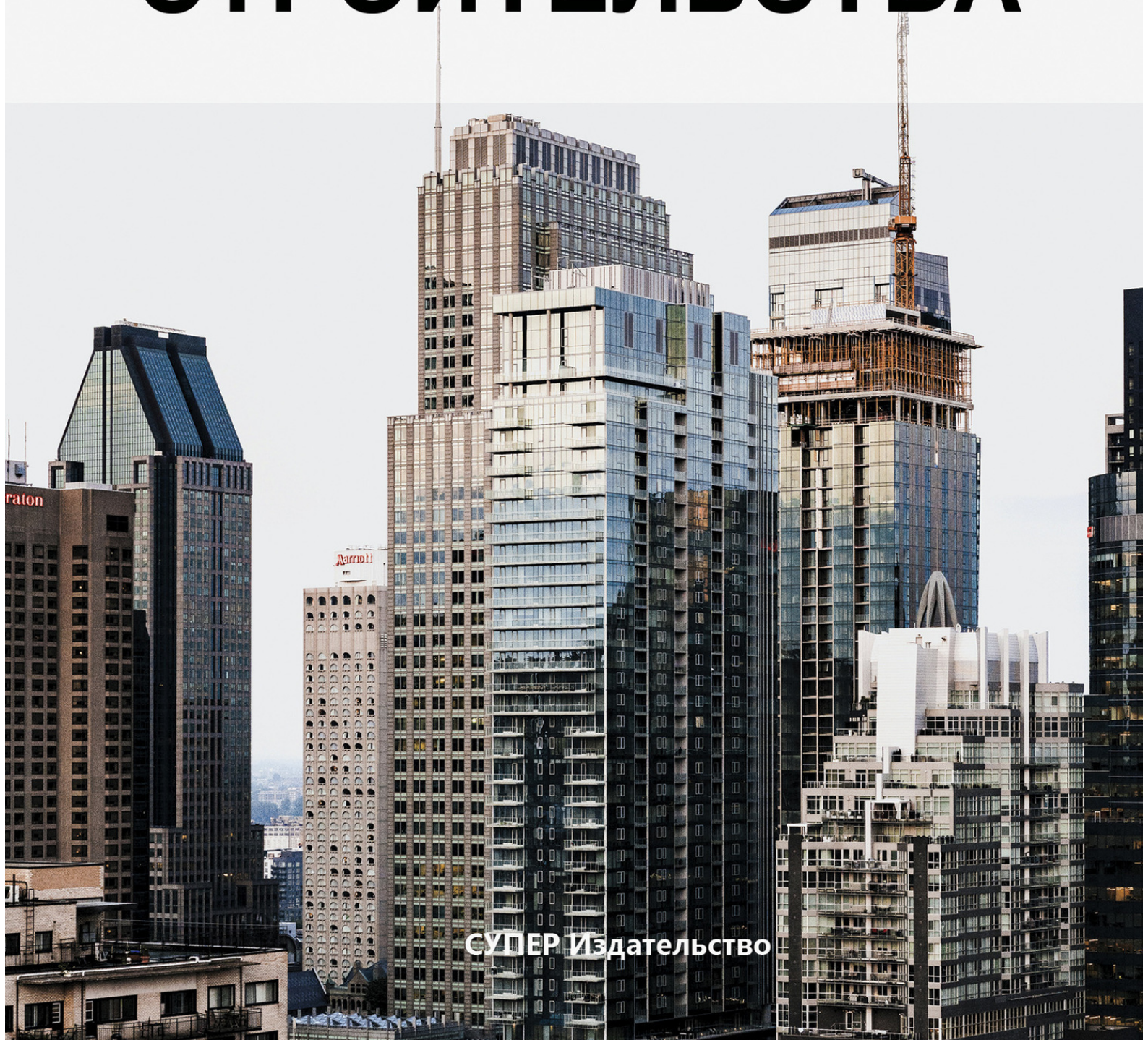


Нурали Ахметов

# КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬСТВА



СУПЕР Издательство

Нурали Ахметов  
**Контроль строительства**

«СУПЕР Издательство»

