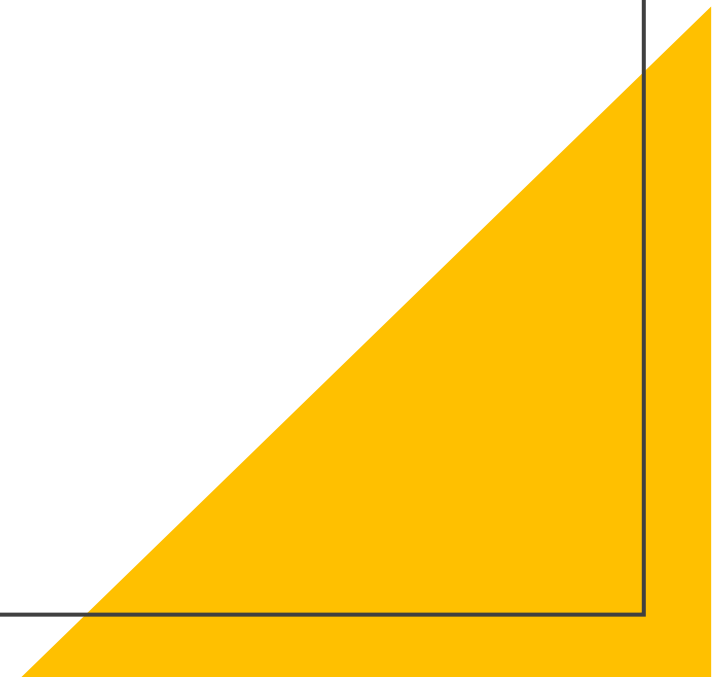


Строительный бизнес в индустрии гостеприимства

Хусаинов Руслан Равильевич

Проректор по экономике и финансам АГУ





Строительство

- Стройтельство — создание (возведение) зданий, строений и сооружений. Продукцией строительства являются законченные и подготовленные к вводу в эксплуатацию новые или реконструированные здания и сооружения.
- В широком смысле к строительству (как отрасли) также относят капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, а также их реконструкцию, реставрацию и реновацию.
- Процесс строительства включает в себя все организационные, изыскательские, проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы, связанные с созданием, изменением или сносом объекта, а также взаимодействие с компетентными органами по поводу производства таких работ.

Отраслевая классификация



- Объекты промышленного строительства (заводы, фабрики)
- Объекты гражданского строительства (жилые дома, общественные здания, торговые комплексы, склады)
- Объекты сельскохозяйственного строительства
- Объекты транспортного строительства (дороги, линейные объекты, мосты, тоннели)
- Объекты военного назначения (военное строительство)
- Объекты гидротехнического назначения (плотины, дамбы, каналы, берегоукрепительные сооружения и устройства, водохранилища)
- Объекты гидромелиоративного назначения (системы орошения, осушения)

Функциональная классификация

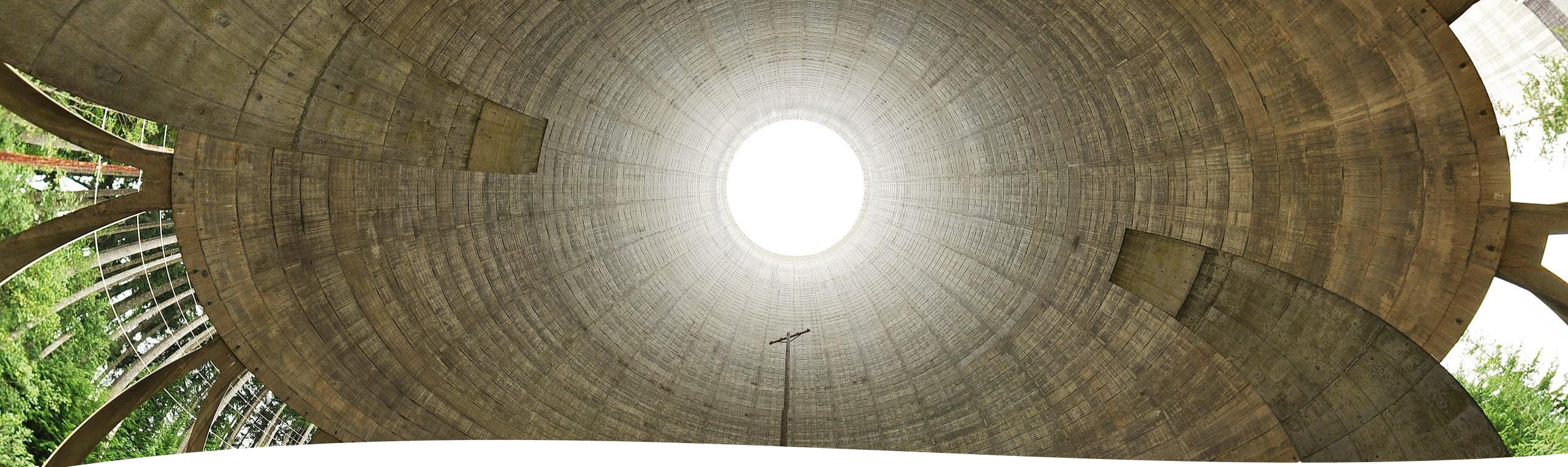
- Здания — объемные строительные системы, имеющие надземную и (или) подземную части, включающие в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенные для проживания и (или) деятельности людей, размещения различного производства, хранения продукции или содержания животных. В соответствии с примечанием к п. 2.1.4 ГОСТ 27751-2014 здание является частным случаем строительного сооружения.
- Сооружения — объемные, плоскостные или линейные строительные системы, имеющие наземную, надземную и (или) подземную части, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.



