

## РОЗРОБКА СИСТЕМИ ОПТИМІЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ВИТРАТАМИ ПІДПРИЄМСТВА ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

У статті розглянуто процес управління витратами при реконструкції житлової забудови. Приведено основні фактори, що впливають на ефективність управління витратами будівельного підприємства. Запропоновано систему оптимізації управління витратами при розробці та реалізації проекту реконструкції житла.

In the article the process of management charges is examined at the reconstruction of housing building is considered. Basic factors resulted that influence on efficiency management of a build enterprise charges are given. The system of optimization management charges is offered at development and realization of project reconstruction building is offered.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** На сьогоднішній день одним з найважливіших чинників в конкурентній боротьбі, плануванні обсягів виробництва, цінової політики будівельних підприємств виступає ефективне управління витратами. Проте, наявність слабкої системи управлінського обліку не дозволяє використовувати ефективні заходи по зниженню витрат на виробництво, собівартість продукції та підвищувати рентабельність бізнесу. Зниження обсягів нового будівництва через скорочення фінансування дає привід будівельним підприємствам диверсифікувати напрями своєї діяльності. Одним з важливих напрямів виступає реконструкція і ремонт житлових забудов. У даний час процес реконструкції житлових забудов набирає особливої актуальності і уваги як з боку вирішення житлової проблеми, так і з боку будівельних підприємств.

Диверсифікація – одночасний розвиток багатьох не зв'язаних один з одним видів діяльності в рамках одного підприємства [1, с.47]. Диверсифікація застосовується з метою підвищення ефективності виробництва, отримання економічної вигоди та запобігання банкрутства.

В основі підвищення ефективності виробництва будівельного підприємства при виконанні реконструкції житлових забудов лежить раціональне управління витратами на виконання робіт. Дані витрати у значній мірі залежать від ефективного освоєння і організаційно-технічної підготовки будівельних робіт, якості проекту організації будівництва (ПОБ) і проекту виробництва робіт (ПВР). На жаль, незначний практичний досвід в області виконання реконструкційних робіт не обумовлює великої прихильності будівельних підприємств в участі реконструкції житлових забудов. Велике значення у цьому відіграє недостатність освоєння організаційно-технічного і наукового супроводження робіт, урахування всіх факторів та умов, що впливають на визначення витрат будівельного підприємства в процесі реконструкції.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Дослідженню проблем формування та управління витратами при виконанні будівельних і реконструкційних робіт присвячено багато праць зарубіжних та вітчизняних вчених: Д. М. Бабушкіна, Ю. О. Гриценко, А. Ф. Гойко, Ю. В. Гнездової, П. В. Горячкіна, А. А. Гусакова, Б. І. Колтун, І. А. Лібермана, А. П. Прокопишина, В. М. Серова. Проте, у теперішній час питанням впливу освоєння та організаційно-технічної підготовки робіт на собівартість реконструкції житлової забудови приділяється не достатньо уваги.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Управління витратами будівельного підприємства при реконструкції житлової забудови є досить складним

процесом, на який, в свою чергу, впливають чинники внутрішнього і зовнішнього середовища (рис. 1).