2018

**Ахметов Н. С.**

Контроль строительства / Н. С. Ахметов — «СУПЕР  
Издательство», 2018

ISBN 978-5-907137-21-9

Контроль является одной из важных функций управления, обеспечивающий достижение его цели. В работе автор раскрывает содержание контроля как элемент научного управления на примере практики важной и сложной строительной сферы. Контроль строительства имеет многолетнюю практику, в том числе актуальную проблему повышения его эффективности. В данной работе с учетом достижения научного управления предлагается принципиально другое видение совершенствования системы контроля строительства. Книга направлена на широкий круг аудитории, начиная от государственных служащих, занимающихся строительством, кончая студентами строительных факультетов. Содержание книги должно вызывать непосредственный интерес у инвесторов, предпринимателей, бизнесменов, то есть у возможных в будущем участников строительства.

ISBN 978-5-907137-21-9

© Ахметов Н. С., 2018

© СУПЕР Издательство, 2018

# Содержание

Предисловие	6
1. Строительство – объект государственного управления	10
1.1. Социально-экономические факторы – основа интереса государства в управлении строительством	10
1.2. Управление строительством и контроль	13
1.2.1. Управление строительством и его специфические особенности	13
1.2.2. Государственное управление и система контроля в строительстве	14
Конец ознакомительного фрагмента.	16

# **Нурали Садырбекович Ахметов**

## **Контроль строительства**

© Нурали Ахметов, 2018

© ООО «СУПЕР Издательство», 2018

\* \* \*

## Предисловие

Строительство – капиталоемкая и сложная сфера национальной экономики. Его состояние наиболее реально отражает социально-экономическое достижение страны. Строительство оказывает мультипликативное действие на развитие производственного потенциала, что особенно наглядно наблюдается во время осуществления диверсификации и индустриализации экономики. Реализация их сопровождается масштабным строительством новых производственных мощностей, бизнес-центров, социально-культурных объектов, жилых и гостиничных комплексов, сооружений производственных инфраструктур и т. п.

Несмотря на всем известные сложности сферы, строительство является привлекательным сегментом рынка, где оборачивается большое количество ресурсов и где непосредственное участие принимает множество хозяйствующих и бизнес-субъектов. Все это определяет высокую степень конкуренции строительной рыночной среды. Специфическая особенность и сложность строительного производства соответственно повышают инвестиционный риск, но это ничуть не способно снижать его инвестиционную привлекательность.

Современное строительство – это уникальные архитектурные объемно-планировочные, технологические решения проектирования зданий и сооружений; прогрессивные методы организации и управления строительного производства; высокая степень механизации строительных процессов. Строительство является источником новых идей, возрождения предпринимательства и других производственно-социальных новшеств. Постоянно растущие требования потребителей и инвесторов к повышению эффективности строительного производства принуждают строительную сферу преобладать этим качеством.

У независимых и молодых государств бывших союзных республик достаточно успешная практика в строительстве. СССР за сравнительно короткое время обеспечил невероятное развитие строительства и вывел его в самостоятельную отрасль экономики, с достаточно развитой научной базой и производственной инфраструктурой. Индустриализация строительной сферы в этот период развивалась в невиданном масштабе. Послевоенное восстановление, освоение целинных земель, месторождений, строительство новых населенных пунктов, городов, промышленных комплексов, заводов, производственных инфраструктур, космодрома и других объектов космических систем и обороны, жилья и социальных объектов и т. п., в силу которых становилась и развивалась строительная практика.

Потенциал строительной отрасли СССР и по масштабу, и по технологии производства был одним из развитых в мире и ни в чем не уступал странам капиталистической системы. Развитие строительства осуществлялось на базе достижений научных и проектных институтов, которые обеспечивали производство необходимыми конструктивно-технологическими нормативами, правилами, проектными разработками. За это время постоянно совершенствовались методы производства строительно-монтажных работ, организации труда, структура управления строительством и т. п. Строительство только во время застоя страны начало сдавать свою позицию, но активности в реформировании сферы никогда не теряло.

