо определиться с понятиями ветхого и аварийного жилья.

Отметим, что в законодательстве существует четкое определение понятия аварийного жилья. А такое понятие, как «ветхое жилье» [7] не содержит ни Жилищный кодекс РФ, ни Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 № 47. Процедура признания жилья ветхим четко не регламентируется нормативноправовыми актами. Отнесение того или иного жилья к разряду ветхого, остается на усмотрение специалистов, производящих техническую экспертизу здания. Можно указать лишь на то, что ветхое жилье, в отличие от аварийного, не создает прямой угрозы жизни и здоровью проживающих в нем граждан.

Отличительной особенностью «ветхого жилья» является наличие тех или иных нефункционирующих элементов, замена которых невозможна, а общий износ таких зданий равен или превышает 70 %. Размытость формулировки понятия ветхого жилья не дает четкой



процедуры признания жилья таковым, отсюда следует, что нет последствий такого признания. Однозначно можно сказать лишь одно: признание жилья ветхим, в отличие от признания его аварийным, как правило, не влечет за собой обязанности расселять жильцов такого дома для соответствующих органов власти.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных были утверждены Постановлением Госстроя России от 20.02.2004г. № 10 [7]. Однако в регистрации Постановления Госстроя России от 20.02.2004г. № 10. Минюстом РФ было отказано (Письмо Минюста РФ от 23.04.2004г. N07/4174ЮД) [7].

Для составления заключения при формировании документов для решения вопроса о признании жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания [5] нужны критерии и технические условия.

Ветхий жилой дом – жилой дом с физическим износом, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации [7]. Ориентируясь на данное определение, к ветхим жилым домам [2] относят:

а) полносборные, кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70 процентов;

б) деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65 процентов.

Степень физического износа определяется в соответствии с действующими [2] нормативноправовыми актами.

Ветхое жилье хоть и характеризуется довольно высокой степенью износа, опасности обрушения не существует. Даже если износ сооружения будет составлять более 70% – это не является гарантией того, что из ветхого жилья будет производиться расселение. Согласно все тому же Постановлению Правительства № 47, решение о расселении принимается межведомственной комиссией.

Термин «аварийное жилье» также раскрывается в вышеуказанном Постановлении Госстроя России от 20.02.2004г. Состояние здания считается аварийным в случае, когда более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания относятся к категории аварийных и могут представлять опасность для жизни людей.

Основное отличие аварийного жилья от ветхого состоит в том, что аварийное жилье имеет такие деформации, которые приводят к обрушению. Поэтому проживание в таком помещении опасно для жизни и здоровья, так как возможность обрушения весьма реальна.

На основании заявления собственника жилого помещения или соответствующего акта органа, который может проводить контроль за состоянием жилого помещения, формируется межведомственная комиссия, которая и признает жилье аварийным, а дом – подлежащим сносу или реконструкции.

Очередность сноса аварийных жилых домов и расселение граждан устанавливается правовыми актами мэрии города Новосибирска.

Власти составили список из более чем 800 зданий, которые нужно снести до 2016 года, расселив жителей. Последнее время в области расселялось около 20 домов в год. В 2013 году было расселено 105 аварийных зданий.

В Новосибирске за три года, на которые рассчитана программа, до 1 января 2016 года, планируется снести 308 аварийных домов. Но по оценке для реконструкции и переселения всех из аварийного и ветхого жилья понадобится около 70 лет.

На официальном сайте города в разделе «Жилищнокоммунальное хозяйство» есть информация об «аварийной» программе, согласно которой в 2014 году планируется расселить жителей из 51 дома в 9 районах города. В следующем году власти намерены расселить 140 зданий.

Несмотря на проблемы, государство должно быть заинтересовано в сносе ветхого и аварийного жилья в Новосибирске, поскольку реновация территорий является эффективным

инструментом развития городской среды.

Но если финансовая сторона не позволяет в полном объеме избавиться от аварийного и ветхого жилья, то необходимы научно обоснованные рекомендации по отнесению жилья в соответствующую категорию и определению их примерных сроков эксплуатации. Для этого необходимо расширить диапазон возможного состояния жилых зданий и составить для каждого из них точные критерии для определения степени износа отдельных конструкций с уточнением методов расчета предельных нагрузок и их нормирование.

Обществу необходимы не только комфортные здания, но и удобные для ремонта, обеспечивающего [1] их постоянную эксплуатационную надежность.

Качества, свойственные зданию, удовлетворят жителя в том случае, если они сохраняются в течении всего периода эксплуатации дома, т.е. дом должен быть надежным. Надежность есть сохранение качества во времени за счет регламентного технического обслуживания и ремонта.

Система ремонтов является основой нормального функционирования здания и управления техническим состоянием эксплуатации. Выполняется система ремонтов в моменты начала роста интенсивности отказа конструкций и элементов.

Комплексная оценка всех параметров жилья включает анализ многих эксплуатационных факторов, которые изменяются под влиянием износа зданий и обновления законодательных нормативов.

Нормативные сроки службы конструкций в большей степени носят условный характер. Опыт показывает, что в нормальных эксплуатационных условиях [4] большинство конструкций за нормативный (установленный) срок службы не исчерпывают физикомеханических свойств материалов. Утрата этих свойств во времени неравномерна.

Здание в целом состоит из большого числа элементов (конструкций, инженерного оборудования), долговечность которых неодинакова: например, у фундаментов она составляет 120 – 150 лет, у рулонных кровель и герметизации межпанельных стыков – до 10 лет, у наружных отделок – до 10 30 лет и т.д.

При устройстве элементов, состоящих из различных материалов, также трудно добиться, чтобы сроки их службы были одинаковыми. Известно, что один материал долговечней другого в десятки раз. Например, трехслойные наружные панели и двухслойные покрытия в некоторых домах типовых серий, в которых срок службы бетона составляет 100–150 лет, а утеплителя (например, цементного фибролита) – 20...25 лет. Таким образом, за весь период эксплуатации здания (100..150 лет) утеплитель [6] придется менять 56 раз. Но если в покрытии, где утеплитель лежит сверху железобетонной плиты под кровельным ковром, такая замена достаточно проста, то в трехслойных железобетонных панелях заменить утеплитель технически сложно.

Таким образом, здание представляет собой систему неравнодолговечных конструкций. Сложность этой системы определяется функциональной и конструктивной связью (стыками) этих конструкций.

Отсюда вытекает характеристика зданий и конструкций – ремонтпригодность – свойство, заключающееся в приспособлении конструкции к предупреждению и устранению отказов и неисправностей путем проведения технического обслуживания и ремонта. Ремонтпригодность обеспечивает снижение затрат времени, труда и средств на техническое обслуживание и ремонт и повышение таким образом эффективности эксплуатации.

Эксплуатационный износ системы зависит от надежности составляющих ее элементов. В потребительском смысле для людей, проживающих в доме, – важен эксплуатационный износ здания в целом, т.е. не отдельных элементов, а их совокупности.

Эксплуатационной износ зданий и отдельных конструкций [3] обуславливается изменчивостью во времени внутренних свойств (материалы) и внешних условий (нагрузки и воздействия). Характеристики и показатели этих факторов к моменту окончания монтажа здания определяют начальную его надежность, которая с первого дня эксплуатации

постепенно снижается.

Актуальность и необходимость дальнейших исследований обусловлена отсутствием системной методики и подходов к созданию систем управления техническим состоянием зданий.

