

УДК 69.009

**ВЗАЄМОДІЯ ГЕНПІДРЯДНИКА ІЗ ЗАМОВНИКОМ-ІНВЕТОРОМ –
ЯК І РАНІШЕ НЕ ВИСТАЧАЄ ЧІТКОСТІ**

О. Ю. Чертков

Стаття розглядає питання умовної взаємодії генпідрядник – замовник – інвестор на основі аналізу роботи генпідрядника і визначення його ролі в будівельному виробництві. Сформульовано причину, яка призводить до порушення чіткості такої співпраці.

Статья рассматривает вопрос условной взаимодействия генподрядчик – заказчик – инвестор на основе анализа работы генподрядчика и определения его роли в строительном производстве. Сформулированы причину, которая приводит к нарушению четкости такого сотрудничества.

Article considers conventional customer interaction general contractor, investor based on an analysis of the contractor and to determine its role in the construction industry. Formulated cause, which leads to disruption of definition of such cooperation.

Вступ

Генеральний підрядник – це організація, котра є головним виконавцем договору підряду. Він відіграє ключову роль в будівництві та введенні об'єктів в експлуатацію. Генпідрядник може залучати до виконання своїх обов'язків вітчизняні та іноземні фірми, приватні та державні; відповідає перед замовником за виконання всього комплексу робіт. В основі роботи підрядної організації, роль якої – генеральний підряд, знаходиться взаємодія із субпідрядниками для одержання якісної продукції в заданий термін і в рамках отриманих коштів. Саме тому дотримання умов кваліфікованих договорів має велике значення для ефективного виконання комплексу будівельних робіт.

Постановка задачі.

В основу визначення взаємодії генпідрядника із замовником-інвестором та субпідрядником покладено аналіз роботи генпідрядника, його роль в будівельному процесі та обов'язки. Це дасть змогу визначити чинники, дія яких викликає вплив даної організації на якість кінцевої продукції.

Дослідження співпраці між генеральним підрядником та іншими учасниками будівельного виробництва спрямоване на підвищення його ефективності. Оскільки зведення будинків та споруд являє собою динамічну систему взаємопов'язаних процесів, кожен з яких впливає на кінцеву успішність результату [1].

Основа роботи

Розуміння другими учасниками інвестиційного процесу під генеральним підрядником виконання тільки функцій управління за будівництвом безпосередньо на будівельному майданчику не має обґрунтування. Генпідрядник, щоб виконати будь-яку роботу, заключає договір з субпідрядником, а деякі обсяги виконує і самостійно. Окрім того, передбачити відразу всі роботи до початку процесу будівництва неможливо. Роботи можуть виникати, а інколи ще можуть бути пропущеними, але в той же час один субпідрядник виконує роботу до певної межі, а другий, який іде за ним і не може розпочати, і повинен доводити до кінця невиконані роботи. Генпідрядник в цей момент може згладити недоліки одного підрядника і не допустити простій другого, оскільки він також повинен мати певний склад виконавців. Тобто він повинен забезпечити беззупинне виконання будівельно-монтажних робіт.

Тому організації, що не мають в своєму штаті робочих, будівельну техніку, інструмент, не виконують жоден з видів робіт своїми силами на об'єкті не можуть називатися генпідрядниками [2]. Водночас виконати ті обов'язки, які передбачені договором для генпідрядника, в більшості випадків може бути дуже складно. В таких випадках ефективною є взаємодія із субпідрядниками.