Проблема повышения эффективности строительства ни разу не снималась с повестки дня управления экономикой. Надо отметить, что многие новые формы организации труда, производства и принципы производственно-экономических отношений, впервые создавались и проходили апробацию на практике строительства и только после положительных результатов распространялись в другие сферы экономики. Бригадная форма организации труда, подрядные способы производства и многие другие эффективные модели разделения труда создавались и совершенствовались строительной наукой и практикой СССР. Такая традиция продолжалась и в переходной период рыночной экономики.

Необходимо отметить, что в то время к формированию состава бригады подходили более ответственно, чем сегодня. Разделение труда внутри бригады осуществлялось строго в соответствии с тарифными квалификациями ее членов и выполняемых ими производственных операций. Нередко бывало, когда члены бригады имели несколько специальностей и высокие квалификации (комплексная бригада). Строительство никогда не испытывало недостатка в профессиональных кадрах рабочих, инженеров и ученых.

Стратегической целью развития отрасли всегда было повышение эффективности строительства, в том числе качества продукции. В этом направлении непрерывно велись исследовательские, проектные, организационно-технологические работы, которые определяли: принципы и содержания производственных отношений, в том числе вертикальное и горизонтальное разделение труда; структура управления производством, в том числе система контроля строительством; технологические, производственные, трудовые и сметные нормативы; формы, порядок отчетности и многие другие.

В 80-е годы, под руководством профессора Монфреда Ю. Б., получило свое начало новое направление исследования и разработки по управлению качеством строительной продукции. При этом были созданы Комплексные системы управления качеством строительной продукции, в том числе необходимые нормативные базы, принципы, форма и структура управления. Система обеспечивала эффективную координацию совместной деятельности всех участников в обеспечении требуемого качества строительства зданий и сооружений. На базе исследования формирования качества строительства была создана целостная теоретическая база системы управления качеством строительной продукции.

Необходимо отметить, что в свое время было немало критики относительно эффективности использования данной системы. Однако во многих строительных организациях ее внедрение давало позитивные результаты, которые способствовали существенному повышению качества. Система управления качеством продукции охватывала всех составляющих организационно-производственных структур и формировала в коллективе совершенно новые взгляды и подходы, принципы в организации производственных отношений в строительстве.

Технические, структурные, технологические, организационные и нормативные разработки системы были отточены до совершенства и эффект от ее функционирования были высокими. Были разработаны и внедрены стандарты предприятия, которые регламентировали правила и нормы производственных и трудовых отношений в повышении качества труда и продукции. Производственные отношения в строительстве развивались на базе целенаправленно разработанных систем стандартов предприятий, чего не хватает в нынешней практике организации строительства. В результате постоянно развивались собственные возможности предприятия в разработке внутренних нормативов управления, что обеспечивало целенаправленного совершенствования его научного содержания.

Вместе с этим нельзя отрицать существования других альтернативных взглядов, где панацеей выхода из всех бед в строительстве было внедрение международных стандартов, в том числе ISO 9000. Однако, как показали результаты массового внедрения стандартов Международной Организации по Стандартизации (ISO 9000) в строительных организациях в недавнем времени, ожидаемые успехи в повышении качества и эффективности строительства достигнуты не были. Внедрение ISO 9000 опять же осуществлялось формально и с целью создания имиджа успешности строительной компании, как работающей на базе мировых стандартов.

Наряду с этим на практике строительства образовались серьезные проблемы, от решения которых зависит теперь обеспечение дальнейшего его развития. Это совершенствование нормативно-законодательной базы, в том числе финансовых, производственных и трудовых отношений. Их несовершенство является причиной постоянного проявления на практике обманов со стороны заказчиков, строительных компаний своих работников, компаньонов, долевых участников и государства. Нельзя исключать то, что в ряде случаев строительство использова-

лось как средство для отмывания денег дольщиков. Другой нежелательный пример – все более предъявляются претензии к качеству строительства объектов, особенно тех, которые построены за счет средств государства, характеризующихся относительно низкими уровнями качества.

