

## ЛИТЕРАТУРА

- 1) Асаул А.Н, Павлов В.И., Бескиеръ Ф.И., Мышко О.А. Менеджмент корпорации и корпоративное управление. –М.: Гуманистика, 2006.–328 с.
- 2) Недавний О.И., Базилевич С.В., Кузнецов С.М. Оценка организационно-технологической надежности строительства объектов// Системы. Методы. Технологии. 2013. №2. С.137-141.
- 3) Гусаков А.А. Системотехника/ Под ред. А.А. Гусакова. – М.: Фонд Новое тысячелетие, 2002. – 768 с.
- 4) Организация строительного производства: ТКП 45-1.03-161-2009 (02250). – Введ. 07.12.2009. – Мн.: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2009. – 51 с. Технический кодекс установившейся практики.
- 5) Абдуллаев Г.И. Основные направления повышения надежности строительных процессов // Инженерно-строительный журнал. 2010. №4(14). С. 59-60.
- 6) Цай, Т.Н. Организация строительного производства / Т.Н. Цай, П.Г. Грабовой. –М.: Изд-во «Ассоциация строительный вузов»,1999.–432 с.

## РАЗДЕЛ 2

УДК 69:65.03(075.8)

### **Исполнительная документация в строительстве**

Голубова О.С.

Белорусский национальный технический университет  
г.Минск

В соответствии с пунктом 5 Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утверждённого постановлением Совета Министров Республики Беларусь [1], при приемке в

эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией по следующим критериям качества:

1) соответствие объекта утвержденной проектной и разрешительной документации;

2) соответствие выполненных на объекте строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, примененных материалов и изделий требованиям технических нормативных правовых актов;

3) соответствие исполнительной документации выполненным строительно-монтажным работам и требованиям технических нормативных правовых актов;

4) достижение предусмотренных проектной документацией технико-экономических показателей; 5) соответствие объекта требованиям нормативных правовых актов в части обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности;

б) готовность инженерной инфраструктуры обеспечивать подачу и отведение ресурсов в объемах, предусмотренных проектной документацией.

Таким образом, соответствие исполнительной документации выполненным строительно-монтажным работам оценивается приемочной комиссией как критерий качества выполненных работ.

Законом об архитектурной и градостроительной деятельности [2] определено, что органы государственного строительного надзора имеют право в соответствии с законодательными актами, регулирующими порядок осуществления контрольной (надзорной) деятельности получать безвозмездно и без ограничений от заказчиков, застройщиков, подрядчиков, разработчиков проектной документации проектную, технологическую и исполнительную документацию, необходимую для осуществления возложенных на органы государственного строительного надзора полномочий.

Кроме того, при осуществлении технического надзора заказчик, застройщик обязаны проверять наличие исполнительной документации, оформленной подрядчиком в порядке, установленном законодательством.

Исполнительная документация - полный комплект проектной документации, откорректированной в соответствии с фактически

выполненными работами и рабочими записями на строительной площадке, а также исполнительные чертежи, схемы исполнительных съемок, размеров, результаты геологических и геодезических изысканий, акты на скрытые и другие работы, журналы работ и другая исполнительная документация, предусмотренная действующим законодательством Республики Беларусь.

Исполнительная документация имеет большое значение, так как составляется уже после выполнения строительных работ и фиксирует фактически сложившиеся результаты строительства. Проектная документация – это видение строительства объектов на этапе проектирования. Что фактически выполнено на строительной площадке фиксируется только в исполнительной документации.

К сожалению, в состав исполнительной документации входят только технические чертежи, акты на скрытые работы, исполнительские съемки и нет документов, фиксирующих фактические затраты на выполнение работ. То есть техническая часть проектно-сметной документации в обязательном порядке пересматривается и переходит в исполнительную документацию. Сметная же составляющая не предусмотрена в качестве исполнительной документации. И хотя при выполнении строительных работ сметы многократно корректируются (выпускаются дополнительные сметы, какие-то работы и затраты, предусмотренные сметой по тем или иным причинам, исключаются при строительстве объекта), исполнительная сметная документация не составляется и поэтому отсутствует достоверная система группировки и распределения фактически выполненных работ и понесенных затрат. А информация о фактической стоимости крайне ценна для анализа понесенных затрат и может быть важна для планирования и прогнозирования будущих объектов.

Опираясь на сметную документацию, разработанную проектными организациями, и используемую для формирования банка данных объектов-аналогов, нельзя оценить фактическую величину затрат ни по объекту в целом, ни по отдельным видам строительных работ. Системы сбора фактических данных о стоимости работ и затрат, объемах работ и их содержании необходимо включить исполнительную сметную документацию в состав исполнительной документации по строительству объектов, что обеспечит организован-

ную систему сбора и оценки затрат на строительство объектов по фактически выполненным объемам и стоимости работ.