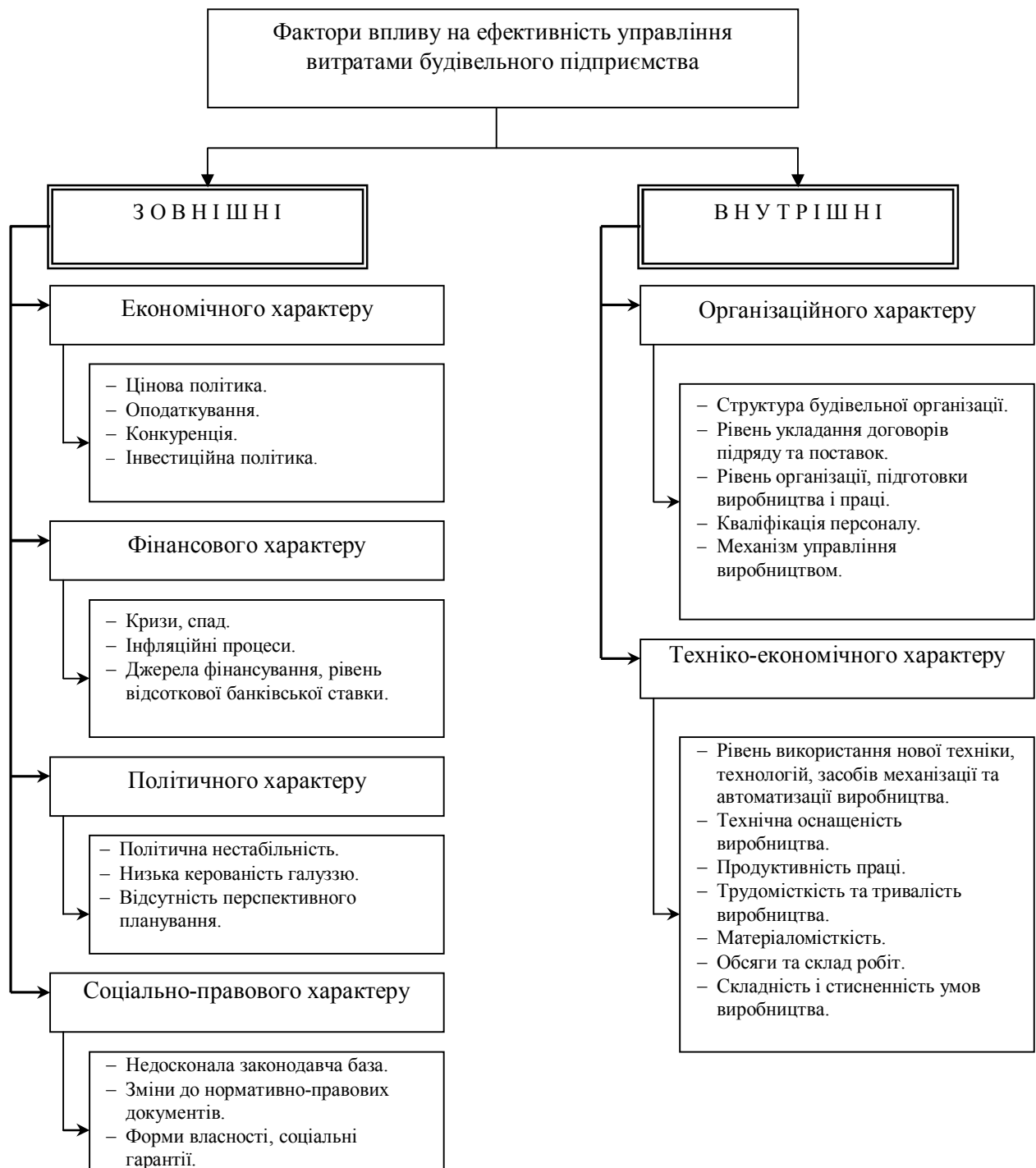


Рис. 1. Фактори впливу на ефективність управління витратами будівельного підприємства

В таких умовах будівельним підприємствам потрібна гнучка система управління витратами для безперебійного і ритмічного виконання робіт, оперативного визначення необхідних ресурсів і засобів на всіх стадіях процесу реконструкції житлової забудови.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження основних факторів, що впливають на ефективність формування і управління витратами будівельного підприємства та побудова системи оптимізації даного процесу на етапах підготовки та виконання реконструкційних робіт.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Однією з головних проблем процесу реконструкції житлової забудови виступає низька якість рівня освоєння, підготовки і організації робіт, що призводить до змін:

- у обсягах і складі робіт;
- у трудомісткості робіт і тривалості виконання реконструкції;
- у рівні необхідних трудових, матеріальних ресурсів і засобах праці;
- кошторисній вартості реконструкції.

В результаті непередбачених змін знижується ефективність управління витратами будівельних підприємств в процесі реконструкції.

У свою чергу, освоєння робіт залежить від чинників, які обумовлені внутрішніми можливостями будівельного підприємства і специфічними особливостями виробництва реконструкції житлової забудови.

Дослідники відзначають, що максимально управляти витратами підприємство може, якщо регулюватиме даний процес в області внутрішніх чинників [2, с.44]. Якщо говорити відносно будівельних підприємств, то до таких факторів можна віднести:

1. Фактори організаційного характеру:

- структура будівельної організації;
- рівень укладання договорів підряду та поставок;
- рівень організації, підготовки виробництва і праці;
- кваліфікація персоналу; механізм управління виробництвом.

2. Фактори техніко-економічного характеру:

- рівень використання нової техніки, технологій, засобів механізації та автоматизації виробництва;
- технічна оснащеність виробництва;
- продуктивність праці; трудомісткість та тривалість виробництва; матеріаломісткість;
- обсяги та склад робіт;
- складність і стисненість умов виробництва.

Вплив наведених чинників знаходить своє віддзеркалення у витратах на виконання реконструкції житлової забудови. Таким чином, необхідною умовою ефективного управління витратами виступає всебічне та максимальне урахування цих чинників на етапах освоєння і організаційно-технічної підготовки реконструкції.

В економіці категорія «освоєння виробництва» характеризується як комплекс заходів щодо підготовки нового виробництва [3, с.422].

Але ж кожен проект реконструкції за своєю сутністю є новим, індивідуальним, таким що відрізняється від інших: з одного боку – новими якісними характеристиками житлової відремонтованої будівлі; з іншого – новими параметрами й умовами виробництва, які забезпечують розроблені рішення проекту реконструкції.

Таким чином, процес підготовки і організації проекту реконструкції житлової забудови можна визначити як освоєння виробництва реконструктивних робіт.

Виходячи з розглянутого вище, автором запропоновано таке тлумачення значення «освоєння» робіт з реконструкції житла: це комплекс заходів, який забезпечує процес реконструкції ефективно підготовленими організаційно-технічними рішеннями відповідно до оптимального рівня капітальних вкладень (витрат).