Ныне действующая система контроля строительства точь-в-точь заимствована из прошлой практики централизованной плановой экономики Советского Союза. Переход к рыночной модели экономики особо не менял форм и методов организации и управления строительством. Организация строительного производства сохранила в основном свой прежний порядок. Поэтому система контроля, построенная на базе прежней схемы, также оставалась без какого либо изменения. Все это определило проявление на практике очередных трудностей. Так как в условиях рынка совершенно менялось содержание и принцип отношений собственности. В соответствии с этим должен был меняться механизм защиты интересов участников строительства, и в первую очередь система контроля, обеспечивающая требуемого качества строительства.

Функции и задачи действующей системы контроля строительства формировались многолетней практикой и вполне соответствуют принципиальным требованиям науки управления. Используемая структура системы контроля охватывает все уровни, элементы управления и технологические стадии, процессы и операции строительного производства. Однако факты остаются фактами: система контроля строительства никак не может добиться соответствующего исполнения производственных процессов (бездефектного и эффективного производства) и ответственности участников строительства за конечный результат.

Недоделки, низкое качество выполнения строительно-монтажных работ, строительных материалов и конструкций, замораживание строительства, систематическое завышение расходов финансовых средств и многое другое прямо указывает на соответствующие недостатки системы контроля. Эти проблемы постоянно обсуждаются в обществе, а также на самом высшем уровне государственного управления. Некоторые объекты строительства (ЭКСПО 2017 в Казахстане, космодром «Восточный» в России и многие другие) находились под непосредственным контролем глав государств, что также указывает на недостатки системы контроля.

В одном из своих выступлений в Государственной думе В. В. Путин выразил свое недовольство: «По оценкам «Doing Business» Россия находится на 178 месте в мире по условиям ведения бизнеса в строительстве. Вы представляете, 178 место». Действительно, трудно воспринимаемая реальность. Так как строительный рынок России – один из самых масштабных в мире. Положение дел строительства в Республике Казахстан также выглядит аналогично, как в России. Так как в этих странах почти одинаковые нормативные базы функционирования строительной отрасли, и проблемы одни и те же, в том числе в сфере контроля строительства. В рейтинге «Doing Business 2013», составленного в мае 2012 года, Казахстан занимает 155 место по индикатору «Получение разрешений на строительство». В 2012 году – 150 место. В 2008 – 177-е, предпоследнее место. Ситуация резко изменилась после непосредственного контроля первых лиц государств, в результате, в рейтинге «Doing Business 2017» Казахстан занял 35 место, Россия – 40.

Обеспечение эффективной системы контроля строительства – одна из основных задач управления экономикой в условиях рыночных отношений, в том числе строительной сферой. От ее неэффективности, в первую очередь, страдает само общество. Следствием чего являются неэффективное использование ресурсов и низкий уровень обеспечения социально-экономических потребностей общества и т. п. Организация производства и функционирования производственной системы должна учитывать принципы рыночного механизма, в том числе отношения собственности и защиты интересов участников строительства. В данной работе именно

в таком плане делается попытка раскрытия содержания системы контроля на примере строительства.

Система контроля не должна быть нацеленной только на выявление недоделок и нарушений строителей, а одинаково должна охватить деятельность всех участников строительства, в том числе организации, представляющие интересы государства. Необходимо менять отношения к контролю вообще. Контроль, прежде всего, является основной функцией управления. Эффективное использование контроля в обеспечении достижения цели в первую очередь характеризует возможность управления. Контроль прослеживает процесс исполнения принятых организационно-технологических, технических, производственных решений и выявляет отклонения, нарушения норм и порядок трудовых и производственных процессов с целью предотвратить управлением их дальнейшее повторное появление.

Контроль не должен быть карающим и носить обвинительный характер, а должен вовремя выявлять действия или бездействия исполнителей с целью своевременного обеспечения субъекта управления необходимой информацией для принятия целенаправленных и эффективных решений. Если наблюдаются массовые нарушения и низкое качество зданий и сооружений, то это, прежде всего, результат неэффективного функционирования самого управления, в том числе в организации системы контроля. Контроль – это средство, и эффективность его использования зависит только от непосредственного управления.