#### Библиографический список

1. Арендарский, Е. Долговечность жилых зданий / Е. Арендарский; пер. с польского. – М.: Стройиздат, - 1983.
2. Афанасьев, А.А. Реконструкция жилых зданий. Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М., 2008.– Ч.1.
3. Козачек, В.Г. Обследование и испытание зданий и сооружений: учеб. пособие для вузов / В.Г. Козачек, Н.В. Нечаев, С.Н. Нотенко и др; под ред. В.И. Римшина. – М.: Высш. шк., - 2004.
4. Колотилкин, Б.М. Эксплуатация крупнопанельных жилых зданий и их качество / Б.М. Колотилкин.– М.: Стройиздат, - 1976.
5. Комков, В.А. Техническая эксплуатация зданий и сооружений: учебник для средних профессионально-технических учебных заведений / В.А. Комков, С.И. Рощина, Н.С. Тимахова. – М.: ИНФРА-М, - 2010.
6. Нотенко, С.Н. Техническая эксплуатация жилых зданий: учебник / С.Н. Нотенко, В.И. Римшин, А.Г. Ройтман и др.; под ред. В.И. Римшина и А.М. Стражникова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Высш. шк., - 2008.
7. Постановление Госстроя России от 20.02.2004г. №10 Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных.

## **СЕКЦИЯ 3. УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ**

УДК 69.009.1

### **ДАНИЛОВ М.В., МАСЛОВА Д.Е. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ВНУТРЕННЕГО СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ В РАМКАХ СИСТЕМЫ МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА (НА ПРИМЕРЕ ФГУП «ГУССТ №8 ПРИ СПЕЦСТРОЕ РОССИИ)**

IMPLEMENTATION OF INTERNAL BUILDING INSPECTION IN QUALITY MANAGEMENT  
SYSTEM

*Данилов М. В., Маслова Д. Е.*

ФГБОУ ВПО «Ижевский государственный технический университет имени М.Т.  
Калашникова», г. Ижевск.  
[danilovmih@gmail.com](mailto:danilovmih@gmail.com) ; [dahan-gadzilla@mail.ru](mailto:dahan-gadzilla@mail.ru).

Maslova D. E.; Danilov M. V.  
Izhevsk State Technical University, Izhevsk.

#### **Аннотация.**

В статье рассматриваются вопросы строительного контроля, как и в каком порядке

строительная организация должна осуществлять внутренний контроль. Кратко проанализирована деятельность в области системы менеджмента качества одного из крупнейших строительных предприятий УР.

**Ключевые слова:** строительный контроль, внутренний контроль, входной контроль, операционный контроль, промежуточный контроль, приемочный контроль, стандарт организации, система менеджмента качества.

#### **Abstract.**

The main idea of this article is construction control. Special attention is paid to the issues of the way and order in which building company should carry it out. As an example, the activities in the field of quality control management on one of the first major construction companies in UR was analyzed.

**Keywords:** construction oversight, internal quality control, receiving inspection of materials, procedure control, intermediate inspection, acceptance inspection, company standard, quality management.

Капитальное строительство – процесс сложный и ответственный. Вопрос надлежащего соблюдения технологии при возведении зданий и сооружений встает сейчас особенно остро. Стремление к снижению себестоимости работ, ухудшение качества применяемых материалов, несоблюдение требований технических регламентов, СНиПов и ГОСТов становятся причиной возникновения ошибок и дефектов, что, в свою очередь, приводит к срыву сроков завершения строительства. Для строительной организации это означает значительный финансовый ущерб, рост количества аварий. В связи с этим возникает острая проблема тщательного и планомерного осуществления строительного контроля.

Целесообразно рассмотреть определение «Строительный контроль» и обратиться к Градостроительному Кодексу РФ. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка [1, п.1., ст.53].

Руководство компании, принимая решение о разработке и внедрении стратегии качества, должно задуматься о формировании всего комплекса стратегических компонентов [2, с.691]. Это означает, что осуществление контроля должно производиться на всех уровнях и этапах строительства.

В зависимости от органов, осуществляющих контроль, можно выделить две большие группы – **контроль внутренний и контроль внешний**. Что из себя представляет каждый из них и как осуществляется – предлагается проанализировать на примере строительной организации Удмуртской Республики – ФГУП «ГУССТ №8 при Спецстрое России».

**Внутренний (или ведомственный)** контроль качества выполняемых работ производится организацией, осуществляющей строительство. Ответственность за качество строительства несет производственно-технический персонал строительной организации — главный инженер, производители работ, мастера и бригадиры, а также непосредственные исполнители — рабочие. В свою очередь, **внутренний контроль** включает в себя: **входной контроль, операционный (технологический), промежуточный и приемочный**. Таким образом, внутренний контроль – неотъемлемый элемент всего строительного процесса, при котором соответствие проверяют непосредственно сами производители работ.

Стратегия качества должна рассматриваться как одна из важнейших функциональных стратегий и разрабатываться в виде неотъемлемой части общей стратегии компании [2]. Так на предприятии «ГУССТ №8 при Спецстрое России» в рамках Системы менеджмента качества (далее по тексту СМК) был разработан целый ряд Стандартов организации (далее по

тексту СТО), для повышения качества на протяжении всего строительного процесса.

Если обратиться к СТО СМК /ОККС ГУССТ-8-4-02-2012: **Стандарт организации по системе менеджмента качества** - документ, регламентирующий действия исполнителей, ответственность и взаимодействие управлений, отделов, служб и филиалов ГУССТ-8, в процессах системы менеджмента качества [3].

Итак, предлагается рассмотреть процедуру *входного контроля*.

**Входной контроль** – это проверка качества материалов, поступающих на строительную площадку, путем внешнего осмотра, проверки размеров, маркировок, комплектности, при этом ведется журнал входного контроля. На данном этапе так же происходит более тщательная проверка материалов и изделий в строительных лабораториях для проверки и фиксирования прочностных, деформационных и других характеристик. На предприятии ГУССТ №8 закреплен стандарт «Действия с несоответствующей продукцией» [4], который обеспечивает условия для достижения запланированного уровня качества продукции, путем предупреждения несанкционированного использования несоответствующей продукции.

Немаловажным является также **технологический (или операционный) контроль**, регламентируемый в СТО СМК 8-8-03-2012: *операционный контроль* – это контроль качества СМР, осуществляемый во время выполнения и позволяющий принять меры на месте производства работ, в результате которых допущенные отклонения от требуемого уровня качества могут быть исправлены еще до того, как будут предъявлены заказчику или после завершения производственных операций или строительных процессов с целью полного удовлетворения требования заказчика к качеству [5]. Ответственность за организацию функционирования процесса «Операционный контроль качества строительных работ» в филиалах возлагается на главного инженера филиала.

Целью процесса «Операционный контроль качества» является обеспечение соблюдения следующих требований Постановления Правительства РФ №468 [6] : 1) соблюдение последовательности и состава выполняемых технологических операций и их соответствие требованиям технических регламентов, стандартов, сводов правил, проектной документации, результатам инженерных изысканий, градостроительному плану земельного участка; 2) соответствие качества выполнения технологических операций и их результатов требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, а также требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил.

**Промежуточный контроль** производится в первую очередь после окончания «скрытых» работ. Обычно промежуточный контроль осуществляет комиссия, состоящая из персонала стройки, а также представители заказчика и органов государственного строительного контроля. Они вправе приостановить строительство в случае, если будут обнаружены существенные отклонения от проекта или допущен брак, впредь до полного устранения дефектов. Так системой менеджмента качества на предприятии ГУССТ №8 разработано такое мероприятие, как «День качества» [7].

