

7. Мокронос А.Г. Трансформация отраслевой инфраструктуры машиностроительного предприятия в условиях рыночных отношений : моногр. / А.Г. Мокронос, Е.И. Чучалова. – Екатеринбург : Изд-во ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. ун-т», 2006. – 175 с.
8. Вершицкий А.В. Инфраструктурное обеспечение повышения конкурентоспособности туризма / А.В. Вершицкий, Е.Р. Вершицкая // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия: Экономика и управление. – 2010. – № 3. – Т. 23 (62). – С. 72–80.
9. Офіційний сайт Полтавської обласної державної адміністрації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.adm-pl.gov.ua/page/strategiya-rozvitku-poltavskoyi-oblasti-do-2020-roku>.
10. Дружиніна В.В. Особливості розвитку сучасного туризму у Полтавській області / В.В. Дружиніна, Ю.В. Беляєва. – Х. : International scientific and practical conference «Scientific horizons – 2014». 30.09–7.10.2014, Sheffield. – Sheffield. – Volume 2. Economic science: Sheffield Science and Education Ltd. – S. 69–71.
11. Офіційний сайт статистики Полтавської області [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.poltavastat.gov.ua/>.

УДК 69.009

**Жван В.В.**  
*кандидат технічних наук,  
доцент кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування  
та регіонального розвитку  
Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова*

### **ПРОДОВЖЕННЯ ТЕРМІНУ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ ЗА РАХУНОК ОРГАНІЗАЦІЙНИХ ЗАХОДІВ ТА ЕКОНОМІЇ КОШТІВ НА СТАДІЇ БУДІВНИЦТВА (РЕКОНСТРУКЦІЇ)**

У статті виконано огляд можливих правопорушень у галузі містобудування з боку власників промислових будівель на стадії будівництва (реконструкції) та введення будівель в експлуатацію. Проведено розрахунки розмірів штрафів за такі правопорушення станом на перше півріччя 2014 р. Встановлено залежність між встановленим терміном експлуатації, періодичністю проведення капітального ремонту будівель виробничого призначення та обсягом можливих штрафів за правопорушення, здійснені замовниками будівництва (реконструкції). Надано рекомендації з ефективних дій служби замовника з метою запобігання правопорушенням у галузі містобудування та збереження коштів, які могли б піти на сплату штрафів. Економічно обґрунтовано пропозицію з направлення зекономлених коштів на плановий капітальний ремонт фундаментів, який буде сприяти подовженню терміну експлуатації будівлі.

**Ключові слова:** промислові будівлі, будівництво, реконструкція, встановлений термін експлуатації, капітальний ремонт, подовження терміну експлуатації, правопорушення у галузі містобудування, організація служби замовника.

### **Жван В.В. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ ЗА СЧЕТ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ И ЭКОНОМИИ СРЕДСТВ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ)**

В статье выполнен обзор возможных правонарушений в области градостроительства со стороны владельцев промышленных зданий на стадии строительства (реконструкции) и ввода зданий в эксплуатацию. Проведены расчеты размеров штрафов за такие правонарушения состоянию на первое полугодие 2014 г. Установлена зависимость между установленным сроком эксплуатации, периодичностью проведения капитального ремонта зданий производственного назначения и объемом возможных штрафов за правонарушения, совершенные заказчиками строительства (реконструкции). Даны рекомендации по эффективным действиям службы заказчика с целью предотвращения правонарушений в области градостроительства и сохранения средств, которые могли бы пойти на уплату штрафов. Экономически обосновано предложение по направлению сэкономленных средств на плановый капитальный ремонт фундаментов, который будет способствовать продлению срока эксплуатации здания.

**Ключевые слова:** промышленные здания, строительство, реконструкция, установленный срок эксплуатации, капитальный ремонт, продление срока эксплуатации, правонарушения в области градостроительства, организация службы заказчика.

