



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

В. В. Жван

*Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова,
12, вул. Революції, м. Харків, Україна, 61002.
E-mail: hope.kh@mail.ru, zhvan@list.ru*

Отримана 8 квітня 2014; прийнята 25 квітня 2014.

Анотація. 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.

ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ ЗА СЧЕТ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ И ЭКОНОМИИ СРЕДСТВ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ)

В. В. Жван

*Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А. Н. Бекетова,
12, ул. Революции, г. Харьков, Украина, 61002.
E-mail: hope.kh@mail.ru, zhvan@list.ru*

Получена 8 апреля 2014; принята 25 апреля 2014.

Аннотация. 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.

EXTEND THE LIFE OF INDUSTRIAL BUILDINGS BY ARRANGEMENTS AND SAVINGS FUNDS UNDER CONSTRUCTION (RECONSTRUCTION)

Viktoriya Zhvan

Kharkiv National University urban economy named after A. Beketov,

12, Revolution Str., Kharkov, Ukraine, 61002.

E-mail: hope.kh@mail.ru, zhvan@list.ru

Received 8 April 2014; accepted 25 April 2014.

Abstract. 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.

Актуальність статті

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, чинним 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.

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.

Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (надалі – «Закон») передбачено відповідальність замовника об'єкта будівництва (реконструкції) у вигляді штрафів за відповідні правопорушення [1].

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 [2].

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.	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 несвочасне 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

* Станом на I кв. 2014 р.

Відповідальність за правопорушення мають нести посадові особи замовника будівництва об'єктів: керівники, заступники керівників, начальники цехів та служб, керівники 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 експертів, у якому є потреба, з огляду на необхідність оплати їх послуг.

Частина ризиків подальшої фінансової відповідальності пов'язана з несвоєчасним 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 невиконаних 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 перше півріччя 2014 р. розмір мінімальної заробітної плати складає 1 218 грн. [3].

Віднесення об'єктів до певної категорії складності відбувається, зокрема, шляхом визначення обсягу можливого економічного збит-

ку, 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 визначене співвідношення між вартістю об'єкта та сумою можливих штрафів за правопорушення залежно від категорії складності об'єкта (табл. 2).

Дані табл. 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 ≈ 3 % від загальної вартості будівлі.

Своєчасне доведення даних табл. 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 продовження терміну експлуатації об'єкта у майбутньому.

Строк служби (експлуатації) – проміжок часу, протягом якого технічні показники будівельного виробу забезпечують виконання основних вимог до будівель та споруд [4].

Орієнтовне значення встановленого терміну експлуатації та приблизна періодичність проведення капремонту будівель виробничого призначення наведені у табл. 3 [5].

Найбільш імовірні ділянки пошкоджень конструкцій у виробничих будівлях (спорудах) для фундаментів спостерігаються у зонах зволожених ґрунтів особливо агресивними рідинами; у зонах дії вібрацій, ударних навантажень, привантажень; при спорудженні важких прибудов; при влаштуванні близько розташо-

Таблиця 2. Співвідношення між вартістю об'єкта та сумою можливих штрафів за правопорушення залежно 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

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

ваних котлованів; при невпоряджених водовідливі та водозниженні.

Аналіз результатів розрахунків, наведених у таблиці 3, показує, що ефективний менеджмент промислового підприємства, направлений на запобігання правопорушень у сфері місто-

будівної 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.

Література

1. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 14.10.1994 № 208/94-ВР : станом на 20.11.2012 р. // Верховна рада України : Офіційний веб-портал. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80>.
2. Про адміністративні правопорушення [Текст] : Кодекс України від 07.12.1984 № 8073-X : станом на 08.04.2014 р. // Верховна рада України : Офіційний веб-портал. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>.
3. Про Державний бюджет України на 2014 рік [Текст] : Закон України від 16.01.2014 № 719-VI : станом на 27.03.2014 р. // Верховна рада України : Офіційний веб-портал. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/719-18>.
4. Про Технічний регламент будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та будівельних виробів [Електронний ресурс] : Проект Закону України № 3351 : станом на 03.10.2013 р. // Верховна рада України : Офіційний веб-портал. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48546.
5. Калинин, А. А. Обследование, расчет и усиление зданий и сооружений [Текст] : учебное пособие /

References

1. Law of Ukraine No. 208/94-BP dated back to October 14, 1994 «About responsibility for unlow in the field of urban engineering» on the period of 20.11.2012 Accessed at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80>. (in Ukrainian)
2. Ukraine code No. 8073-X dated back to December 7, 1984 «About civil wrong» on the period of 08.04.2014. Accessed at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>. (in Ukrainian)
3. Law of Ukraine No. 719-VI dated back to January 16, 2014 «About state budget of Ukraine during 2014» on the period of 27.03.2014 Accessed at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/719-18>. (in Ukrainian)
4. Draft law of Ukraine number 3351 «About technical regulations of buildings, structures and constructions, communications and utilities lines of engineering and transport infrastructure and building products» on the period of 03.10.2012. Accessed at: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48546. (in Ukrainian)
5. Kalinin, A. A. Surveying, calculation and strengthening of building and structures. Textbook. Moscow: Publishing house of Association of Engineering Institutes, 2004. 160 p. (in Russian)

- А. А. Калинин. – М. : Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. – 160 с.
6. ДБН В.1.2-14-2009. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ [Текст]. – На заміну ГОСТ 27751 (СТ СЭВ 384-87), СТ СЭВ 3972-83, СТ СЭВ 3973-83, СТ СЭВ 4417-83, СТ СЭВ 4868-84 ; чинні з 01.12.2009 р. – К. : Мінрегіонбуд України, 2009. – 37 с.
 7. Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд (НПАОП 45.2-4.01-98) [Текст] : Положення від 27.11.1997 № 32/288 : станом на 31.08.1999 р. // Верховна рада України : Офіційний веб-портал. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0424-98>.
 6. DBN V.1.2-14-2009. The main principles of ensuring reliability and constructive safety of buildings, construction works, building constructions and bases. Kyiv: Ministry of Regional Development of Ukraine, 2009. 37 p. (in Ukrainian)
 7. Disposition number 32/288 dated back to 27.11.1997. «Disposition about safety and dependable service (laws and regulations according to work safety 45.2 – 4.01 – 98)» on the period of 31.08.1999. Accessed at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0424-98>. (in Ukrainian)

Жван Вікторія Вікторівна – кандидат технічних наук, доцент кафедри економіки будівництва Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова. Наукові інтереси: технологія та економіка будівництва.

Жван Викторія Викторовна – кандидат технических наук, доцент кафедры экономики строительства Харьковского национального университета городского хозяйства имени А. Н. Бекетова. Научные интересы: технология и экономика строительства.

Zhvan Viktoriya – PhD (Eng.), Associate Professor; Department of Construction Economics, Faculty Economics and Entrepreneurship, Kharkiv National University urban economy named after A. Beketov.