**«День качества»** - контрольное мероприятие генерального подрядчика в рамках реализации требований постановления Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при строительстве, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства». Установить ежемесячное проведение «Дня качества» во всех подразделениях выполняющих СМР, отделочные и дорожные работы. Также утверждена Постоянно-действующая комиссия ГУССТ № 8 по проведению «Дня качества» в следующем составе: председатель комиссии – главный инженер ГУССТ № 8; зам. председателя комиссии – зам. главного инженера Главного Управления; члены комиссии: - начальник отдела капитального строительства, производственного отдела, начальник отдела контроля строительно-монтажных работ и аудита СМК. Обязательно присутствие: со стороны генподрядчика (подрядчика) – прораб; б) со стороны субподрядчиков – прораб субподрядчика.

И контроль на последнем этапе – **приемочный**, описан в СТОСМК 8-8-06-2012 [8].

Стандарт устанавливает требования к процессу приемочного контроля и оценки качества строительных работ в системе менеджмента качества ГУССТ № 8, подтверждаемых Актами освидетельствования работ. Приемочный контроль работ, не требующих освидетельствования, осуществляется по критериям: прочность, надежность, устойчивость. При проведении приемочного контроля мастер (прораб) обязан: предъявить выполненные работы; представить необходимую исполнительную документацию; участвовать в контрольных замерах.

Главным итогом приемочного контроля является подписанная заказчиком и автором проекта исполнительная документация, подтверждающая качество выполненных работ.

Итак, можно сделать следующие **выводы**:

*Внутренний контроль* – неотъемлемый элемент всего строительного процесса, при котором соответствие проверяется непосредственно внутри организации и, чаще всего, самими производителями работ. Внутренний контроль включает в себя: *входной контроль, операционный (технологический), промежуточный и приемочный*.

Под контролем качества строительства подразумевается целый комплекс мероприятий, обеспечивающих наблюдение за осуществлением требований проектов, строительных норм и правил, с обязательным установлением при проверках соответствия натуре предъявленным требованиям. Целью любого контроля является как выявление, так и предупреждение дефектов.

В ходе контроля последовательности и состава технологических операций по строительству объектов капитального строительства осуществляется проверка соблюдения последовательности и состава выполняемых операций и их соответствия требованиям технических регламентов, стандартов, сводов правил, проектной документации и т.д., соответствия качества выполнения технологических операций и их результатов существующим требованиям.

Для эффективного осуществления внутреннего строительного контроля предполагается разработка предприятиями корпоративных СМК, с последующей разработкой соответствующих определенным видам контроля *стандартов организации*.

#### **Библиографический список**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 (действующая редакция от 13.07.2015), п.1., ст 53
2. Молодые ученые – ускорению научно-технического прогресса в XXI веке [Электронный ресурс] : электронное научное издание : сборник трудов II Всероссийской научно-технической конференции аспирантов, магистрантов и молодых ученых с международным участием, Ижевск, 23-25 апреля 2013 года / Министерство образования и науки Удмуртской Республики, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова». – Электрон. дан. (1 файл : 39,3 Мб.). – Ижевск, 2013. – 1415 с. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Acrobat reader 6.0 и выше – ISBN 978-5- 7526-0603-8/ Грахов В. П., Ложкина А. Ю./ «Основы управления качеством»/ стр. 691
3. СТО СМК /ОККС ГУССТ-8-4-02-2012
4. СТО СМК/ОККС ГУССТ-8-8-05-2012
5. СТО СМК/ОККС ГУССТ-8-8-03-2012
6. Постановление правительства РФ от 21.06.2010 N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства" (вместе с "Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства")
7. СТО СМК/ОККС ГУССТ 8-8-14-2012

8. СТОСМК/ОККС ГУССТ 8-8-06-2012
9. Молодые ученые – ускорению научно-технического прогресса в XXI веке [Электронный ресурс] : электронное научное издание : сборник трудов II Всероссийской научно-технической конференции аспирантов, магистрантов и молодых ученых с международным участием, Ижевск, 23-25 апреля 2013 года / Министерство образования и науки Удмуртской Республики, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова». – Электрон. дан. (1 файл : 39,3 Мб.). – Ижевск, 2013. – 1415 с. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Acrobat reader 6.0 и выше – ISBN 978-5- 7526-0603-8/ Мухаметзянов А.Р., Данилов М. В./ «Система менеджмента качества как гарант успешной деятельности в рамках всемирной торговой организации».

УДК 338,24

## КУРАНОВА П., АЙНЕТДИНОВА Л., ЗЕМЦОВА Е. ОСНОВЫ МАРКЕТИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЯХ

FUNDAMENTALS OF MARKETING ACTIVITIES IN CONSTRUCTION COMPANIES

*Куранова П., Айнетдинова Л., Земцова Е.*  
ФГБОУ ВПО "ННГАСУ"

Kuranova P. Aynetdinova L. Shevtsova E.  
Nizhny Novgorod State University of Architecture and Construction

**Аннотация:** Данная статья раскрывает основные понятия маркетинга, его типы и стратегии, а так же роль в современном обществе, описывает маркетинговые функции, наглядно демонстрирует маркетинг в строительной отрасли, его особенности и специфику. А так же рассматривает дальнейшие перспективы строительного маркетинга, взвешивая его плюсы и минусы.

**Ключевые слова:** маркетинг, строительство, маркетинг за рубежом, маркетинг в России

**Abstract:** This article covers the basic concepts of marketing, its types and strategies, as well as a role in modern society, describes the marketing function demonstrates the marketing of the construction industry, its features and peculiarities. As well as considering the future prospects of the construction marketing, weighing its pros and cons.

**Key words:** marketing, construction, marketing, overseas marketing in Russia

В эффективно функционирующих предприятиях все чаще реализуются принципиальные основы маркетинга. Существует множество формулировок маркетинга, но, если изучить все эти определения, то можно выявить одно общее. Итак, **маркетинг**- это система практических приемов и мер, направленных на достижение успеха на рынке.

**История возникновения маркетинга** берет свое начало в США со второй половины XIX в. Экономические кризисы заставили американских ученых заговорить о «хронической проблеме перепроизводства», а так же о несоответствии системы обращения товаров и услуг. Обострение проблемы привело к стремительному развитию монополий. В этих условиях многое изменилось в сфере обращения; достигнутые масштабы производства позволяли

монополистам применять различные методы учета емкости рынка, осуществлять в определенных пределах его прямое и косвенное регулирование. Маркетинг был призван осмыслить эти изменения: разработать систему регулирования. Благодаря этому популярность маркетинга выросла и вскоре он стал основной частью подготовки будущих бизнесменов. В 1908 г. была основана первая коммерческая исследовательская фирма по проблемам маркетинга. В 1911 г. появились первые специализированные отделы маркетинга в управленческих аппаратах крупных компаний [5]. В 20-е гг. в США создается Национальная ассоциация преподавателей маркетинга и рекламы, которая затем вошла в состав Американской ассоциации маркетинга, сформированной в 1937 г. Новый виток в развитии маркетинга приходится на 60-80-е гг. Это связано с переходом экономически развитых стран от индустриального к постиндустриальному периоду. Здесь маркетинг стал формироваться, как комплекс умственных установок, направленный на решение активных проблем. В XX в. (до 50-х годов) маркетинг прошел несколько этапов в своем развитии. По началу, концепция маркетинга строилась с упорством на продукт – продуктовая концепция. Это означало, что все внимание концентрировалось на товарах высокого качества, которые продавались по умеренным ценам. Затем, появилась производственная концепция, в которой товар был доступен для широкого уровня потребителей. В 50-70-х гг. возникла концепция активного продвижения товара на рынок. Здесь происходило «навязывание продукта» с помощью рекламы, скидок и т.п. В 70-80-х гг. маркетинг стал ориентировать фирму на успех во внешнем мире, где необходимо считаться с тремя факторами: потребителями, конкурентами и внешней средой (правовой, фискальной и налоговой системами). Маркетинг является неотъемлемой частью в строительном процессе. На сегодняшний день маркетинг в строительстве становится важным элементом повышения конкурентоспособности строительного предприятия. Маркетинг дает возможность строительным компаниям решать такие задачи, как объемы строительства и их направление, направление использования капитальных вложений, оптимальные условия финансирования и т.д. Причем, если система маркетинга будет наиболее эффективной, то это поможет опередить своих конкурентов [4]. Однако развитие технологий маркетинга в строительстве происходит крайне медленно. Все это связано с сложностью и многообразием коммерческих отношений (связей) между участниками строительства, такими как заказчики, генеральные подрядчики, субподрядчики, логистические провайдеры, проектировщики, инвесторы. К тому же **специфика маркетинга в строительной отрасли** связана и с организацией самого процесса строительства и имеет следующие особенности:

1. Многочисленность подразделений строительных организаций и их обширная география: Многие строительные компании имеют так называемые подразделения, работа которых имеет сезонный или временный характер, что заставляет их быть мобильными, готовыми в сжатые сроки переместить производство на другое место, согласно требованиям заключенных контрактов.

