

**Процесс смены генподрядчика в системе управления проектами
в строительстве**

Валицкий С.В., Голубова Н.А.

Белорусский национальный технический университет

Одной из главных проблем строительной отрасли в Беларуси является отсутствие жёсткого контроля заказчиком процесса выполнения строительного проекта. Фазы от зарождения идеи строительства до ввода объекта в эксплуатацию очень часто остаются без внимания. Разные подразделения, такие как юристы, служба эксплуатации, проектировщики и сметчики не имеют единой системы контроля работ. Стадии преимущественно сбора и оформления документации, такие, как смена генподрядчика, крайне важны с точки зрения финансов, управления персоналом и управления временем. В Беларуси одной из наиболее сложных процедур является процесс смены генподрядчика. При запросе на поиск алгоритма выполнения данной процедуры находится только информация «расторгнуть договор – заключить новый». Однако на практике, если данное решение принято, необходимо провести такие процедуры как приемку объекта от генподрядчика, судебное/внесудебное разбирательство, окончательный расчет, тендер на нового генподрядчика, передачу объекта, а при необходимости – и консервацию объекта.

Данный процесс не регламентируется, в него вовлечены все службы заказчика, подрядчика, ГСН и др. Контроль исполнения всех процедур полностью ложится на плечи заказчика. В работе был разработан проект по минимизации длительности проекта смены генподрядчика по законодательству Республики Беларусь с соблюдением всех бюрократических процедур. Данный проект можно использовать заказчику для контроля выполняемости задач, отслеживать с его помощью сроки и задержки, контролировать ответственных по каждому из пунктов.

После формирования списка задач, указания длительностей, ответственных и определения взаимосвязей между задачами, общая длительность проекта составила 43 рабочих дня (2 мес.) в случае с внесудебным разбирательством и 110 рабочих дней (5 мес.) в случае судебных разбирательств с подрядчиком. Сроки окончания этого блока работ важны, так как быстрая смена генподрядчика гарантирует скорейшее продолжение работ и скорейший ввод в эксплуатацию, что обеспечивает получение Заказчиком прибыли от арендаторов. Именно при процедуре смене генподрядчика необходимо жёсткое планирование расписания, мониторинг выполнения задач и контроль качества и сроков выполнения задач.