

УДК 69.009

к. т. н., доцент О.Ю. Чертков, Я.Б. Тугай,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## РОЛЬ ГЕНПІДРЯДНИКА В ІНВЕСТИЦІЙНОМУ ПРОЦЕСІ ЯК І РАНІШЕ ВАЖЛИВА

*Розглядаються основні положення, які формують роль генпідрядника в інвестиційному процесі. На основі аналізу існуючої схеми організації і управління будівельним виробництвом даються загальні рекомендації для покращення роботи даної організації.*

*Ключові слова: генпідрядник, інвестування, будівельне виробництво, організація, договір, субпідрядник*

Незважаючи на відкриття нових можливостей перед інвесторами та будівельними організаціями у результаті змін, що відбуваються в будівельній галузі, вітчизняні генпідрядні будівельні організації виявилися недостатньо готовими до роботи в нових умовах.

Так, пострадянські системи організації і управління будівельним виробництвом, хоча і мали певний запас інерції, вже не можуть відповідати тим об'єктивним змінам у своєму зовнішньому та внутрішньому оточенні. Оскільки вони відбуваються на всіх рівнях управління як самою організацією, так і тим комплексом робіт, який зазвичай складається на кожному будівництві, і, як правило, в дуже спрощеній формі має такий вигляд: інвестор-замовник-генпідрядник-субпідрядники та постачальники (рис. 1).

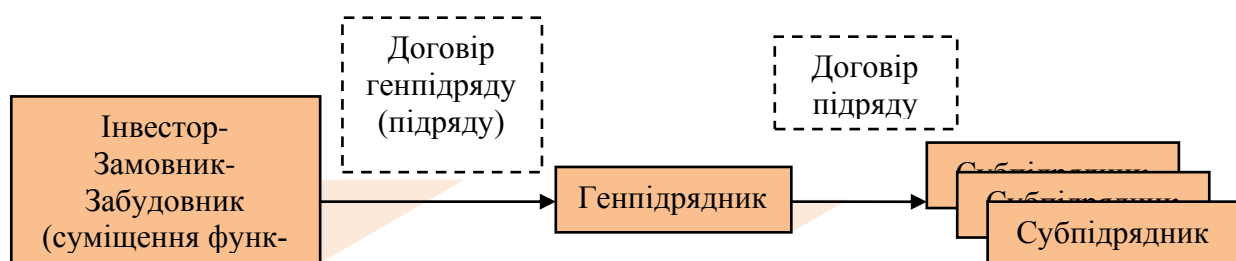


Рис. 1. Схема організації і управління будівельним виробництвом

У той же час, що відбувається розвиток та заміна як технологій будівельних робіт, машин і механізмів, так і будівельних матеріалів. Це вимагає від підрядників нових форм управління даними роботами, і, особливо, в таких важли-

вих сферах як комунікація між учасниками будівельного процесу та прийняття управлінських рішень.

Інвестор може вибудувати організацію інвестиційного процесу наступними способами:

- господарським способом (самостійно)
- із залученням інжинірингових компаній або ліцензованих спеціалістів у якості:
  - технічного нагляду
  - технічного замовника
  - замовника-забудовника
  - керуючого проектом.

Важливо, що в жодній з наведених вище схем не передбачається відмова від послуг генпідрядних будівельних організацій. В цьому контексті виникає кілька аспектів, на яких хотілося б заострити увагу в рамках даної статті:

а) перший, впливає з неоднозначних трактувань і розумінь функцій кожного з суб'єктів інвестиційної діяльності, а особливо генпідрядника;

б) у свою чергу, зазначене в п. а), призводить до розмивання цілей кожного з суб'єктів інвестиційного процесу, і як наслідок - не дає можливість їм повною мірою забезпечити виконання своїх директивних цілей і завдань.

Тобто, приведену спрощену схему на рис.1 поки вважатиметься базовою, універсальною і прийнятною для підтвердження вищесказаного і можливості її зміни, шляхом нарощування функцій сторін при зміні типів і видів договорів.