### **Zhvan V.V. EXTEND THE LIFE OF INDUSTRIAL BUILDINGS BY ARRANGEMENTS AND SAVINGS FUNDS UNDER CONSTRUCTION (RECONSTRUCTION)**

In the article the review of possible violations in the field of urban planning by owners of industrial buildings under construction (reconstruction) and putting in operation of buildings was completed. The calculations of fines for such offenses as of the first half of 2014 were done. The relationship established between the prescribed period of operation, the frequency of major repairs of buildings for production purposes and scope of possible penalties for offenses committed by customers of construction (reconstruction). The recommendations of the effective action of customer service in order to prevent violations in the field of urban planning and saving money that could go to pay fines. Reasoned proposal of sending savings for the planned overhaul of the foundation, which will contribute to lengthening the life cycle of the building.

**Keywords:** industrial buildings, construction, reconstruction, operation time limit, repair, life extension, violations in the field of urban planning, customer service organization.

**Постановка проблеми.** Завершення будівництва або реконструкції промислових будівель та введення їх в експлуатацію не є кінцевою метою інвестора. Кінцевою метою промисловця є отримання прибутку від продажу виробленої у цій будівлі промислової продукції. На шляху до цієї мети проміжними ланками є складання промислової програми, бізнес-

плану, виконання техніко-економічного обґрунтування, отримання вихідних даних на проектування, процеси проектування, узгодження та експертизи проектної документації, отримання дозволу на будівництво (реконструкцію), розробка проекту виконання робіт, будівництво (реконструкція), супроводження будівництва (реконструкції) авторським та

технічним наглядом, введення об'єкта в експлуатацію, експлуатація будівлі.

Разом з тим діючим в Україні законодавством та нормативними документами в галузі будівництва об'єктів архітектури передбачені різні види відповідальності власника будівлі за її технічний стан на різних етапах реалізації інвестиційного проекту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Істотний внесок до вирішення питань реалізації інвестиційно-будівельних проектів зробили багато учених і практиків: Л.І. Абалкін, А.Г. Аганбегян, А.Н. Асаул, Н.І. Барановська, В.М. Васильєв, В.М. Власова, С.О. Єршова, С.Н. Іванов, Л.М. Каплан, Д.С. Львов, А.Г. Поршнев, Л.С. Пузиревський, В.О. Яковлев та інші вітчизняні зарубіжні автори.

Дослідженню різних елементів організаційно-економічного механізму реалізації інвестиційно-будівельних проектів, зокрема питань управління проектами, забезпечення фінансування і оцінки ефективності інвестицій, присвячені роботи А.І. Вахмістрова, В.О. Заренкова, І.Т. Балабанова, І.І. Мазур, Ю.Н. Казанського, Л.О. Косолапова, Ю.П. Панібратова, Є.Б. Смирнова, С.О. Смоляка, С.Д. Чекулаєва.

Багато дослідників займалися розробкою тих або інших аспектів системи реалізації інвестиційно-будівельних проектів, разом з тим у цій сфері існує низка проблем, які залишаються недостатньо дослідженими [1].

**Постановка завдання.** Мета статті – обґрунтування економічної вигоди дотримання вимог законодавства замовниками будівництва промислових будівель на стадії будівництва або реконструкції і введення об'єкта в експлуатацію та встановлення можливості подовження терміну експлуатації будівлі за рахунок зекономлених таким чином коштів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (далі – «Закон») передбачено відповідальність замовника об'єкта будівництва (реконструкції) у вигляді штрафів за відповідні правопорушення [2].

Відповідно до статті 27 Кодексу України «Про адміністративні правопорушення», штраф є грошовим стягненням, яке накладається на посадових осіб за адміністративні правопорушення у випадках і розмірі, встановлених законами України [3].

Відповідальність за правопорушення мають нести посадові особи замовника будівництва об'єктів: керівники, заступники керівників, начальники цехів та служб, керівників адміністративно-господарських служб підприємств тощо.