2. Факторами, существенно снижающими скорость выполнения работ, являются климатические и природные условия. Данные факторы также уменьшают достоверность прогнозов о сроках завершения строительства и вводе объектов в эксплуатацию. Удаленность природных ресурсов от места строительства влияет на их транспортировку, отсюда расход времени и денежных средств становится больше.

3. Технологические процессы, как капитального строительства, так и отделочных работ предусматривают большое количество различных видов работ и услуг, в том числе монолитные работы, строительномонтажные, столярные и отделочные работы, а также выполнение дизайн-проекта, различных коммунальных систем и конечного благоустройства.

4. Современные реалии показывают, что организация транзакций (рыночного участия) требует возрастающих совокупных затрат. Аналитические данные показывают, что наибольшая доля расходов приходится на организацию товародвижения и управления над этим процессом, к примеру, на транспортную логистику приходится до 20% от всего объема



затрат.

5. Отрицательное влияние на результаты строительства оказывают и ряд таких важных факторов, как недостаточное количество оборотных средств, вероятность неравномерного распределения СМР, отсутствие уверенности в платежеспособности заказчиков, а также недочеты и несовершенство в целом системы государственного контроля и урегулирования.

Современные программы и методы маркетинга помогают решить данные особенности в строительстве.

Оптимизация строительного процесса на предприятии происходит благодаря специальным службам, которые занимаются вопросами маркетинга. Она выполняет объективный анализ маркетинговой деятельности и деятельности предприятия, основываясь на реальных показателях по производству построек и его сбыту и вносить предложения по возможности дальнейших перспектив и постановки долговременных целей. Также в компетенцию службы входит и разработка уже оговоренных выше оптимальных для предприятия маркетинговых программ.

\Программа, разработанная маркетологами предприятия, служит основой и ориентиром для всех строительных планов организации, и занимает центральное место в системе планов. Данные маркетинговые программы позволяют предприятию правильно оценить свои возможности, недостатки и отличия от конкурентов, а также предотвратить появление рабочих просчетов.\

Важным этапом разработки маркетинговой программы для предприятий, занимающихся строительством жилья, может стать сегментация рынка, то есть разделение желающих приобрести жилье по демографическим, экономическим и географическим признакам для того, чтобы найти наиболее перспективную для себя нишу рынка. Существует несколько тактик выбора. К числу таких относятся:

1. тактика единого маркетинга, где единственная цель - максимальная продажа жилья определенного вида;
2. тактика дифференцированного маркетинга.

Здесь разрабатывается стратегическая программа для всех конкурентных зон рынка по отдельности. Также это позволяет строительной компании достигать максимизации сбыта своей продукции, стабилизировать прибыль в долгосрочном и ближайшем будущем и снизить предпринимательский риск [3].

Программы маркетинга важно не только внедрять в деятельность организации, но и грамотно ими управлять. Управление маркетингом в строительстве — это процесс приспособления деятельности предприятия к современным рыночным условиям и состоит он из выполнения важнейших этапов:

1. Проведение анализа конъюнктуры рынка;
2. Выборка рынков, на которые будет нацелена деятельность организации;
3. Разработка всего комплекса маркетинга;
4. Претворение в жизнь намеченных мероприятий.

Считается, что маркетинг-это синтез торговли, рекламы и связи с общественностью, которые зародились еще в древнем Риме, а быть может, и раньше. Многие экономисты привыкли считать, что маркетинг зародился в Японии, но, как академическая дисциплина, он впервые был введен в США [2].

**Российский маркетинг**, на протяжении его недолгого существования, пытается найти отклик в сердцах предпринимателей малого и среднего бизнеса, но, на данный момент, различного рода предприятия и компании ориентированы не столько на перспективу развития, сколько на первичную проблему выживания в условиях рынка. Данная проблема затронула и строительную отрасль.

Главной стратегической целью строительного бизнеса являются долгосрочные преимущества в условиях конкуренции, которые помогут компании не только выжить в данных условиях, но и обеспечивают более устойчивую деятельность организации в

настоящий момент и в ближайшем будущем.

Маркетинг в строительной отрасли ставит на первое место потребности и запросы конечных потребителей. На данный момент-это самая успешная концепция современных бизнесменов, которая, к сожалению, не находит широкого применения в России. Почему? Потому что российский маркетинг постоянно претерпевает влияние западных государств, а так же борется с тяжелыми экономическими условиями и различными факторами, влияющими на его развитие.

К таким факторам относятся:

1. Зарубежный опыт маркетинга, который невозможно приспособить под специфический российский рынок.

2. Слабая подготовительная база маркетологов. Учебная деятельность осуществляется по иностранным изданиям, и она не имеет возможности подготовить специалистов, подготовленных к реалиям российского рынка.

3. Недостоверность маркетинговых исследований, которые, в свою очередь, порождают противоречивые результаты у различных маркетологов в абсолютно однотипных исследованиях. Неофициальное ведение бизнеса так же снижает достоверность и затрудняет развитие маркетинга.

4. Деловая интуиция и российский менталитет. Большинство предпринимателей не видят смысла в проведении маркетинговых исследований, опираясь на деловую интуицию.

5. Налогообложение. Самым важным и весомым фактором выступает налоговый гнет, который склоняет бизнесменов к неофициальному ведению бизнеса, не показывая своих действительных оборотов. Маркетинг в данной политике ведения бизнеса может помешать.

Но вопреки нынешним экономическим условиям, мировая маркетинговая перспектива стремиться к более точным показателям маркетинговых исследований [1]. Персонализированный, информационный маркетинг станет еще более убедительным и весомым фактором во взаимоотношениях между производителем и целевой аудиторией-у компаний появится возможность поддерживать связь с каждым человеком в отдельности по средствам мобильной связи, персональных гаджетов. Маркетинг стремиться к прозрачным отношениям между брендом и клиентом. Бренды уже владеют множеством человеческих умов, но со временем, их влияние будет только усиливаться [6]. Основываясь на чувствах потребителя, создавая некий диалог между организацией и клиентом, предприниматель будет формировать рекламную кампанию.

**В мировой строительной отрасли** положительную тенденцию отмечают уже сейчас и, по прогнозам респондентов, в ближайшие годы будут наблюдаться заметные улучшения показателей в данной индустрии. Прежде всего, это будет связано с мощнейшим развитием инфраструктуры.

Роберт Уолкер Управляющий директор, сектор коммерческой недвижимости, проектирования и строительства, United Airlines отмечает, что объемы строительства растут с каждым годом, строительная индустрия возвращает свои позиции, объемы строительства растут, и на рынке высок аппетит ко все новым и новым проектам. По его мнению, принципы управления строительным бизнесом так же усложняются. 47% респондентов в мире планируют освоение новых географических регионов, а 44% выражают готовность развернуть свой бизнес в новых сегментах строительного рынка. Затруднить же ее развитие может только бюджетный дефицит и скудное государственное финансирование. На второе место возводят такую проблему, как недоступность финансирования для частного сектора.