Перш ніж перейти до основних питань даної статті, звернемося до наступних визначень підрядника та генпідрядника[1] :

- підрядник - сторона в договорі підряду;
- спеціалізоване підприємство, яке зобов'язується під свою відповідальність виконати за завданням замовника певну роботу з використанням власних матеріалів або матеріалів замовника за певну плату;
- генеральний підрядник - організація, що є головним виконавцем договору підряду. Генеральний підрядник: може залучати до виконання своїх зобов'язань вітчизняні та іноземні фірми; відповідає перед замовником за виконання всього комплексу робіт.

Предметом договору підряду є результат діяльності підрядника з виготовлення чого-небудь конкретного або виконання іншої роботи за завданням замовника. Таким чином, в якості підрядного результату може виступати:

- щось конкретне і новостворене;
- нове або оновлене якість;
- інший матеріалізований результат (наприклад, розроблена документація).

Діяльність підрядника може бути спрямована як на створення, так і на знищення того чи іншого об'єкта (наприклад, демонтаж будівлі).

Відповідно до закону, результат виконаної підрядником роботи повинен бути здатним до здачі, тобто передаватися за актом здачі-приймання, в тому числі, в певних випадках, шляхом вручення. Якщо таким є виготовлена річ, підрядник передає замовнику також права на цю річ. Таким чином, результат роботи повинен бути матеріалізованим і відокремленим від особистості підрядника. Цим підряд відрізняється від надання послуг, що не мають матеріального вираження і не здатних до автономного існування. Результатом надання послуг є безпосередньо дія; в той час як в якості підрядного результату завжди виступає майно або його властивість. Ще однією відмінною рисою договору підряду є можливість гарантії належної якості виконаної роботи, що у відношенні наданої послуги, зважаючи на її нездійсненність, неможливо.

В більшій мірі можна припустити, що підрядник в інвестиційній сфері, а, точніше, в будівництві - це організація або фізична особа, які підрядилися виконати будівельні роботи відповідно до договору і проектно-кошторисної документації. Разом з тим, як в традиційних договорах підряду, так і структурах кошторисів або договірної ціни не виділені окремими пунктами такі роботи, як здача або введення об'єкта, забезпечення будівництва початково-дозвільної документації, оскільки традиційно виконувалися замовником. Зауважимо все ж, що участь генпідрядника та підрядників в роботі комісій з прийняття об'єктів, впливає з природного процесу здачі - приймання як самих робіт, так і побудованих будівель і споруд замовнику по Актах приймання робочими комісіями. У той же час, самі організаційні побудови вітчизняних будівельних генпідрядник організацій в більшій і значною мірою розраховані на:

- виконання будівельно-монтажних робіт власними силами і
- організацію виконання монтажних і спеціальних робіт субпідрядними фірмами;
- координацію спільної діяльності всіх учасників будівництва.

Необхідно додати, що деякі великі організації створили і мають у своєму складі проектні та, рідко коли, - інжинірингові підрозділи, доручаючи їм виконання невластивих функцій, які традиційно виконував і виконує замовник. Відзначимо, що в більшій мірі, такі доповнення і зміни в організаційних структурах були викликані як відповідь на зміни, що сталися в середовищі і організаційних структурах замовників-інвесторів, а не як результат планованого розвитку або реінжинірингу бізнес-процесів.

Проблема полягає в тому, що потреба замовників в нових формах взаємодії з будівельними організаціями з одного боку, а з другого боку бажання відповідати на цей виклик, на тлі появи конкуренції у вигляді зарубіжних будівельних

компаній, без належних знань і методичної підготовки, призвели до недостатнього розуміння своїх функцій учасниками інвестиційного процесу. Що в свою чергу представляє велику небезпеку для одних і інших.

Таким чином, недостатнє розуміння своїх функцій і обов'язків інвестором, замовником та генпідрядником призводить до розмитості цілей і завдань, які стоять перед суб'єктами інвестиційного процесу, що призводить до:

- зриву термінів закінчення робіт та введення об'єктів в експлуатацію,
- невідповідність якості застосовуваних матеріалів і робіт,
- перевищенню бюджетів на будівництво та введення об'єктів;
- невідповідності об'єктів своєму призначенню, реалізований з неналежною якістю роботи, в проведенні значних переробок, заміні або дооснащенні обладнанням і т.д.

