

Урок №32 Строительные организации

План:

1. Виды строительных организаций

2. Особенности строительства

3. Менеджмент в строительстве

Вопрос 1. Виды строительных организаций.

1. По формам собственности

- частные;
- государственные.

2. По объемам хозяйственного оборота и численности.

- организации с малой численностью;
- объединения - союзы, ассоциации.

3. По формам общественного разделения труда.

- генподрядные организации;
- субподрядные организации (по видам выполняемых работ)

4. По видам строительства. Выполняющие

- с/х строительство;
- промышленное строительство;
- жилищное строительство и тд.

Вопрос 2. Особенности строительства.

1. Техничко-экономические особенности (ТЭО)” - определяются техническими особенностями строительной продукции и строительного производства

2. “Организационно-экономические особенности (ОЭО)” - определяются условиями застройки, принадлежностью и назначением строящихся объектов, характером управления и организации строительства.

Технико-экономические особенности:

1. Особенности строительной продукции заключаются в следующем:

- неподвижна и территориально закреплена (каждое здание сооружается на специально отведенной площадке в соответствии с планом городской застройки или схемой застройки территории);
- многообразна (практически нет одинаковых зданий);
- имеет большие размеры;
- многодетальна и сложна (номенклатура применяемых в строительстве материалов, деталей и конструкций достигает нескольких сотен наименований);
- материалоемка и имеет большой вес (материальные затраты в стоимости строительства зданий достигают 70 % и более);
- носит индивидуальный характер (каждый объект или комплекс строительно-монтажных работ выполняется по отдельному проекту);
- капиталоемка - требует больших единовременных затрат инвестиционных ресурсов;
- имеет длительный срок службы (средний срок эксплуатации строений около пятидесяти лет).

2. Особенности строительного производства заключаются в следующем:

- длительность производственного цикла;
- работа на открытом воздухе - влияние климатических и погодных условий;
- зависимость от местных условий (геологических, гидрогеологических, климатических, сейсмологических и т.п.);

- передвижной характер ведения работ (постоянное перемещение производственной базы и рабочих с одной строительной площадки на другую);
- необходимость освоения вновь созданных производственных мощностей.

Организационно - экономические особенности:

- строительство на заказ (практически на каждый строящийся объект ли выполняемый комплекс работ заключается договор строительного подряда, то есть заранее известен потребитель строительной продукции);
- большое количество участников строительства - в создании любого объекта принимают участие инвесторы, заказчики, проектировщики, генподрядчики и субподрядчики;
- многообразие хозяйственных связей строительства с другими отраслями народного хозяйства- строительство невозможно без поставок разнообразных материалов, деталей, конструкций, технологического оборудования, строительных и дорожных машин и механизмов, услуг различных сервисных и обслуживающих организаций и др.;
- степень осваиваемости застраиваемой территории (строительство может вестись в городской черте, в удаленных от производственной и коммунальной инфраструктуры районах и т.д.);
- необходимость комплексного строительства (производственные объекты с жильём, жильё - с благоустройством, социальными, культурно-бытовыми и образовательными учреждениями и т.п.);
- особенности отраслей, для которых сооружаются объекты (например, сельское хозяйство, трубопроводы, аэродромы и т.п.).

Вопрос 3. Менеджмент в строительстве.

Структура управления в строительных организациях:

Инвестор - организация, финансирующая строительство. Инвестор не вмешивается в строительные вопросы и все права в распоряжении денежными средствами на это строительство передаются заказчику.

Заказчик - организация, которая формирует состав генеральных исполнителей, ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов. Иными словами, заказчик - это как бы "хозяин-распорядитель" стройки в целом.

Застройщик - владелец земельного участка, на котором будет вестись строительство. Возможны ситуации, когда застройщик может быть одновременно и заказчиком и инвестором. Термин "застройщик" не является общепринятым, и некоторыми специалистами он понимается как термин свободного пользования, т.е. "застройщиком" могут иногда называть и заказчика, и инвестора, и владельца участка.

Генеральный подрядчик - главный исполнитель строительных работ, формирующий состав исполнителей более низкого иерархического уровня - субподрядчиков, ведущий с ними денежные расчеты, принимающий у них законченные работы. Чаще всего это крупная строительно-монтажная организация.

Субподрядчики - строительные организации, привлекаемые генеральным подрядчиком для выполнения специальных видов работ, например, земляных, электромонтажных, сантехнических, отделочных и т.д.

Генеральный проектировщик - главный исполнитель проектных работ, выполняющий основную их часть собственными силами, а остальную - силами привлекаемых субподрядных проектных организаций "проектировщиков". Генеральный проектировщик обычно сам формирует состав исполнителей (проектировщиков), ведет с ними денежные расчеты, принимает у них законченные проектные работы. Чаще всего это крупная проектная организация, специализированная на каком-либо виде строительства.

Проектировщик (субподрядный) - организация, привлекаемая генеральным проектировщиком для выполнения той или иной части проекта "на правах субподряда".

Изыскатель - организация, привлекаемая проектировщиком (генеральным или субподрядным), реже непосредственно заказчиком, для выполнения инженерных изысканий на территории строительства. Обычно изыскания выполняют специализированные (изыскательские) организации, реже изыскательские отделы крупных проектных организаций.

Выводы: Экономика строительства — создание нормативной базы — системы взаимоувязанных стоимостных и натуральных нормативов для целей технико-экономического регулирования строительного производства на всех этапах инвестиционного процесса и контроля за ним. Определение участников строительства.

Контрольные вопросы для повторения и самопроверки.

1. Дать определение термину «Экономика строительства»
2. Описать схему участников строительного рынка.
3. Дать характеристику менеджмента в строительстве.