Какими бы положительными аспектами не сопровождалась инженерно-строительная сфера, она всегда тесно взаимосвязана с государством.

В заключение, необходимо отметить стремление к расширению предприятия, как основную цель предпринимательской деятельности. Идея общемировой глобализации и транснациональных сетей привлекает все больше и больше сторонников. А кооперация в

области маркетинговых исследований и рекламы является, пожалуй, самой «безболезненной» пробой сил перед принятием важного решения — принимать или нет объединительную стратегию для нового экономического рывка.

Библиографический список:

1. Еремин В.Н. Основы и маркетинг информации: Учебник. - М.: «Кнорус», 2006 г.
2. Котлер. Ф. Маркетинг. Менеджмент. – СПб.: «Питер», 2005 г.
3. КПМГ В РОССИИ И СНГ "Готовы ли строительные компании к новой волне активности на рынке? Результаты седьмого международного исследования строительной отрасли в России и в мире 2013 год
4. Краснова Н.А. Роль маркетинга в формировании жизненного цикла инновационного продукта: сб. ст. первой междунар. конф. Проблемы устойчивого развития социально-экономических систем: регион, город, район, организация. Н.Новгород: изд-во НОУ ВПО «НИМБ», 2014. С.108-182.
5. "Маркетинг будущего: 10 главных трендов" Автор Даниэль Ньюман.
6. Маркетинг строительной продукции в условиях кооперации предприятий. Егорова Н. Е., д.э.н., проф., ЦЭМИ РАН Маренный М.А., директор ЗАО «Эсхил».

## СЕКЦИЯ 4. УЧЕТ, АНАЛИЗ И АУДИТ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

### КРАСНОВА Н.А. ОСОБЕННОСТИ КАЛЬКУЛЯЦИИ ЗАТРАТ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО УЧЕТА НА ПРЕДПРИЯТИЯХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

PROPERTIES COSTING FOR THE PURPOSES OF MANAGEMENT ACCOUNTING AT THE  
ENTERPRISES OF A BUILDING COMPLEX

*Краснова Н.А.*

г.э.н., доцент кафедры «Бухгалтерского учета и аудита»  
ФГБОУ ВПО "ННГАСУ"

Krasnova N.

Ph.D., associate professor of "Accounting and Auditing"

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Construction

**Аннотация:** в статье определена особенность калькуляции затрат в системе управленческого учета и определено, что позаказная калькуляция является самым оптимальным методом.

**Ключевые слова:** калькуляция затрат, управленческий учет, строительство

**Abstract:** The article defined feature of the costing system of management accounting and determined that the Custom calculation is the most appropriate method.

**Keywords:** cost accounting, management accounting, construction

Управленческий учет в строительных организациях имеет отличительные характеристики, обусловленные спецификой отрасли. Во-первых, это продолжительный производственный цикл и относительно высокая себестоимость объекта. Производственный цикл может достигать несколько лет. Во-вторых, тщательная и долгая работа с клиентом: уникальность проекта, согласование производственных стадий, составление и утверждение сметы [5].

Специалисты в управлении строительной организацией, менеджеры, а также бухгалтеры отдела управленческого учета отмечают ряд сложностей при выполнении функций управления организацией: длительный инвестиционный цикл, высокая степень государственного регулирования отрасли, индивидуальный подход к каждому проекту, проектно-сметное управление, организационная структура. Большинство крупных российских строительных компаний представляют собой вертикально и горизонтально интегрированные структуры, состоящие из инвестиционной компании, генподрядной организации, проектного бюро, а также некоторых производств, например бетонного [1]. Функции управления холдингом (такие как планирование, координация, стратегический контроль) обычно выполняет управляющая компания (часто она также играет роль инвестора в проектах строительства). Низкая квалификация и консервативность персонала также оказывает сдерживающий эффект при попытке внедрения управленческой оптимизации. Попытки внедрить различные управленческие технологии, например бюджетирование, могут

закончиться неудачей из-за отсутствия у начальника стройки (владельца бюджета) понимания назначения и сути бюджетирования, а также из-за невозможности вследствие этого использовать составленный им бюджет для принятия управленческих решений. Перечисленные особенности повышают риски при реализации строительных проектов. Снизить эти риски можно путем создания эффективной системы управления внутри компании, в частности внедрения системы управленческого учета затрат и калькулирования себестоимости [3].

Системы калькуляции себестоимости могут классифицироваться по типам расходов, а также по уровню сложности и включают:

1. система калькуляции прямой себестоимости
2. традиционные системы калькуляции
3. функциональные системы калькуляции.

Система калькуляции прямой себестоимости используется на строительных предприятиях только в случае незначительной доли косвенных затрат. Такая ситуация может возникать из-за отсутствия диверсификации на предприятии, а доминирующими затратами являются заработная плата рабочих и стоимость основных производственных материалов. В современных условиях ни одна строительная организация не обходится без специального оборудования, машин, применение которых напрямую зависит от объема работ, то есть накладные расходы, связанные с обслуживанием техники коррелируют с объемом работ. К факторам, влияющим на увеличение накладных расходов, относят часы труда рабочих, амортизация оборудования, затраты в вспомогательном производстве, время работы оборудования. В связи с этим большинство строительных организаций используют традиционную или функциональную калькуляцию. Данные системы позволяют распределить косвенные издержки по целевым затратам [4].

Основное отличие традиционной и функциональной систем калькуляции заключается в перераспределении издержек [8]. В первом случае издержки распределяются между подразделениями, а при второй системе — между основными видами деятельности. С точки зрения процесса производства, функциональные центры видов деятельности идентичны центрам издержек, которые используются в традиционных системах калькуляции, хотя по количеству они превосходят. Следующим отличительным признаком между традиционной и функциональными системами калькулирования является способ распределения затрат на вспомогательную деятельность по основным центрам производственного направления. В традиционной системе данные затраты учитываются в составе затрат самих производственных центров, а при функциональной системе затраты на вспомогательную деятельность распределяются на целевые затраты, минуя распределение между производственными центрами. За счет этого функциональные системы калькуляции позволяют измерять ресурсы, входящие в состав целевых затрат, более полно и точно, чего не позволяют сделать традиционные системы калькулирования.

Но, учитывая специфику деятельности строительного комплекса, традиционные методы калькуляции применяются чаще. Чаще всего строительная организация ведет учет затрат позаказным методом, где объектом учета является заказ, открываемый на конкретный объект строительства (или вид работ) в соответствии с заключенным договором [2]. Это означает, что затраты по каждому заказу исчисляются отдельно. Строительные компании часто выполняют работы на основе индивидуальных спецификаций, требующихся для их заказчиков. В строительных организациях затраты должны отслеживаться применительно к каждому отдельному заказу. Допускается объединение учета затрат по договорам (контрактам), заключенным с одним или несколькими заказчиками. Если строительство осуществляется по договору, охватывающему ряд проектов, затраты и финансовый результат по каждому из которых могут быть установлены отдельно (в рамках договора), то выполнение работ по каждому такому проекту может рассматриваться как выполнение работ по отдельному договору. Интерес представляет учет на счетах затрат при позаказной системе

калькуляции.