Промисловець, як правило, не є фахівцем в галузі будівництва та експлуатації будівель. Сучасні ринкові умови не дозволяють залучити до процесів планування виробництва, будівництва (реконструкції) та експлуатації будівель такий широкий спектр екс-

Таблиця 1

**Перелік можливих правопорушень з боку власників будівель на стадії будівництва (реконструкції) та введення об'єкта в експлуатацію та сум ймовірних штрафів**

№ п/п	Найменування правопорушення	Посилання на норму Закону	Розмір штрафу, м.р.з.п. [2]	Сума штрафу, грн**
1	виконання підготовчих робіт без повідомлення, надання недостовірних даних	ст. 2, ч. 2, п. 1	5	6 090
2	виконання підготовчих робіт без реєстрації декларації, надання недостовірних даних	ст. 2, ч. 2, п. 3	20	24 360
3	виконання будівельних робіт без реєстрації декларації, надання недостовірних даних на об'єктах I категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 4, пп. 1	18	21 924
4	-/-/-/- II категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 4, пп. 2	36	43 848
5	-/-/-/- III категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 4, пп. 3	90	109 620
6	-/-/-/- IV категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 5, пп. 1	370	450 660
7	-/-/-/- V категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 5, пп. 2	900	1 096 200
8	незабезпечення здійснення технічного нагляду	ст. 2, ч. 2, п. 7	36	43 848
9	незабезпечення здійснення авторського нагляду	ст. 2, ч. 2, п. 8	45	54 810
10	неподання чи несвоєчасне подання інформації про зміну відповідальних виконавців робіт, початок виконання підготовчих чи будівельних робіт, про введення об'єкта в експлуатацію	ст. 2, ч. 2, п. 9	5	6 090
11	невиконання приписів ДАБК щодо усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил	ст. 2, ч. 6, п. 1, пп. 1	10	12 180
12	невиконання приписів ДАБК щодо зупинення підготовчих та будівельних робіт	ст. 2, ч. 6, п. 1, пп. 2	18	21 924
13	недопущення посадових осіб ДАБК, на об'єкти будівництва для виконання покладених на них функцій	ст. 2, ч. 6, п. 2	10	12 180
14	експлуатація об'єктів будівництва, не прийнятих в експлуатацію, наведення недостовірних даних у декларації про готовність об'єкта до експлуатації чи акті готовності об'єкта до експлуатації об'єктів I категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 6, пп. 1	18	21 924
15	-/-/-/- II категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 6, пп. 2	45	54 810
16	-/-/-/- III категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 6, пп. 3	90	109 620
17	-/-/-/- IV категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 6, пп. 4	370	450 660
18	-/-/-/- V категорії складності	ст. 2, ч. 2, п. 6, пп. 5	900	1 096 200

Примітка: \*\* - станом 2014 р.

Джерело: розробка автора

пертів, у якому є потреба, з огляду на необхідність оплати їх послуг.

Частина ризиків подальшої фінансової відповідальності пов'язана з несвочасним вирішенням організаційних питань менеджерами забудовника.

Отже, завчасне попередження інвестора (власника) про його обов'язки у галузі будівництва (реконструкції), введення об'єкта в експлуатацію та експлуатації промислових будівель, відповідальність за їхнє невиконання дозволить уникнути невіправданих витрат.

З метою доведення інформації до замовників будівництва правопорушення відповідно до Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» та фінансову відповідальність за їх скоєння зведено в таблицю (табл. 1) та перераховано з мінімальних заробітних плат у гривні станом на перший квартал 2014 р.

Станом на 2014 р. розмір мінімальної заробітної плати складає 1218 грн [4].

Віднесення об'єктів до певної категорії складності відбувається, зокрема, шляхом визначення обсягу можливого економічного збитку, який так само, як і розміри штрафів, вимірюється кількістю мінімальних заробітних плат. У свою чергу, обсяг можливого економічного збитку залежить від загальної кошторисної вартості будівництва.

Шляхом розрахунків визначено співвідношення між вартістю об'єкта та сумою можливих штрафів за правопорушення в залежності від категорії складності об'єкта (табл. 2).