В першу чергу специфіку будівельної галузі слід розглянути з точки зору відношень замовник-генпідрядник (рис. 1). Умовно прийнята система генпідрядна організація-інвестор-замовник ґрунтується на таких пунктах [3]:

– генпідрядник із замовником заключають договір будівельного підряду на проведення нового

будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель, споруд; реконструкції чи виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, що тісно пов'язані з місцем розташуванням об'єкта;

- генпідрядник зобов'язується виконати всі роботи, що визначені в проектній документації та кошторисах; виконувати будівництво та пов'язані з ним інші роботи, котрі утворюють загальну вартість; звести та здати в затверджений термін об'єкт та виконати другі будівельні роботи відповідно до завдання;
- генпідрядник може залучити субпідрядників і нести повну відповідальність за їх дії;
- забезпечити умови проведення БМР з дотриманням правил охорони праці і техніки безпеки; забезпечення пожежної безпеки будівництва;
- замовник зобов'язується надати генпідряднику будівельну площадку (фронт робіт); передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не лягає на генерального підрядника; прийняти об'єкт чи закінчені будівельні роботи і оплатити їх.

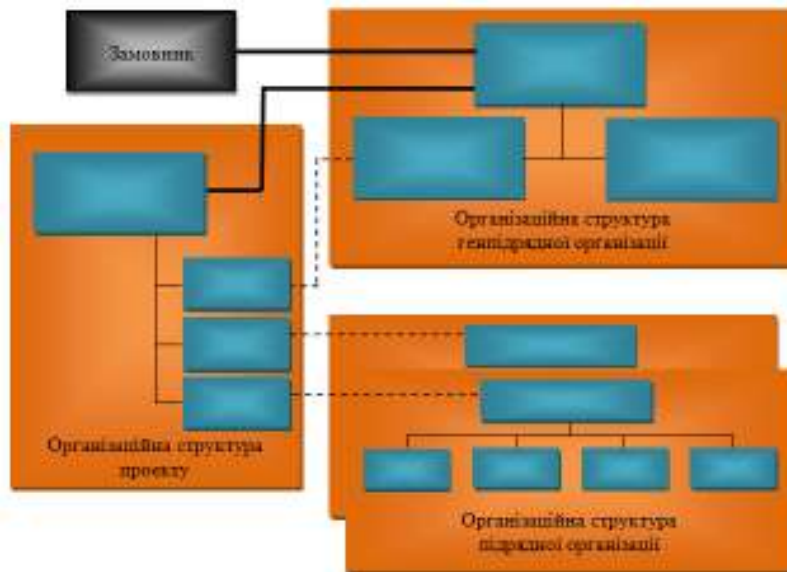


Рис. 1. Схема роботи взаємодії інвестора-замовника та генпідрядної будівельної організації

На основі договору підряду на будівництво генпідрядник заключає договір субпідряду на виконання окремих видів чи комплексів робіт (для забезпечення виконання робіт, що входять в договір підряду, заключеного між генпідрядом та замовником) в установлені терміни. В результаті в умовно прийнятій системі генпідрядник–субпідрядник виникають такі складові:

- виконання зобов'язаності замовника по роботах, на які заключений договір із субпідрядником. Тобто, субпідрядник несе відповідальність перед генеральним підрядником за виконання передбачуваних комплексів робіт в об'ємах та за задані терміни, що визначені в договорі;
- до початку робіт субпідрядника в терміни, що передбачені договором, необхідно забезпечити будівельну готовність об'єкта, конструкцій, окремих видів робіт на об'єкті та повинні бути виконані всі зобов'язання, що покладені на генерального підрядника;
- виконання генпідрядником других покладених на нього обов'язків, що необхідні для створення умов для виконання наступних монтажних та спеціальних будівельних робіт, які повинен виконати субпідрядник;
- встановлення термінів взаємних зобов'язань із надання будівельної готовності об'єктів, конструкцій та окремих видів робіт;
- забезпечення генпідрядником будівельної готовності об'єкта, конструкцій та окремих видів робіт для виконання субпідрядником наступного комплексу робіт;
- передача субпідряднику затверджену в установленому порядку проектно-кошторисну документацію;
- забезпечення своєчасного та неперервного фінансування робіт;
- прийом закінчених робіт та їх оплата згідно з договором;
- передача субпідряднику обладнання, матеріалів та виробів, поставка яких закріплена за генпідрядником, відповідно до графіків їх передавання, строго пов'язаними із термінами виконання БМР;
- координування генпідрядником діяльності субпідрядників, що беруть участь в будівництві;