Учет операций при позаказной калькуляции проводится в 6 этапов:

1. Документирование прямых затрат и группировка их по заказам. Поступая в организацию, товары, материалы, сырье проходят входную проверку, поступление отражается в первичных документах [6]. Учет затрат на труд основных работников происходит в два этапа: вычисление общей оплаты труда каждого работника до удержаний и страховых взносов и заполнение первичной документации, а также распределение затрат на труд основных рабочих по отдельным заказам, счетам накладных расходов и счетам производства. Учет производственных накладных расходов ведется за счет записей на счетах цеховых расходов, а учет непроизводственных накладных расходов ведется как учет затрат за отчетный период, но в себестоимость продукции данные затраты не включаются.

2. Распределение косвенных затрат по заказам. Косвенные затраты обычно имеют отношение к нескольким целевым затратам, поэтому они относятся к целевым затратам через распределение понесенных расходов определенного типа. Таким образом, учет накладных расходов на первом этапе ведется по каждой категории расходов по центрам издержек, на втором на основе базы распределения косвенные затраты входят в состав целевых.

3. Определение общей величины затрат по каждому заказу.

4. Исчисление фактической себестоимости на основе выполнения заказа.

Калькуляция договорных затрат в строительных организациях является основой управленческого учета затрат. По каждому договору ведется отдельный счет, все прямые расходы отдельного договора учитываются по дебету счета данного договора. При позаказной системе калькуляции, учет затрат ведется либо интегрировано с системой бухгалтерского учета через контрольные счета (счета-связки), либо отдельно. Раздельный учет представляет собой систему, в которой счета затрат и финансовые счета ведутся отдельно, а для ведения двойной записи предусматривается отдельный счет, который называется счет контроля затрат.

Таким образом, управленческий учет затрат на строительных предприятиях должен организовываться в соответствии с принципами организации управленческого учета на предприятиях, которым рекомендовано использовать традиционные методы калькуляции, а именно позаказный метод калькуляции. Именно позаказная калькуляция позволяет определить финансовые результаты от конкретного заказа.

### **Библиографический список**

1. Адамов Н. А., Чернышев В. Е. Организация управленческого учета в строительстве СПб: Питер, 2006. - 192с
2. Асаул А. Н. Управление затратами в строительстве / А. Н. Асаул, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский. - СПб.: ИПЭВ, 2009. - 392 с.
3. Краснова Н.А. Роль управленческого учета и анализа при использовании технологических инноваций в агропромышленном строительстве // Агропродовольственная экономика – 2015 - №5 – С. 10-19
4. Краснова Н.А. Принятие управленческих решений на базе маржинального анализа затрат о выборе дополнительных видов деятельности строительной организации // Современные научные исследования и инновации - №11-2 (43) – С. 96-108
5. Ларионова В. Особенности управленческого учета и бюджетирования в строительной компании // Журнал "Финансовый директор" - № 9 2005 год
6. Чернов В.А. Анализ обеспеченности строительства материальными ресурсами // Бухучет в строительных организациях. - 2014 - №11
7. Шаталов М.А., Ахмедов А.Э. Совершенствование системы учета затрат на производство продукции // Территория науки. - №1 – 2015 г. – С. 127-132

# КРАСНОВА Н.А. РОЛЬ АНАЛИЗА ЛИКВИДНОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

THE ROLE OF THE LIQUIDITY ANALYSIS IN ASSESSING FINANCIAL RISK OF  
BUILDING ENTERPRISE

*Краснова Н.А.*

г.э.н., доцент кафедры «Бухгалтерского учета и аудита»  
ФГБОУ ВПО "ННГАСУ"

Krasnova N.

Ph.D., associate professor of "Accounting and Auditing"

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Construction

**Аннотация:** в статье рассмотрены классификация финансовых рисков строительного предприятия, а также их роль анализа ликвидности строительного предприятия при оценке финансовых рисков.

**Abstract:** The article reviewed with the classification of financial risks of the construction companies as well as their role liquidity analysis of the construction companies in the evaluation of financial risks..

**Ключевые слова:** финансовый риск, анализ ликвидности строительного предприятия.

**Keywords:** financial risk, liquidity analysis of the construction company..

В процессе финансовой деятельности предприятие часто подвергается различным финансовым рискам, испытывают недостаток финансирования, особенно это касается организаций капиталоемких отраслей. Есть несколько подходов, позволяющих разрешить рискованные ситуации: факторинг [3], аналитический аппарат, бюджетирование и прогнозирование. Рассмотрим роль финансового анализа, а именно анализа ликвидности для оценки финансового риска на примере предприятия ООО «СтройPR».

Руководство ООО «СтройPR» успешно расширяет производство строительных материалов, а именно, увеличивает основные и оборотные фонды, осваивает новые виды продукции.

Сегодня важной задачей финансовой политики данного предприятия является оптимизация структуры пассивов, то есть рационализация источников финансирования [2]. Чем больше доля собственных средств, тем выше коэффициент финансовой независимости предприятия, но хозяйствующие субъекты с высокой долей заемных средств тоже имеют определенные преимущества. Анализ предприятий показывает, что их использование в деятельности строительных организаций более эффективно и целесообразно, чем поиск собственных средств [3].

Финансовая деятельность предприятия во всех ее формах сопряжена с многочисленными рисками, степень влияния которых на результаты этой деятельности и уровень финансовой безопасности существенно возрастает с введением санкционного режима. Риски, сопровождающие эту деятельность и генерирующие различные финансовые угрозы, выделяются в особую группу финансовых рисков, играющих наиболее значимую роль в общем «портфеле рисков» предприятия.

Финансовый риск строительного предприятия - это вероятность появления негативных последствий в финансовой деятельности в форме возникновения неблагоприятных финансовых последствий: потеря дохода, капитала, внешнего финансирования.

Риском можно управлять, т.е. использовать различные меры, позволяющие в определенной степени прогнозировать наступление рискованного события и принимать меры к

снижению степени риска [1].

Эффективность организации управления риском во многом определяется классификацией риска. Рассмотрим классификацию финансовых рисков строительного предприятия. По видам риски можно разделить (таблица 1):

Таблица 1 — Классификация финансовых рисков строительного предприятия

Риск снижения финансовой устойчивости (или риск нарушения равновесия финансового развития) предприятия	Возникает вследствие отсутствия баланса положительных и отрицательных денежных потоков
Риск неплатежеспособности	Предприятие, занимающееся строительством и производством строительных материалов, будет не способно выполнить свои обязательства перед контрагентами из-за недостаточности высоколиквидных активов
Инвестиционный риск	Особенно важен для предприятий строительной отрасли. Риск связан с обесцениванием вложенного капитала в результате неэффективных управленческих решений
Инфляционный риск	Результаты деятельности предприятия строительного сектора зависимы от потребительского спроса. Если доходы будут поступать медленнее, чем рост инфляции, то они будут обесценены.
Процентный риск	Данный риск имеет важное значение для предприятий строительного сектора. Изменение процентной ставки на финансовом рынке может неблагоприятно сказаться на деятельности тех предприятий, которые вынуждены использовать заемные средства. Доля таких предприятий в строительном секторе велика.
Кредитный риск	Обычно появляется у тех предприятий, занимающихся строительством крупных объектов, которые предоставляют своим покупателям и потребителям рассрочку платежа.
Налоговый риск	Возможность для налогоплательщика понести финансовые и иные потери, связанные с процессом уплаты и оптимизации налогов [1]

Оценку финансового положения предприятия следует проводить, опираясь на главные документы финансовой отчетности, такие, как бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

На основе данных бухгалтерского баланса составим аналитическую таблицу по видам ликвидности (текущей платежеспособности). Данная таблица является одной из важнейших характеристик финансового состояния организации, которая определяет возможность своевременной оплаты по счетам и является одним из показателей банкротства [2].