На мой взгляд, такая постановка содержания книги принципиально воздействует на наши понимания решения проблемы системы контроля. К большому сожалению, именно в таком аспекте крайне скудное наличие теоретического освещения решения данной проблемы, что, в свою очередь, оставляет желать лучшего. До сих пор, в нашем суждении системы контроля строительства, акцент делался на фиксирование выявления ими дефектов и нарушений с последующими обвинениями за допущенные провалы.

Контролирующие лица (инспектор ГАСКА, технадзор, авторский надзор, мастера, прорабы и другие) отлично осведомлены в имеющихся или допущенных нарушениях, дефектах, недоделках и о других проблемах стройки. В этом я все больше убеждался в своем многолетнем наблюдении, и полагаю, что с этим мнением согласны многие другие опытные строители. Контролирующие лица назначаются из числа опытных специалистов, многие из которых без особых трудностей определяют качество и недоделки производства. Дело в том, что управляющие субъекты не всегда адекватно реагируют на их информацию и принимают соответствующие решения.

В книге акцент делается на проблему управления, а не на контроль качества. Автор строго придерживается мнение о том, что только целенаправленные и эффективные использования функции управления обеспечит соответствующие результаты контроля качества строительства. Поэтому сделанные выводы и предложения носят дискуссионный характер, оставляя выбор системы и характер контроля за управления.

Книга направлена на широкий круг аудитории, начиная от государственных служащих, занимающихся строительством, кончая студентами строительных факультетов. Содержание книги должно вызывать непосредственный интерес у инвесторов, предпринимателей, бизнесменов, то есть у возможных в будущем участников строительства, которые, прежде чем приступить к строительству, внимательно рассмотрят и проанализируют основные положения отношений ответственностей в строительстве и получат возможность правильного определения стратегии формирования оптимальной системы контроля над использованием ресурсов. Строительство – огромный риск вложения капиталов инвестирования, и правильно выбранная система управления является решающим фактором его снижения.

# **1. Строительство – объект государственного управления**

## **1.1. Социально-экономические факторы – основа интереса государства в управлении строительством**

Строительство, используя огромные ресурсы страны, создает национальное богатство. Одно только это обуславливает и налагает ответственность на всех участников строительства и, в первую очередь, государство максимально обеспечить эффективность строительного производства. Эффективное использование ресурсов обеспечивается целенаправленным совершенствованием функционирования строительного рынка. Государственное регулирование должно быть направлено на достижение данной цели.

Практика показывает, что такие проблемы организации и управления строительством, как у нас, на практике развитых стран фактически не проявляются. В цивилизованных странах вообще отсутствует понимание того, что можно сдать и принять выполненные строительные-монтажные работы, завершённые объекты в эксплуатацию с некоторыми дефектами и недоделками. Это нормальное поведение цивилизованного общества и высокая культура производственных взаимоотношений, в том числе ответственность исполнителей.

Огромные ресурсы потребления строительства определяют высокий риск деятельности, что требует соответствующего внимания со стороны государства в привлечении инвестиций. Государственное регулирование экономики в условиях общего дефицита средств является архисложной задачей. Республика Казахстан в этом плане показала невероятные возможности, в условиях тотального дефицита средств (Россия, 17 августа 1998 г., «черный вторник») и постоянной угрозы мирового кризиса, приняв решение о строительстве мегаполиса, новой столицы – Астаны. Фактически за 15 лет было завершено строительство столицы, несмотря на прошедший мировой кризис первой и второй волны 2007–2009 годов.

Подобное развитие строительства имеет не каждое государство, тем более в посткризисный период, при наличии объективных трудностей, связанные с несовершенством нормативно-законодательных баз, с острым дефицитом необходимых ресурсов, с использованием новых технологий и с отсутствием нормальной рыночной среды. В это невероятное трудное время, строительство показало наличие в стране благоприятных условий для инвестиций, что немаловажно и судьбоносно действовало на развитие национальной экономики в целом.