Движение документации между основными участниками строительной деятельности осуществляется в соответствии с системой взаимодействия сторон, представленной на рисунке 1. Для строительства объектов сначала заказчик заключает договор на проектирование. Готовая проектно-сметная документация, прошедшая вневедомственную экспертизу передается заказчику (действие 1 на рисунке 1). На основании проектно-сметной документации заказчик проводит торги (действие 2 на рисунке 1) и определяет подрядную организацию - победителя торгов. На основании предложения организации – победителя подрядных торгов формируется договорная цена (действие 3 на рисунке 1).

Заказчик передает проектно-сметную документацию подрядчику для выполнения работ с указанием «К производству работ». Прямых договорных отношений между подрядчиком и проектировщиком нет. Вся документация, и проектно-сметная, и исполнительная собирается у заказчика.

Исходя из условий формирования стоимости выполненных работ, предусмотренных договором строительного подряда составляются акты сдачи - приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (действие 4 на рисунке 1). Акты сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ формируются подрядной организацией (действие 5 на рисунке 1).

Представитель заказчика (технический надзор) ежемесячно принимает у подрядчика результаты выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, проверяет объемы и качество работ, исполнительную документацию по выполненным работам и расчеты за выполненные работы (действие 6 на рисунке 1). Подписанные заказчиком и подрядчиком акты сдачи-приемки выполненных работ хранятся у каждой из сторон договора строительного подряда. Проектировщику эти документы не передаются, им не проверяются и не принимаются.

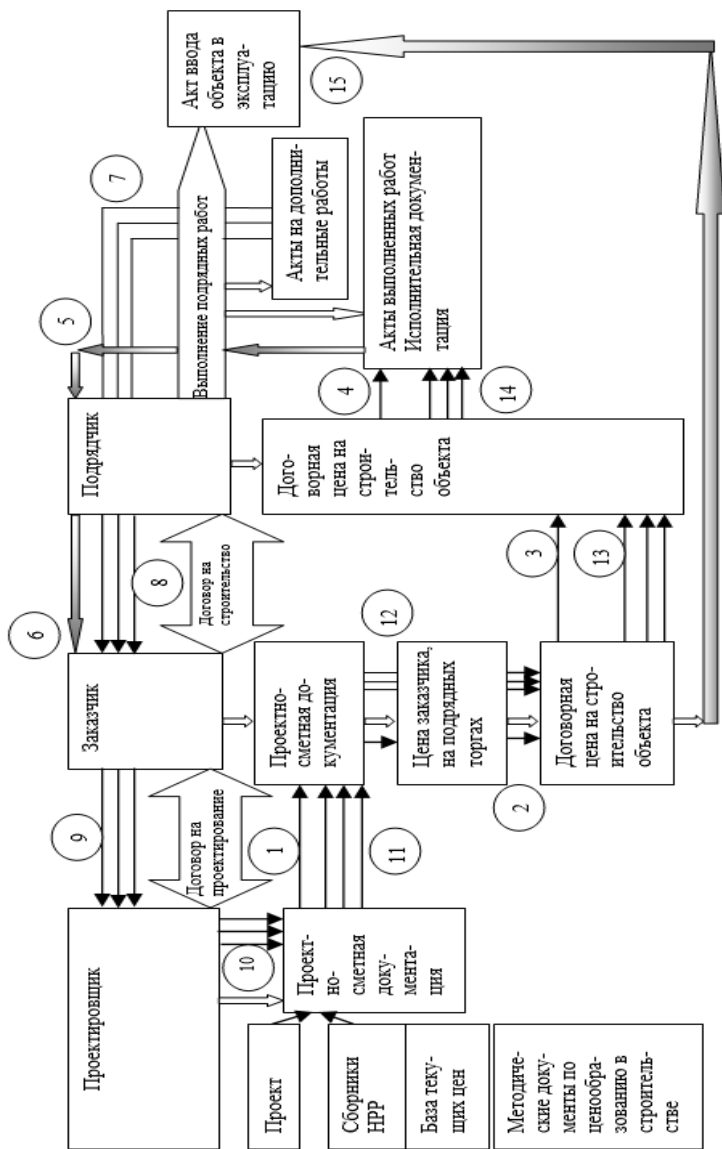


Рисунок 1. Система взаимодействия основных участников строительной деятельности

Вся исполнительная документация формируется подрядчиком и передается заказчику.