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника.

$$K_{ал} = \frac{D_c}{K_{фо}}$$

(1)

где:  $K_{ал}$  — коэффициент абсолютной ликвидности;

$D_c$  — денежные средства;

$K_{фо}$  — краткосрочные финансовые обязательства.

2011 год:  $K_{ал} = 123\,469 / 5\,245\,864 * 100\% = 0,0235 * 100\% = 2,35\%$

2012 год:  $K_{ал} = 154\,748 / 6\,471\,236 * 100\% = 0,0239 * 100\% = 2,39\%$

2013 год:  $K_{ал} = 166\,314 / 6\,964\,217 * 100\% = 0,0239 * 100\% = 2,39\%$

Рекомендуемое значение данного коэффициента 20%. Чем выше показатель, тем лучше платежеспособность предприятия.

По нашим расчетам коэффициент абсолютной ликвидности намного ниже



рекомендуемого. Из чего можно сделать вывод, что предприятие считается неплатежеспособным. С другой стороны, высокий показатель может говорить о слишком высокой доле неработающих активов в виде наличных денег и средств на счетах.

Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности характеризует, какая часть текущих обязательств может быть погашена не только за счет наличности, но и за счет ожидаемых поступлений за отгруженную продукцию.

Коэффициент быстрой ликвидности рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{бл} = \frac{Дс + Кфв + Кдз}{Кфо} \quad (2)$$

где:  $K_{бл}$  — коэффициент быстрой ликвидности;

$Дс$  — денежные средства;

$К_{дз}$  — краткосрочная дебиторская задолженность;

$К_{фв}$  — краткосрочные финансовые вложения;

$К_{фо}$  — краткосрочные финансовые обязательства.

2011 год:  $K_{ал} = (123\,469 + 15\,478\,214) / 5\,245\,864 = 2,97$

2012 год:  $K_{ал} = (154\,748 + 20\,965\,147) / 6\,471\,236 = 3,26$

2013 год:  $K_{ал} = (166\,314 + 24\,462\,372) / 6\,964\,217 = 3,54$

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что у предприятия наблюдается тенденция к увеличению данного коэффициента, что в свою очередь, характеризует способность организации отвечать по своим текущим обязательствам с использованием наиболее ликвидных активов.

Далее попробуем оценить риск ликвидности активов и баланса исследуемого предприятия. Экономическая сущность ликвидности выражается в способности активов легко превращаться в ликвидные средства (деньги). При этом совершенным является условие, при котором процесс превращения происходит быстро и без потерь стоимости.

Анализ риска ликвидности начнем с распределения активов предприятия ООО «СтройPR» по группам ликвидности представлено в таблице 2.

Таблица 2. Распределение активов предприятия по группам ликвидности.

АКТИВЫ	2012г.		2013г.		2014г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (А1)	192	19,4	231	20,3	231	17,9
Краткосрочная дебиторская задолженность качественная (2/3) и прочие оборотные активы (А2)	235	23,7	276	24,3	314	24,4
Запасы, незавершенное строительство, дебиторская задолженность долгосрочная (А3)	194	19,6	242	21,3	298	23,1
Внеоборотные активы за минусом суммы незавершенного строительства (А4)	369	37,3	388	34,1	444	34,6
Итого	990	100	1137	100	1287	100

Нужно отметить, что в активы группы А2 (быстро ликвидных активов) краткосрочная дебиторская задолженность вошла не вся, а только тех заказчиков, которые находятся в ранке «надежные клиенты».

Неликвидные активы имеют наибольшую долю в структуре. На данный факт оказали влияние вложения предприятия в основные средства и нематериальные активы. В 2014г. доля этих активов (А4) снизилась и составила 34,1% (вместо 37,3%), так как увеличилась доля активов А3 с 19,6% до 21,3%.

В 2014 г. доля неликвидных активов (А4) незначительно увеличилась по сравнению с 2013г. и составила 34,6%. Такое положение сложно назвать положительным фактором, так как предприятие ООО «СтройPR» теряет свою платёжеспособность и ликвидность и этот

факт не позволяет ему быстро ответить по своим текущим обязательствам и быстро превратить свои активы в денежные средства.

Стоит заметить, что за три года структура активов по степени ликвидности существенно не изменялась. Медленно ликвидные активы (А3) за этот период выросли.

Распределение пассивов предприятия ООО «СтройPR» проведем по степени срочности (таблица 3).

Таблица 3. Распределение пассивов по степени срочности 2012 – 2014г.

ПАССИВЫ	2012г.		2013г.		2014г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Кредиторская задолженность (П1)	445	25,3	513	25,5	694	27,3
Краткосрочные обязательства (П2)	467	26,5	517	25,7	720	28,3
Долгосрочные обязательства (П3)	1	0,1	1	0,1	10	0,4
Капитал и резервы (П4)	847	48,1	979	48,7	1 121	44,0
Итого	1760	100	2 010	100	2545	100

Наибольшую долю в структуре пассивов предприятия ООО «СтройPR» в 2012-2014 гг. заняли пассивы группы П4 (капитал и резервы). В 2014 г. наблюдается тенденция к снижению группы пассивов П4 на 4,1%.

Таблица 4 – Анализ ликвидности баланса за 2012-2014гг., тыс. руб.

Актив	2012г.	2013г.	2014г.	Пассив	2012г.	2013г.	2014г.	Недостаток/избыток средств		
А1	192	231	231	П1	445	513	694	-253	-282	-463
А2	235	276	314	П2	467	517	720	-232	-241	-406
А3	194	242	298	П3	1	1	10	193	241	288
А4	369	388	444	П4	847	979	1 121	-478	-591	-677

Из таблицы 4 видно, что на предприятии недостаточное количество денежных средств для покрытия самых срочных обязательств (по оплате труда, поставщикам – заказчикам, по платежам в бюджет).

В 2011-2013гг. на предприятии наблюдается соблюдение условия  $A3 \geq P3$ , означающее, что предприятие может полностью расплатиться по своим долгосрочным обязательствам своими медленно ликвидными активами.

На основании данного анализа ликвидности баланса можно отметить, что баланс ООО «СтройPR» не является абсолютно ликвидным. В целом предприятие обладает финансовой устойчивостью, так как имеет достаточную величину собственных средств и может отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. Предприятие имеет все шансы сохранить равновесие за счет увеличения доли собственных средств или долгосрочных кредитов, что оказывает благоприятное влияние на возможность противостоять финансовым рискам в краткосрочной перспективе.

#### Список литературы:

1. Краснова Н.А. Роль управленческого учета и анализа при использовании технологических инноваций в агропромышленном строительстве // Агропродовольственная экономика – 2015 - №5 – С. 10-19
2. Краснова Н.А. Принятие управленческих решений на базе маржинального анализа затрат о выборе дополнительных видов деятельности строительной организации // Современные научные исследования и инновации - №11-2 (43) – С. 96-108
3. Чернов В.А. Сакулинская Ю.С. Анализ расчетных операций как способ улучшения финансового состояния организации // Бухучет в строительных организациях. - 2015 - №4 – С. 112-117

# СЕКЦИЯ 5. РАЗВИТИЕ ТЕОРИИ И МЕТОДОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ И ПРЕДПРИЯТИЯМИ

УДК 338.012

## БЛОХИН В.Н. ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ

PROBLEMS OF CONSTRUCTION COMPLEX OF

*В.Н. Блохин*

*Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

*vik-1987@bk.ru*

Blokhin V.

Belarusian State Agricultural Academy

**Аннотация.** Статья рассматривает современные тенденции и проблемы строительного комплекса России. Анализируются факторы сдерживающие перспективное развитие строительного комплекса как структурного элемента национальной экономики. Обосновываются основные пути решения рассматриваемых проблем.