Оптимальні витрати – це такі витрати на виробництво, які не несуть за собою ускладнення умов продуктивності праці та появи фінансових, економічних, політичних й інших ризиків [4, с.362].

Процес оцінки рівня освоєння може бути розглянутий як визначення витрат на виконання обсягів робіт, що може виконати будівельне підприємство відповідно до розробленого і підготовленого проекту.

Для вирішення поставленого завдання було запропоновано систему управління витратами будівельного підприємства на основі визначення рівня освоєння витрат при

реконструкції житлової забудови, що містить стадії, які зображено на рис. 2.



Рис. 2. Система управління витратами будівельного підприємства при розробці та реалізації проекту реконструкції житлової забудови

1 етап. Розробка та підготовка проекту реконструкції – даний етап включає роботи з обстеження стану фізичного та морального зносу будинку, розробки конструктивних, технологічних, організаційних і планових рішень щодо оновлення та реконструкції будівлі.

2 етап. На даній стадії визначаються обсяги необхідних будівельному підприємству ресурсів (матеріальних, людських, засобів виробництва і праці) для виконання проекту реконструкції. Даний процес характеризується підготовкою проектів організації та виробництва робіт. В свою чергу, розроблення проектів організації та виробництва робіт потребує засобів і часу для:

- підготовки генерального календарного, сітьового та ситуаційного плану реконструкції;
- розробки організаційно-технологічних схем та методів виробництва;
- розроблення графіку потреби в матеріалах, конструкціях, виробках, обладнанні, будівельних машинах, робочих кадрів;
- врахування характеристик умов реконструкції.
- підготовки рішення по забезпеченню реконструкції транспортом, тимчасовими будівлями і спорудами, енергоресурсами та ін.

3 етап. На даному етапі підготовлений проект реконструкції піддається контролю та аналізу з боку системи управління витратами, який включає:

- контроль за формуванням витрат на реконструкцію житлової забудови (4 етап);

- оцінка рівня витрат, які може освоїти підприємство щодо запропонованого проекту реконструкції (5 етап);
- визначення абсолютної величини витрат на виконання робіт з реконструкції (6 етап).

На 7 етапі система управління витратами передбачає прийняття управлінського рішення в залежності від визначених витрат, на величину яких будівельне підприємство може виконати роботи у відповідності до розробленого проекту реконструкції.

Якщо рівень розробленості проекту реконструкції житлової забудови не в достатній мірі відповідає наявним можливостям будівельного підприємства, то приймається рішення з доопрацювання або внесення до нього змін (8 етап) з метою об'єктивного визначення необхідних ресурсів для реалізації реконструкції.

У тому випадку, якщо витрати на виконання реконструкції визначені оптимально, приймається рішення про подальше використання ресурсів у виробничому процесі – це 9 етап.

10 етап характеризується контролем споживання ресурсів при виконанні реконструкційних робіт.

11 етап представляє собою оцінку та порівняння визначених витрат у відповідності до розробленого проекту з витратами на використані ресурси [5, с.219–227].

12 етап характерний прийняттям управлінського рішення в тому разі, якщо визначені витрати за проектом не відповідають витратам на використані ресурси будівельним підприємством.

**Висновки і перспективи подальших розробок.** Проблеми ефективного управління витратами будівельних підприємств при виконанні реконструкційних робіт тісно пов'язані з поліпшенням виробничої діяльності будівельних організацій. Як показали дослідження існуючих проблем підготовки і освоєння реконструкції житлової забудови, будівельні підприємства не повною мірою забезпечуються достовірною інформацією про витрати на виробництво робіт.

Таким чином, одним із важливих завдань, що постають перед будівельною організацією сьогодні і в перспективі є розробка оперативної та гнучкої системи управління витратами, яка забезпечуватиме його об'єктивною інформацією щодо собівартості виробництва реконструкції житлової забудови. Основним завданнями даної системи виступатимуть: контроль, визначення оптимальних витрат і мінімізації збитків будівельного підприємства, пов'язаних з несвоєчасною підготовкою і виконанням реконструкційних робіт.

#### Список використаної літератури

1. Швайка Л. А. Планування діяльності підприємства: [навч. посіб.] / Л. А. Швайка. – Львів: Новий світ – 2000, 2004. – 268 с.
2. Залуни В. Ф. Стратегия и тактика строительной фирмы в условиях рынка / В. Ф. Залуни. – Днепропетровск: Придніпровський науковий вісник, 1998. – 240 с.
3. Большой бухгалтерский словарь [под редакцией А. Н. Азрилияна.] – М.: Институт новой экономики. 1999. – 574 с.
4. Айсберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Айсберг, Л. М. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – М.: ИНФРА-М, 1998. – 479 с.
5. Щеглова О. Ю. Залежність вартості прямих витрат і кошторисного прибутку на будівельно-монтажні роботи від підвищуючих коефіцієнтів складності / О. Ю. Щеглова, Д. О. Шапран // Економічний простір: зб. наук. праць. – № 32. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2009. – С. 219–227.

Прийнято до друку 01.12.2011