- розроблення та узгодження з усіма зацікавленими сторонами графіків: робіт, виробничих процесів діяльності підприємства, виконання пусконаладжувальних робіт, виконання спеціальних будівельних робіт; дозволи директивних організацій;
- контроль та технічний нагляд за відповідність виконуваних субпідрядником робіт робочим кресленням та будівельним нормам і правилам;
- видача інструкцій субпідряднику для усунення допущених відхилень, а в особливих випадках і призупинення робіт;
- надання субпідряднику на період ведення робіт побутових та офісних приміщень; складських приміщень та площадок; виробничих, санітарно-побутових та других передбачених проектом приміщень; забезпечення субпідрядника необхідними комунікаційними мережами та правом користування транспортними шляхами;
- виконання пожежно-сторожової охорони та забезпечення ізоляції будмайданчику;
- для забезпечення виконання монтажних та спеціальних будівельних робіт генпідрядник повинен виконати всі підготовчі роботи, які знаходяться в його компетенції згідно договору із замовником;
- генпідрядник відповідає за збереження збудованих йому закінчених субпідрядником робіт до здачі об'єктів робочій комісії;
- передача документів про дозвіл виконання робіт субпідрядником;
- фіксація двосторонніми актами наявних порушень в процесі виконання робіт.

Виходячи із вищенаведеного, важко зрозуміти, яким чином та на яких умовах і за рахунок яких статей кошторису чи договірної ціни генпідрядник виконає таку діяльність, як здача об'єкта в експлуатацію під ключ, якщо згідно з договором підряду він зобов'язаний лише виконати будівельно-монтажні та пов'язані з ними види робіт (рис. 2).

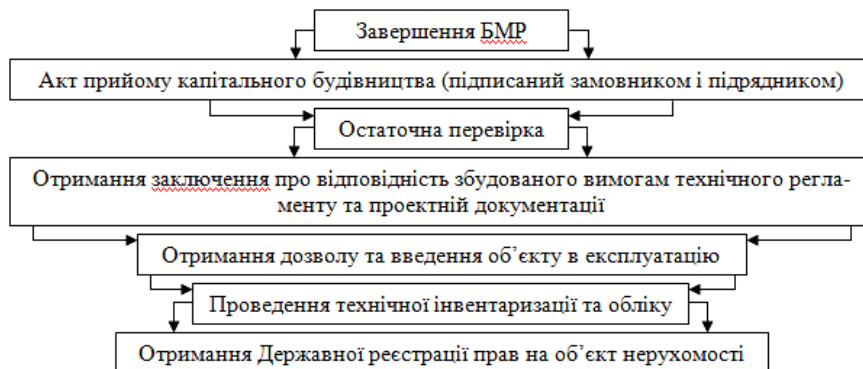


Рис. 2. Схема комплексу робіт, що входять в поняття «введення об'єкта»

Висновки

- Визначено, що завдання генерального підрядника в основному полягає лише в виконанні будівельно-монтажних та супутніх робіт. В подальшому слідує приймання цих робіт визначеною в договорі спеціальною комісією. Водночас відповідальність за весь комплекс робіт «введення об'єкта» в загальній організаційній схемі явно не визначена. Це призводить до порушення чіткості в умовній взаємодії генпідрядник – замовник – інвестор.

Використана література

1. Моделирование строительных процессов: Сборник научных трудов. – 1970. – № 72. – Ч. 2 – Челябинск: ЧПИЛК. – 110 с.
2. Соколов Г. К. Технология и организация строительства / Г. К. Соколов. – М.: Академия, 2008. – 527 с.
3. Функции генерального подрядчика [*Електронний ресурс*]: Архитектурно-проектная компания БиГ: <http://arc-big.ru>.

Чертков Олег Юрійович – канд. техн. наук, доцент кафедри технології будівельного виробництва Київського національного університету будівництва та архітектури.