Таблиця 2  
Співвідношення між вартістю об'єкта та сумою можливих штрафів за правопорушення в залежності від категорії складності об'єкта

Категорія складності об'єкта будівництва	Середнє значення загальної вартості основних фондів, м.р.з.п.	Сумарний обсяг можливих штрафів за правопорушення, м.р.з.п.			Частка можливого штрафу від кошторисної вартості об'єкта, %
		на стадії будівництва об'єкта	на стадії експлуатації об'єкта	всього	
V	666 667	1044	900	1944	0,3
IV	366 667	514	370	884	0,2
III	37 778	234	90	324	0,9
II	4 444	84	45	129	2,9
I	4 444	66	18	84	1,9

Дані таблиці 2 свідчать про те, що сума штрафів за ймовірні правопорушення у сфері містобудування під час спорудження будівлі та введення її в експлуатацію складає від 0,3 % до  $\approx 3$  % від загальної вартості будівлі.

Своєчасне доведення даних таблиці 1 до відома власників будівель, що заплановані до будівництва, співробітниками проектних та будівельних організацій дозволить уникнути можливих правопорушень, пов'язаних з ними витрат та вивільнити таким чином кошти для подовження терміну експлуатації об'єкта у майбутньому.

Строк служби (експлуатації) – це проміжок часу, протягом якого технічні показники будівельного виробу забезпечують виконання основних вимог до будівель та споруд [5].

Орієнтовне значення встановленого терміну експлуатації та приблизна періодичність проведення

капремонту будівель виробничого призначення наведені у таблиці 3 [6; 7].

Найбільш імовірні ділянки пошкоджень конструкцій у виробничих будівлях (спорудах) для фундаментів спостерігаються у зонах зволжених ґрунтів особливо агресивними рідинами; у зонах дії вібрацій, ударних навантажень, привантажень; при спорудженні важких прибудов; при влаштуванні близько розташованих котлованів; при невпоряджених водовідливів та водозниженні [8].

Таблиця 3  
Розрахункові середні значення капремонту фундаментів від кошторисної вартості об'єкта

Категорія складності об'єкта будівництва	Орієнтовне значення встановленого терміну експлуатації, років	Приблизна періодичність проведення капремонту будівель виробничого призначення, років	Обсяг можливого економічного збитку від руйнування, м.р.з.п.	Розмір частки капремонту фундаментів від кошторисної вартості об'єкта, %
V	60	20	>150 000	1
IV	60	20	15 000÷150 000	1
III	60	15	2 000÷15 000	1
II	20	8	до 2000	13
I	15	-	до 2000	1

**Висновки з проведеного дослідження.** Аналіз результатів розрахунків, наведених у таблиці 3, показує, що ефективний менеджмент промислового підприємства, спрямований на запобігання правопорушень у сфері містобудівної діяльності від його будівництва до введення в експлуатацію, дозволить зекономити кошти на частковий або повний капітальний ремонт фундаментів промислових будівель у майбутньому та продовжити термін експлуатації будівель.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Скарбун З.О. Напрямки скорочення термінів реалізації інвестиційно-будівельних проектів // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка», № 12, 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/?or=1&z=1658>.
- Закон України Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності : станом на 20.11.2012 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 46. – С. 411.
- Кодекс України Про адміністративні правопорушення : станом на 08.04.2014 р. – Офіц. вид. – К. : Відомості Верховної Ради Української РСР, додаток до № 51, 1984, стор. 1122.
- Закон України Про Державний бюджет України на 2014 рік : станом на 27.03.2014 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Відомості Верховної Ради України, № 9, 2014, стор. 93.
- Проект Закону України № 3351 Про Технічний регламент будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та будівельних виробів : станом на 03.10.2013 р. / Верховна Рада України. Офіційний веб-портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=48546](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48546).
- ДБН В.1.2-14-2009. Загальні принципи забезпечення надійності і конструктивної безпечності будівель, споруд будівельних конструкцій і основ / Український НДПІ сталевих конструкцій ім. В.М. Шимановського. – К. : Мінрегіонбуд України, 2009. – 37 с.
- НПАОП 45.2-4.01-98. Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд : станом на 31.08.1999 р. / Держбуд України, Держнаглядхоронпраці – Офіц. вид. – К. : Офіційний вісник України, № 28, 1998 р., стор. 167.
- Калинин А.А. Обследование, расчет и усиление зданий и сооружений : учебное пособие. – М. : Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. – 160 с.