Строительство сугубо специфичное производство, где в одно время непосредственно привлекаются большое количество участников и создаются производственные инфраструктуры, что характеризует его мультипликативную роль в развитии национальной экономики. Это можно увидеть на практике Республики Казахстан, где развитие строительства существенно способствовало соответствующему росту производственной инфраструктуры, бизнеса, банковской системы и т. п. Аналогичные процессы наблюдаются и на примере экономики России. Перечисленные положительные тенденции развития экономики осуществлялись в тяжелое время, когда все переживали последствия мирового ипотечного кризиса. Это является примером не только преодоления трудности экономического испытания, но также положительного непосредственного участия государства в управлении строительством и реализации социально-экономических интересов в развитии строительной отрасли.

Государство в развитии строительства преследует следующие социально-экономические задачи:

1. Улучшает производственную, бытовую и жилищную комфортность общества.

2. Повышает уровень занятости населения.

3. Стимулирует населения в постоянном желании улучшить состояния жилища, придавая вместе с этим деловой активности.

4. Стимулирует бизнес структуру в постоянном желании улучшить состояния производственных и офисных зданий, придавая вместе с этим производственной активности.

Экономические интересы государства в развитии строительства заключаются в следующем:

1. Создается национальное богатство.

2. Расширяются инновационная среда.

3. Привлекаются инвестиции.

4. Расширяются производственная инфраструктура экономики.

5. Развивается рынок товаров и услуг, недвижимости, финансов, страхования и деятельность банковской системы.

6. Снижает отток капитала из страны, наоборот повышает его приток.

Перечисленные интересы являются для государства основой для принятия непосредственного участия в развитии строительной сферы. Строительство является жизненно важной сферой для успешного социально-экономического развития страны. Поэтому в развитии строительства государство принимает самое непосредственное участие, в том числе в управлении развитием отрасли в целом. Естественно, государство не вмешивается в оперативно-производственную, предпринимательскую и коммерческую деятельность субъектов, участвующих в строительстве, но оно контролирует соблюдение ими установленных общих «правил игры» и строго пересекает их возможные нарушения. Самое главное, активное участие государства в строительстве направлено на совершенствование рынка.

Государственное управление строительством имеет характер прямых и косвенных воздействий. Прямые воздействия осуществляются, когда:

– строительство зданий и сооружений осуществляется за счет государственных заказов;

– государство принимает долевое участие в строительстве здания и сооружения;

– используются финансовые средства государства;

– нарушаются государственные нормы, требования и стандарты;

– государство оказывает целенаправленную финансовую помощь;

– государство безвозмездно предоставляет земельный участок под строительство здания и сооружения;

– создается специальная экономическая зона для развития строительства.

Косвенные воздействия выражаются в следующем:

– государство создает благоприятные условия для развития строительства;

– создает благоприятные условия для привлечения внешней и внутренней инвестиции;

– способствует развитию строительства в необходимом государству направлении (использование новой технологии, развитие жилищного, социального, промышленного, долевого строительства и т. п.);

– готовит профессиональных кадров (инженеров, рабочих) для строительства.; создает производственную инфраструктуру для развития строительства отдельных жилищных районов, бизнес-инкубаторов, промышленных территорий.

Для реализации перечисленных функций выполняет следующие действия:

– осуществляет государственный контроль строительства здания и сооружения;

– выдает и отбирает лицензию;

– выдает разрешение на строительство;

– выдает технические условия для подключения в городские инженерные сети и для использования.

Государственный архитектурно-строительный контроль является всем известным и оперативно действующим средством вмешательства государства в строительство. Контроль по своему нынешнему положению является завершающим циклом государственного управления строительством и предназначен для наблюдения соблюдения застройщиком установленных правил и ограничений. При этом государство непосредственно не отвечает за качество здания и сооружения и это не является его компетенцией. Он отвечает за нарушение участниками правил организации строительства, установленных государством, которое приводит затем к соответствующему низкому качеству строительно-монтажных работ. Государство контролирует участников (заказчик, генподрядчик, проектировщик) и требует обязательного обеспечения ими осуществления должного технического, авторского надзоров и операционного контроля выполнения строительно-монтажных работ, в лице которых они несут непосредственных ответственностей за конечный результат.