Конструктивная классификация

- каркасная (несущий остов сформирован из стоек, балок и перекрытий, а также диафрагм жёсткости; ограждающие конструкции не являются несущими, помещения разделяются лёгкими перегородками) — несущие элементы (колонны) имеют линейную характеристику. Различают виды каркасов:
- стеновая (ограждающие стены и часть внутренних стен являются несущими) — несущие элементы (стены) имеют плоскостную характеристику;
- объёмно-блочная (здание формируется из блоков-ячеек, изготовленных в заводских условиях) — несущие элементы (блоки) имеют объёмную характеристику;
- оболочковая.





Строительно- технологическая классификация

- Сборные здания — возводимые из предварительно изготовленных на фабрике или строительной площадке элементов конструкций.
- Сборно-монолитные — возводимые из сборных элементов и монолитного бетона, укладываемого непосредственно в конструкции здания.
- Монолитные — с основными конструкциями (перекрытиями, стенами, элементами каркаса) из монолитного железобетона. Из мелкоштучных элементов (кирпича, керамических и бетонных блоков и др.), укладываемых вручную или с применением техники.
- Изделия аддитивного строительного производства (например, строительной 3D-печати) по ГОСТ Р 59095-2020 «Материалы для аддитивного строительного производства. Термины и определения».



Классификация в зависимости от материалов несущих конструкций

- деревянные;
- каменные;
- кирпичные;
- из полимерных материалов;
- железобетонные;
- металлические;
- из лёгких металлических конструкций.

Субъекты строительной деятельности

- Инвестор — лицо, вкладывающее собственные или заёмные средства в строительство. Лица, специализирующиеся на капитальных вложениях в строительство с целью последующего извлечения прибыли, называются девелоперами. Особая форма инвестиционной деятельности — долевое строительство, когда привлекаются средства граждан для строительства многоквартирных домов.
- Застройщик — лицо, обеспечивающее строительство на принадлежащем ему земельном участке лицо, уполномоченное инвесторами, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов. Заказчиками могут быть сами инвесторы. По российскому закону заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом.
- Подрядчики — лица, которые выполняют работы по договору подряда (непосредственные исполнители), либо посредники, которые заключают договоры субподряда с исполнителями-субподрядчиками.
- Саморегулируемые организации (СРО) изыскателей, проектировщиков и строителей.
- Профессиональные научные и творческие организации (например, РААСН, Союз архитекторов России), международные организации (ФИДИК).
- Государство в лице органов государственной власти и местного самоуправления является специфическим субъектом строительной деятельности. Оно определяет градостроительную и жилищную [8] политику, осуществляет правовое регулирование, а также государственный строительный надзор.



Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта

- Инвестиционно-строительный проект (ИСП) — это система сформулированных целей, создаваемых для реализации физических объектов (недвижимости), технологических процессов, технологической и организационной документации для них, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению.



Доинвестиционная фаза ИСП

- Маркетинговые исследования;
- Разработка концепции инвестиционно-строительного проекта;
- Приобретение прав на площадку под размещение объекта;
- Выбор лица, осуществляющего реализацию инвестиционно-строительного проекта (заказчика);
- Выбор подрядных организаций



Изыскательские работы

Инженерно-геодезические	Исследование рельефа
Инженерно-геологические	Изучение геологического строения
Инженерно-гидрометеорологические	Определение возможности обеспечения потребности в воде
Инженерно-экологические	Исследование окружающей среды, природных и антропогенных условий
Инженерно-геотехнические	Изучение состава и физико-механических свойств грунтов

Проектные работы

- эскизный проект (необязательная стадия — выполняется для согласования предварительных проектных решений между заказчиком и проектировщиком, а также для предварительного согласования их с компетентными органами);
- проектную документацию (обязательная стадия, по общему правилу подлежит экспертизе, на основе положительного заключения экспертизы выдаётся разрешение на строительство);
- рабочую документацию (действующее законодательство РФ не обязывает выполнять эту стадию, но если она выполняется, то должна соответствовать проектной документации).



Строительно-монтажные работы

Строительно-монтажные работы — работы по возведению новых объектов и по установке в них оборудования. Различают:

- земляные;
- каменные;
- бетонные;
- железобетонные;
- кровельные;
- малярные;
- штукатурные.

Пусконаладочные работы

- Пусконаладочные работы (ПНР) — это комплекс мероприятий по вводу в эксплуатацию смонтированного оборудования.
- Режимно-наладочные испытания — это комплекс мероприятий направленных на вывод оборудования на проектные режимы, а также обеспечения экономической работы данного оборудования.
- Пусконаладочные работы подразделяются на работы по наладке технологического оборудования и средств автоматизации.
- Пусконаладочные работы и режимно-наладочные испытания выполняются по утвержденной заказчиком программе проведения пусконаладочных работ и режимно-наладочных испытаний, в которой оговариваются сроки проведения работ, режимы на которые необходимо вывести основное технологическое оборудование.