При возникновении дополнительных, не предусмотренных проектно-сметной документацией работ подрядной организацией составляются акты на дополнительные работы (действие 7 на рисунке 1). Эти акты рассматриваются заказчиком (действие 8 на рисунке 1) совместно с проектировщиком (действие 9 на рисунке 1).

При необходимости выполнения дополнительных работ проектная организация вносит соответствующие корректировки в сметную документацию (действие 10 на рисунке 1) и передает заказчику сметы на дополнительные работы (действие 11 на рисунке 1). Изменение объемов и состава работ в проектно-сметной документации приводит к изменению договорной контрактной цены для заказчика (действие 12 на рисунке 1) и для подрядчика (действие 13 на рисунке 1).

После выполнения дополнительных работ на основании изменений, внесенных в проектно-сметную документацию, смет на дополнительные работы подрядчик формирует акты сдачи-приемки выполненных дополнительных работ (действие 14 на рисунке 1).

При сдаче объекта в эксплуатацию подписывается акт приемки в эксплуатацию объекта, законченного возведением, реконструкцией, реставрацией, благоустройством (действие 15 на рисунке 1). Заказчик предоставляет приемочной комиссии справку о фактической стоимости строительства, подписанную заказчиком и генеральным подрядчиком (подрядчиком).

Таким образом, фактическая стоимость строительства формируется заказчиком, на основании документов, предоставляемых ему подрядными строительными организациями.

Вся деятельность, связанная с расчетами за выполненные работы, также осуществляется заказчиком. Поэтому формирование исполнительной сметной документации возможно только организацией заказчика, которая единственная из всех субъектов строительной деятельности обладает информацией о фактическом уровне затрат по всем подрядным организациям, участвующим в процессе строительства и условиям выполнения ими строительных работ.

Наличие полного комплекта сметной документации у проектной организации не говорит о знании фактической стоимости понесенных затрат, так как договора на выполнение строительных работ

могут заключаться с различными повышающими и понижающими коэффициентами к различным статьям затрат. На практике условия формирования стоимости выполненных работ могут быть разными по одному объекту у разных подрядных организаций, по разным видам работ.

Сметная документация фиксирует состав работ (применяемые расценки) и объемы работ и не меняется в зависимости от методики определения стоимости работ при исполнении договорных обязательств.

Поэтому формирование базы данных о стоимости построенных объектов на основании сметных данных проектных организаций не сможет дать информацию о фактических затратах на строительство объектов, о фактической стоимости отдельных видов работ и затрат, так как договорные условия выполнения работ формируются заказчиком с каждой подрядной организацией индивидуально. И информация о всей совокупности затрат по строительству объектов, как и техническая информация о выполненных работах и документарном их подтверждении, представляет собой исполнительную документацию по объекту строительства.

Сбор и обработка этой документации позволят создать базу данных фактически реализованных технических решений и стоимости их реализации.

Формирование исполнительной документации, базы данных о стоимости построенных ранее объектов позволяет:

***заказчикам:***

- объективно оценивать затраты на строительство объектов на разных этапах инвестиционного цикла;
- контролировать необоснованное завышение или занижение стоимости во взаимоотношениях с подрядчиком;

***проектировщикам:***

- более обоснованно подходить к формированию стоимости, оценивая эффективность принимаемых проектных решений;
- использовать данные о сложившиеся технологиях и конструктивных решениях конструктивных решениях и их стоимости для стандартизации и ускорения процесса проектирования и определения стоимости на этапе проектирования;

***подрядчикам:***

- оценивать эффективность выполнения отдельных видов работ и в целом строительства объектов по сравнению со среднеотраслевыми фактически сложившимися затратами;

- формировать свои предложения для участия в подрядных торгах, учитывая среднеотраслевой уровень затрат, складывающийся при изменяющейся конъюнктуре рынка;

***организациям, занимающимся оценочной деятельностью:***

- обоснованно и более точно оценивать объекты недвижимости;

***органам государственного управления:***

- объективно оценивать затраты на строительство объектов на разных этапах инвестиционного цикла;

- сопоставляя данные по различным объектам строительства и видам работ обнаруживать пути завышения или занижения стоимости строительства, выполнения отдельных видов строительных работ;

- оценивать объективность отдельных видов нормативов, используемых для формирования стоимости в строительстве.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Положение о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства / постановление Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011г. № 716

2. Об архитектурной и градостроительной деятельности / Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3

УДК 658.1.338.3(075.8)

### **Развитие системы экономического анализа строительных организаций**

Водоносова Т.Н.

Белорусский национальный технический университет  
г.Минск

На фоне эскалации кризисных явлений в экономике, обусловленной рядом как внешних, так и внутренних факторов, актуализируется тема экономической обособленности, самостоятельности и ответственности строительных предприятий. Что связано, в первую