Основная цель государства – это обеспечение постоянного улучшения жизненного уровня общества на основе эффективного функционирования экономической системы. Строительство, создающее материальные ценности общества (национальное богатство) и реализующее масштабные и жизненно необходимые социальные и экономические задачи, в условиях реформы является одной из основных сфер государственного управления. Государство очень заинтересовано в благополучном развитии данной сферы материального производства в создании социально-экономических благ общества.

## **1.2. Управление строительством и контроль**

### **1.2.1. Управление строительством и его специфические особенности**

Управление – это целенаправленное воздействие субъекта управления на объект по обеспечению достижения поставленной цели. В строительной сфере целью государства является обеспечение эффективного строительства и своевременный ввод в эксплуатацию здания и сооружения. Целью строительного предприятия является обеспечение прибыли. Все коммерческие субъекты преследуют единственную цель – достижение прибыли, которая является основным источником обеспечения дальнейшей их жизнедеятельности и развития.

Сложный характер производства и длительный цикл реализации коммерческого проекта определяет высокий риск бизнеса в строительстве. Обеспечение прибыли обусловлено только высокопрофессиональным и эффективным управлением потоком движения ресурсов, в том числе организации и контроля производства в целом. Только умелое и квалифицированное управление может обеспечить снижения коммерческого риска и достижения цели. Эффективное управление строительным производством требует глубокого знания содержания, в том числе технологии производственных процессов, последовательности их выполнения и порядка взаимоотношений участников производства.

Рыночная экономика, несмотря на некоторые позитивные технологические и архитектурные достижения, создала серьезные проблемы, связанные с несовершенством рынка и рыночных отношений, в том числе недостаточность нормативных обеспечений, практики и опыта. Например, проблемы долевого строительства, ипотечное кредитование, финансирование были доведены до критического состояния, где для их решения требовались оперативные административные вмешательства государства.

Проблемы повышения эффективного использования ресурсов связаны со специфическими особенностями строительного производства. Совершенствование научного управления, в том числе организации и планирования в этом направлении требует глубокого исследования строительного рынка и целенаправленных разработок.

Строительство отличается от других видов производства характерными для него специфическими особенностями:

В управлении:

- одновременное участие в производственном процессе нескольких и взаимно независимых предприятий;
- мобильность производственного участка и отсутствие адаптированного и стабильного условия для снабжения материально-техническими, трудовыми ресурсами;
- одновременное развитие производства по вертикали и горизонтали;
- размещение производственного участка на открытой местности и отсутствие защиты от атмосферных неблагоприятных воздействий;
- отсутствие производственной инфраструктуры и отдаленность от коммуникации;
- периодичность согласования условия развития производства со службами города;
- специфичность обеспечения системы контроля и другие.

В организации:

- большой объем работ подготовительного периода и его растянутость по времени;
- определение и приобретение территории для строительства, согласование и получение разрешительных документов;
- проведение изыскательских работ на каждом участке строительства объекта;

- разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметных документаций;
- создание производственной базы и комплектация материально-техническими, трудовыми ресурсами;
- индивидуальный подход организации строительного участка, размещение вспомогательных объектов производственной и социальной инфраструктуры, производственных и трудовых ресурсов и другие.

В технологии:

- присутствие большого набора технологий производственных процессов;
- неравномерная цикличность развития технологических процессов;
- постоянная необходимость освоения новой технологии;
- разработка и обеспечение производства организационно-технологическими проектами;
- непосредственный учет воздействия сезонных природных факторов на производство работ;
- циклическая потребность в производстве специалистов разных квалификаций;
- мобильность рабочего места и другие.

Отличительная черта строительного производства является также, что оно от начала до полного завершения находится под непосредственным наблюдением государства, и это не исключение для объектов, строящихся на средства частных лиц. Такое внимание со стороны государства вызвано тем, что строительство в основном размещается и развивается непосредственно на населенном пункте, что определяет возможные опасности для окружения: экологические, санитарные, технические, пожарные и т. п.

