

Ю.В. Сиволап,

аспірант

ORCID: 0000-0002-3098-1423

В.В. Тимок

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0002-9527-3006

*Київський національний університет будівництва і архітектури,
м. Київ, Україна*

ОСОБЛИВОСТІ РОБОТИ СЛУЖБИ ЗАМОВНИКА НА РІЗНИХ ЕТАПАХ ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

Служба замовника у будівництві здійснює комплекс заходів щодо створення та реалізації на всіх етапах життєвого циклу інвестиційно-будівельних проєктів. Така діяльність є творчою, тобто інжиніринговою. Розпочинається на передпроектній стадії проєкту і закінчується передачею збудованого об'єкта експлуатуючим організаціям, тобто на всьому життєвому циклі об'єкта будівництва.

Служба замовника у будівництві – це юридична особа, яка є одержувачем або розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня та на яку покладені функції з технічного нагляду, підготовки необхідної проєктної документації, контролю за виконанням робіт та здачі готового об'єкту в експлуатацію при виконанні робіт з нового будівництва, реконструкції, ремонтів та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування.

Зміною №2 до ДСТУ Б. Д.1.1-2013 “Правила визначення вартості будівництва” від 1 червня 2018 р. до гл. 10 “Утримання служби замовника” (гр. 6 та 7) зведеного кошторисного розрахунку отримали можливість включати кошти не тільки на утримання служби замовника, а й включати кошти на здійснення технічного нагляду, в розмірі до 2,5% гр. 7, та кошти в розмірі до 3% гр. 8 на залучення суб'єктів господарювання (фізичних або юридичних осіб), які будуть надавати замовникам інженерно-консультаційні послуги в будівництві.

У ДБН В.1.2-5:2007 [1] життєвий цикл об'єкта визначається, як комплекс послідовних за змістом і часом періодів існування будівельного об'єкта від концепції його створення до зняття з експлуатації та ліквідації. А у ДБН В.1.2-14:2018 [2] вказано, що життєвий цикл об'єкта – комплекс послідовних за змістом і часом періодів існування об'єкта від вишукування і проєктування до ліквідації.

Гавриляк А.І. [3] запропонував визначати життєвий цикл будівель,

як час від моменту обґрунтування необхідності їх зведення до настання економічної недоцільності подальшої експлуатації

Періоди життєвого циклу поділяються на підготовчий період, нульовий цикл, зведення будівлі, експлуатацію будівлі, період фізичного і морального зносу. Останній стан є періодом закінчення життєвого циклу або початком нового, що включає період реконструкції (капітального ремонту), яка поновлює фізико-механічні і експлуатаційні характеристики будівель

Забезпечення довготривалої експлуатації будівель – важлива техніко-економічна проблема проектування, будівництва й експлуатації. Під час проектування повинні бути передбачені такі матеріали і конструкції, що забезпечують нормальне функціонування будинку протягом строку служби з урахуванням зниження міцності і погіршення технічних характеристик у часі за рахунок зношення, впливу навколишнього середовища, зовнішніх і внутрішніх навантажень, з урахуванням забезпечення нормальної системи технічного обслуговування і ремонту.

Передпроектний період (початковий задум) – це період, в який виконується збір даних, аналіз об'єкта будівництва та залучення кредитних інвестиційних коштів. Період проектування – роботи що пов'язані зі створенням проектної документації на будівництво. Підготовчий період – роботи, які мають забезпечувати можливість розгортання і здійснення будівельних робіт [4]. Період будівництва – спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт [5]. Період експлуатації об'єкта – використання об'єкта за функціональним призначенням (з проведенням необхідних заходів щодо збереження заданого технічного стану конструкцій), за яким він спроможний виконувати задані функції, зберігаючи значення параметрів, встановлені вимогами проектної документації [2]. Період фізичного і морального зносу – характеризується погіршенням основних експлуатаційних показників фізико-технічних характеристик будівлі, що призводить до прийняття рішення про знесення або демонтаж об'єкта будівництва.

На кожному з періодів життєвого циклу об'єкта можуть виникнути різноманітні ризики, що призводять до короткочасної, довготривалої затримки або повної зупинки виконання тих чи інших робіт. Досвід країн з розвинутою ринковою економікою показує, що для уникнення або зменшення дії основних ризиків, що виникли в процесі проектування будівництва та експлуатації об'єкта виконує служба замовника.

Завданням служби замовника у будівництві є забезпечення узгодженої діяльності учасників інвестиційного проекту на стадії

передпроектних досліджень та розроблення проектно-кошторисної документації будівництва; будівництва об'єкта; введення об'єкта в експлуатацію та передачі його експлуатуючим організаціями.

Оскільки життєвий цикл будівель включає процеси проектування, підготовки будівельного майданчика, будівництво та експлуатацію будівлі, то термін життя будівель і споруд у значній мірі залежить від якості проектування і будівництва та їх експлуатаційної придатності. Довготривала експлуатаційна придатність будівель забезпечується за рахунок технічних оглядів та реалізації заходів із технічної експлуатації, які розробляються за результатами цих оглядів службою замовника.

У процесі життєвого циклу будівлі завжди мають місце пошкодження, дефекти і аварії. Вони можуть бути викликані несприятливою дією непередбачених чинників та систематичним технічним зносом елементів або вузлів конструкції у поєднанні з дією власних і експлуатаційних навантажень. На тривалість життєвого циклу будівлі впливають фактори загального характеру, технологічні та експлуатаційні фактори.

Важливим фактором подовження життєвого циклу будівлі є якісна робота служби замовника: моніторинг її технічного стану, тобто своєчасне та повне виявлення основних пошкоджень та дефектів будівлі, за результатами якого і приймається рішення про доцільність їх усунення. Моніторинг повинен супроводжуватись аналізом можливого розвитку пошкоджень та дефектів внаслідок впливу руйнівних факторів техногенного та експлуатаційного характеру.

Список використаних джерел:

1. ДБН В.1.2-5:2007 Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів. Чинний від 01.01.2008. Київ: Мінрегіонбуд України, 2007. 16 с.
2. ДБН В.1.2-14:2018 Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Чинний від 01.01.2019. Київ: Мінрегіонбуд України, 2018. 36 с.
3. Гавриляк А.І. Технічна експлуатація, реконструкція і модернізація будівель: Навч. посібник. Л.: Національний ун-т "Львівська політехніка", 2006. 538 с.
4. ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва. Чинний від 01.01.2017. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2016. 49 с.
5. ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво. Чинний від 01.10.2014. Київ: Мінрегіонбуд України, 2014. 43 с.