**Ключевые слова:** строительный комплекс, проблемы, перспективы, изменения, экономика.

**Abstract.** The article examines current trends and problems of construction complex of . Analyze the factors constraining perspective development the building complex as a structural element of the national economy. Substantiates basic solutions to the problems under consideration.

**Keywords:** construction complex problems, perspective, changes, economy.

Улучшение материально-технической базы строительного комплекса весьма актуальная проблема в Российской Федерации. После того, как Россия перешла к рыночным отношениям и структурной перестройки экономики в строительной отрасли произошли значительные изменения, которые превратили ее в инвестиционно-строительный комплекс с интенсивным использованием инновационных программ. Экономика страны мобилизовалась на путь массового обновления устаревшего производственного аппарата отраслей народного хозяйства, в том числе строительного комплекса.

Целью настоящей статьи является рассмотрение важных проблем строительного комплекса России и нахождение наиболее реальных путей их решения.

Строительный комплекс – это многоотраслевая производственно-экономическая система, благополучие которой (в экономическом и производственно-техническом понимании) определяет благоприятные (или неблагоприятные) условия поступательного развития национальной экономики и вместе с тем, наоборот, состояние национальной экономики способствует (или не способствует) возможностям прогрессивного и эффективного развития строительного комплекса. Однако строительный комплекс как в прошлом, так и особенно в настоящем, продолжает оставаться сдерживающим фактором развития национального хозяйства, что еще более усугубляется продолжающимся кризисным спадом. Эта ситуация в свою очередь побуждает к тому, чтобы внимательно присмотреться к современным негативным тенденциям, проявляющимся в развитии строительного комплекса, и учитывая возникающие в связи с этим проблемы, наметить пути их преодоления, имея в виду необходимость формирования нового облика инвестиционно-строительной сферы отечественной экономики.

Очевидно, что те или иные количественные объемы выпускаемой строительной продукции и ее качественные показатели обуславливаются существующими возможностями производственного потенциала национальной экономики и определяются теми объемами инвестиций в основной капитал, которые в национальном хозяйстве могут быть выделены для его развития [1].

Чтобы охарактеризовать факторы развития и размещения строительного комплекса следует изучить макроэкономические и качественные показатели, а так же исследовать внешние и внутренние предпосылки развития строительного комплекса в перспективе.

Таким образом, внешние предпосылки развития строительного комплекса обуславливаются:

- требованиями, предъявляемыми к потребительским качествам создаваемой строительной продукции – жилым, общественным, производственным зданиям и сооружениям (чему ранее не уделялось должного внимания). В связи с этим в прогнозируемой перспективе станет актуальным новый термин: стандарт потребительского качества строительной продукции и в первую очередь жилья;

- требованиями санации и модернизации созданного начиная с конца 50-х годов XX века морально и физически устаревшего производственного потенциала и жилищного фонда страны;

- необходимостью реального решения проблемы автодорожного строительства, без которого неосвоенные громадные территории России, особенно восточнее Урала, могут быть утрачены страной в XXI веке;

- принципиально новыми научно-техническими открытиями во всех областях и сферах человеческой деятельности, соответственно необходимостью создания новых поколений зданий, сооружений, принципиально новых строительных материалов, строительных технологий и машин;

- усилением конкуренции на международных строительных рынках, в том числе за рынок строительной продукции в России;

- принятой государственной стратегией реализации геополитического положения России [2].

Внутренние предпосылки развития строительного комплекса в рассматриваемой перспективе обусловлены, с одной стороны, состоянием инвестиционной активности национальной экономики, с другой – необходимостью количественного и качественного совершенствования и преобразования всех структурных частей самого строительного комплекса: материально-технической базы (в широком и узком смысле), строительномонтажных организаций, отраслевой науки, проектирования, а также организационных и технологических методов и способов возведения производственных зданий, сооружений, жилых домов.

Наличие тех или иных объективных предпосылок и условий для развития инвестиционно-строительной деятельности формирует факторы, определяющие минимальные или максимальные границы развития строительного комплекса.

На строительный комплекс огромное влияние имеют факторы развития общественного производства и социальной сферы, как в прошедшие годы, так и в настоящие. Эти факторы находят своё проявление в неудовлетворении спроса населения в доступном жилье, так же в неспособности насытить национальную экономику во вводах в движение производственных мощностей и в сроках на строительство. Из этого следуют, что главной задачей развития строительства в перспективе является улучшение качества и обеспечение полного удовлетворения потребности населения.

В современном строительстве существуют многочисленные проблемы, например, материально-техническая база. Производственные фонды сильно изношены (строительные машины, механизмы и оборудование на 50 – 100 %). Строительные компании производят обновления, которые составляют 2 – 4 % в год. Такими темпами обновление оборудования

произойдёт в течение 25 – 50 лет. Но огромный минус состоит в том, что их выбытие составляет 1 – 1,5 % в год, приводя к дальнейшему увеличению изношенности основных фондов.

В Российской Федерации к 1990-м годам насчитывалось примерно 900 заводов, которые готовили основные фонды для использования в крупнопанельном домостроении. По факту коренной реконструкции и модернизации подвергались не более 20 заводов, а на остальных имеются остатки технологического оборудования ещё 1960 – 1970-х годов, их мощности практически изношенные. Это сильно влияет не только на весь строительный комплекс в целом, но и на рост ВВП и национальной экономики [2].

Выработка строительных материалов в России в основных количествах находится в Центральном, Северо-Кавказском, Уральском, Поволжском, Западно-Сибирском, Волго-Вятском, Северо-Западном, Дальневосточном районах. Но территории многих районов месторождение сырья не совпадает с массовостью потребления. В этом случае возникает потребность в качественной логистике.

Размещение строительного комплекса отличается крайней неравномерностью, обусловленное экономической освоённостью территории страны. Высокоразвитым строительным комплексом отличаются Центр, Северный Кавказ, Урал, Поволжье, Центральное Черноземье и Волго-Вятский район, слабым уровнем развития — Сибирь и Дальний Восток, что связано с суровыми климатическими условиями, удаленностью от центральных районов и недостаточной транспортной оснащённостью.

В заключение следует сказать, что минимальные границы развития строительного комплекса определяются важностью строительных мощностей. Во-первых, поддержание на определенном уровне экологической и технологической безопасности производственного аппарата, который был создан в народном хозяйстве (в химической и нефтехимической промышленности, магистральном транспорте, ВПК и других отраслях). Во-вторых, для удовлетворения минимальных государственных социальных потребностей населения, особенно для жилищного сектора.

Максимальная граница развития строительного комплекса зависит от инвестиционных предпочтений хозяйствующих субъектов и инвестиционной возможности национальной экономики. Так же от определения перспективных особенностей и потребностей, стандартов уровня жизни населения, обусловленных динамикой и скоростью изменения стереотипов и устоявшихся представлений, включая социально-культурную степень.

#### Библиографический список

1. Каменецкий М.И. Жилищное строительство: проблемы посткризисного развития. Научные труды ИНП РАН. - М.: МАКС Пресс - 2010.
2. Шевчуков Б.А.: Строительство в России // Российская газета. Стат. сб. М.: Росстат, 2010. – С. 14–18.

Электронное научное издание

# **ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

Сборник научных трудов  
по материалам I международной  
научно-практической конференции

25 ноября 2015 г.

По вопросам и замечаниям к изданию, а также предложениям к сотрудничеству  
обращаться по электронной почте [mail@scipro.ru](mailto:mail@scipro.ru)

Подготовлено с авторских оригиналов

ISBN 5-00-005268-4

Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 2.1. Тираж 100 экз.  
Издательство Индивидуальный предприниматель Краснова Наталья Александровна  
Адрес редакции: Россия, 603186, г. Нижний Новгород, ул. Бекетова 53.