## **1.2.2. Государственное управление и система контроля в строительстве**

Сущность государственного управления в строительстве заключается в создании благоприятных условий для развития строительного производства, сдачи в эксплуатацию здания, сооружения в установленный срок и обеспечение безопасной жизнедеятельности населения, охрана окружающей среды. Каждое строительство должно гармонично вписываться в существующую социально-производственную систему административно-территориального района, не создавая при этом дополнительных проблем и трудностей для населения, которые в любом случае будут иметь место. Однако государство, в лице местной власти, будет стремиться довести их проявления до минимума. Такие условия определяются положениями выдачи разрешения на строительство, а также других государственных норм.

Население выражает терпение возникшим временным неудобствам, трудностям только потому, что новое строительство способствует дальнейшему улучшению социально-экономической инфраструктуры местности, преобразовывает архитектурную выразительность и дальнейшее благоустройство. Эти и другие факторы формируют положительное отношение населения, государства к затее строительства, что в последующем никак не должно забываться застройщиком – инвестором. При этом одним из основных требований строительству является соблюдение срока сдачи в эксплуатацию.

Срок строительства – это взаимно обусловленная договоренность, в первую очередь, с обществом, которое представляет государство, что обязательно должно соблюдаться. При нарушении срока строительства застройщик должен полностью компенсировать последующие неудобства, которые нарушают комфортность проживания, нормальную коммуникацию, создают опасность жизнедеятельности населения и приводят к дополнительным материальным и моральным ущербам. Срок является основным показателем оценки общественной и экономической эффективности строительства.

Строго ограниченный срок строительства является основой для развития. Строго отведенное для строительства время заставляет искать эффективных путей использования материально-технических, трудовых и финансовых ресурсов. Это повышает конкурентоспособность среды и спрос на использование новых технологий и методов организации производства. Стремление к выдерживанию срока строительства является началом обеспечения эффективности строительства, а также базой для целенаправленного функционирования системы контроля. Поэтому любое нарушение изначально принятого и установленного срока строительства должно строго наказываться.

Эффективное решение производственных задач основывается на научной обеспеченности управления и организации строительства. Оно достигается постоянным поиском и использованием современных методов и технологий строительства, достижений строительной практики и науки. Одной из важных сфер развития строительства является организация и система контроля, которые должны осуществляться с использованием новых и научно обоснованных принципов. Практика показывает, что одни только усиления контролирующих действий, что наблюдается в последнее время, не решает проблему, а наоборот более усугубляет ее.

Развитие теоретического содержания решения данной проблемы направлено на обеспечение управления альтернативными возможностями повышения эффективности системы контроля. Именно управление должно определить задачу подобным образом, а не система контроля, которая является всего-навсего его производной и зависит от его же возможности решения проблем. Контроль нужен, в первую очередь, самим производителям, чтобы совершенствовать свою сущность в обеспечение успехов на рыночной среде. Государству, в свою очередь, необходимо постоянно совершенствовать рынок, с последующим повышением на нем конкуренции, что будет принуждать производителей к поискам новых методов организации и управления производством, в том числе системы контроля.

Система контроля является всего лишь одним из средств управления в обеспечении эффективного достижения поставленной цели. Контроль осуществляет наблюдение за развитием производственных процессов, начиная с принятия решения и вплоть до достижения цели. Действует в соответствии запланированного и установленного порядка, ограничений, норм, технологических требований и условий, договорных обязательств и т. п. Определение основной целью контроля своевременного выявления отклонений производственных процессов от заданных установок и недопущение их в дальнейших действиях является не совсем корректным. Предназначением контроля является поиск и обоснования разработки мероприятий по развитию в целом, в том числе производства, организации и управления.

Эффективность управления строительством в целом достигается на основе соблюдения взаимных установок, обязательств и интересов всех участников, которые преследуют конкретную цель каждого. Основная цель управления строительством – обеспечение выгоды (прибыли) от своевременной сдачи здания и сооружения – достижима только на основе соответствующей организации производственных процессов, зависящей от совершенства рынка. Строительство является привлекательной сферой бизнеса и предметом интересов предпринимателей. Основным фактором эффективного развития строительства в этих условиях является создание конкурентную среду, предоставляющую равную возможность участия для всех субъектов. Государство – субъект управления национальной экономикой, является также непосредственным застройщиком, что не должно ограничивать равноправные возможности участия в строительстве других субъектов рынка.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.