Генпідрядник, як один з основних учасників інвестиційного процесу на етапі будівництва а, точніше, на деяких деталях взаємин замовника та підрядника, оскільки в будівельній галузі ці ділові відносини – найбільш складні і делікатні. І саме вони багато в чому визначають успіх виконання всього комплексу робіт на об'єкті будь-якого масштабу і вимагають постійної уваги і коригувань. І тут є також кілька точок зору, але особливий інтерес викликає розгляд саме тих, які є в чому узагальнюючими і існуючими в будівельній середовищі [1]:

- **одна з них**, найбільш поширена в даний час:

□ «... Генпідрядна діяльність являє собою послугу з управління процесами виробництва проектно-вишукувальних, будівельно-монтажних, пусконаладжувальних робіт, постачанням обладнання та матеріалів з метою спорудження і здачі замовнику готового до експлуатації об'єкта. З урахуванням того, що генпідрядна діяльність припускає залучення третіх осіб для спорудження об'єкту, генпідрядна організація, як правило, не має у своєму розпорядженні усіх необхідних власних будівельних потужностей, техніки та інструментів. Така відчуженість генпідрядної організації від засобів виробництва і зосередженість на плануванні ресурсів, організації та контролі процесу виконання робіт обумовлює те, що головним стратегічним активом стає персонал генпідрядної організації, який є основним елементом її інтелектуального потенціалу ... »

□ і, як наслідок та підтвердження такого погляду, функції генерального підрядника включають:

- виконання робіт, види яких представлені в ліцензії;
- організація проектних, будівельних і монтажних робіт на об'єкті замовника;
- залучення субпідрядників і повна відповідальність за всі їхні дії;

- охорона навколишнього середовища та контроль над дотриманням трудового законодавства під час проведення будівельно-монтажних робіт;
- забезпечення пожежної безпеки при проведенні будівництва;
- контроль виконання робіт за договорами підряду та субпідряду;
- оформлення виконавчої документації
- здача об'єкта в експлуатацію;
- контроль над дотриманням технології ведення робіт на об'єкті, забезпечення будівництва необхідними матеріалами та технікою, забезпечення безпеки під час роботи на будівельному майданчику - всім цим також займається генпідрядник.

- випробування і здача закінченого об'єкта приймальній комісії - це заключний етап діяльності, яку веде генпідрядник .

• **з іншого боку** побіжний огляд Цивільного кодексу України [2], і особливо на глави 61, яка називається «Підряд», дає нам підставу і на такий підхід, де генеральний підрядник це, звичайно ж - підрядник (але тільки головний або генеральний), який, як одна з сторін (підрядник) за договором підряду зобов'язався на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника) та передати результати своєї роботи за укладеним договором замовнику.

І оскільки частина роботи, в силу специфіки будівельної галузі, підрядник, як сторона договору підряду, не може виконати сам, він для виконання окремих видів робіт, «... має право, якщо інше не встановлено договором, залучити до виконання роботи інших осіб (субпідрядників ), залишаючись відповідальним перед замовником за результат їхньої роботи. У цьому випадку підрядник виступає перед замовником як генеральний підрядник, а перед субпідрядником - як замовник .

Отже, за результатами аналізу статті, можна зробити висновок, що генеральний підрядник посідає значне місце як в інвестиційному процесі, так і в усьому будівельному процесі. Удосконалення та розвиток системи організації і управління будівельним виробництвом дасть змогу чіткіше сформулювати основні аспекти та напрямки діяльності даної організації для підвищення ефективності виконання робіт.

### Список використаної літератури:

1. Генеральный подрядчик [*Електронний ресурс*]: Академик:  
<http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/13929>.
2. Цивільний кодекс України.

### АННОТАЦІЯ

Статья рассматривает основные положения, которые формируют роль генподрядчика в инвестиционном процессе. На основе анализа существующей

схемы организации и управления строительным производством даются общими рекомендациями для улучшения работы данной организации.

Ключевые слова: генподрядчик, инвестирование, строительное производство, организация, договор, субподрядчик

### **THE SUMMARY**

The article considers the main provisions of which form part of general contractor in the investment process. Based on the analysis of existing patterns of organization and management of building production provides general recommendations for improving the work of the organization.

Keywords: general contractor, investment, construction production, organization, the contract, the subcontractor