

**АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-ПРОЕКТНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ (НА ПРИМЕРЕ г.БИШКЕК)****ANALYSIS OF THE ACTIVITY OF CONSTRUCTION AND DESIGN
ORGANIZATIONS (by the EXAMPLE of BISHKEK)**

Бул макалада курулуш компаниялардын ишмердүүлүгүнүн жалпы мнөздөмөлөрү, маанилүү турак жай объекттери, курулуштун деңгээли жана сапаты чагылдырылган. Чоң, орто жана кичи курулуш уюмдарын класстарга бөлүү жана турак жай объекттеринин статистикалык маалыматтары берилген.

***Ачык сөздөр:** компания, уюм,фирма, курулуш, ишмердүүлүк, классификация, көрсөткүчтөр, объекттер, үйлөр.*

В статье излагаются общие характеристики деятельности строительных компаний, их значимые жилые объекты, уровень и качество строительства. Дается классификация крупных, средних и мелких строительных организаций и статистические данные жилых объектов.

***Ключевые слова:** компания, организация, фирма, строительство, деятельность, классификация, показатели, объекты, дома.*

The article presents the General characteristics of construction companies, significant residential developments, the level and quality of construction. Classification of large, medium and small construction companies and statistical data of residential properties.

***Keywords:** Company, organization, firm, construction, operation, classification, parameters, objects, houses.*

За последнее десятилетие в политике и экономике страны произошли кардинальные изменения, которые отразились на всех сферах практической деятельности развития промышленности и бизнеса. Возросли потоки инвестиций в строительную деятельность. Резкий рост строительного производства требует увеличения объема и качества выпуска местных строительных материалов, бесперебойной работы строительной техники и оборудования, своевременной поставки привозных отделочных материалов, подготовки высококвалифицированных кадров, улучшения уровня проектирования и т.д. В городе наблюдается настоящий строительный бум жилых домов и комплексов, который стал предметом купли-продажи. В условиях рыночных отношений жилье приобрело статус достатка в обществе. Эпоха распределения жилища в соответствии с демографическим и социальным составом семьи осталась далеко позади. Вместе с окончанием этой эпохи разрушилась и научно-исследовательская база проектирования и строительства. Почти полностью прекращена деятельность научно-экспериментальных исследований и плановых организаций в области жилища, по результатам которых принималось аргументированное формирование и совершенствование строительных норм и правил, научное обоснование проектирования жилища. Цели, задачи и направления государственных научно-исследовательских институтов, занимавшихся разработкой проектов новых типов жилых зданий, перепрофилированы в крупные и мелкие частные архитектурно-проектные фирмы и мастерские, которые ведут свою деятельность исключительно на коммерческих основах.

В настоящее время приоритеты поменялись, практическая деятельность заняла главенствующее место и в ее основе - быстрая разработка и окупаемость проектов, получение высокой прибыли при частичном удовлетворении покупательского спроса и т.д. Все это привело к возникновению большого количества частных строительных компаний, открытых и закрытых акционерных обществ. На сегодняшний день только в г.Бишкек свою работу осуществляют более 100 строительных фирм, которые непосредственно возводят жилые здания. Почти все проекты жилых домов имеют громкие рекламные имена, данные им строительными фирмами, за ними названия фирм с полной анонимностью авторов конкретных проектов и их частой сменяемостью в работе над проектом. Большинство фирм скрывают свою деятельность, структуру своей организации, кадровый состав и материально-техническую базу. Это снижает их ответственность за проектные решения. Отсутствие научно-обоснованных решений жилища стало следствием разделения жилья по уровню доходов общества. Активизация жилищного строительства не связана с внедрением результатов научных и социологических исследований и перспективных проработок специалистов различного профиля с целью повышения комфортности жилья, условий проживания и т.д., а только один быстрый способ капитализации, получения больших прибылей, обогащения за счет строительной сферы.

По статистике зарегистрированных и занимающихся строительством жилых зданий в г.Бишкек насчитывается более 100 строительных организаций в число которых входят как крупные так и мелкие фирмы. Из большого количества фирм анализу подверглись 61 компания с учетом их эксплуатируемых и строящихся объектов, ввода жилой площади, структуры организации, стажа на строительном рынке, качественным кадровым составом и материально-технической базы. Согласно этим критериям они были классифицированы и разделены на три группы: *крупные, средние и мелкие* (табл.1).

В количество крупных строительно-проектных организаций вошло 12 компаний, у которых общее количество жилых объектов, построенных и строящихся в Бишкеке, в период с 2000 вплоть до 2017 года включительно, составило от 5 до 50 жилых домов и комплексов. В их число вошли все многоэтажные жилые объекты, которые на сегодняшний день уже на протяжении 8-9 лет эксплуатируются, а также завершенные и строящиеся жилые здания. По статистическим и обработанным данным было выявлено, что такой результат дал многолетний опыт строительной компании на рынке. Их кадровый состав говорит о качестве проектирования, а многолетний опыт о довольно стабильной финансовой деятельности, серьезной материальной базы, оснащением хорошей строительной техникой, технологического оборудования, сотрудничества с иностранными поставщиками качественного строительного, отделочного материала и даже наличия собственного завода по выпуску строительных материалов и железобетонных конструкций.

В количество средних строительно-проектных организаций вошло 20 компаний, начавшие осваивать строительный рынок намного позже, чем крупные. Это относительно молодая группа строительных организаций, возникшая на опыте крупных компаний и основанная специалистами, имеющими стаж работы и навыки в крупных фирмах. В силу рыночных перемен принципы существования строительных компаний носят коммерческий характер, нежели профессиональный. Для создания и существования таких фирм необходима большая финансовая поддержка, которая требует быстрой отдачи, капитализаций вложенных денежных средств и увеличении прибыли. Руководителями или учредителями здесь могут быть не обязательно выдающиеся и заслуженные строители, имеющие многолетний опыт в профессиональной деятельности. Обычно это место занимают бизнесмены, экономисты, финансисты, менеджеры, политики и т.д. Профессиональные кадры могут быть привлечены из других строительных организаций на договорной основе, а работа по возведению зданий в сотрудничестве с более опытными компаниями. На инженерно-коммуникационные и ремонтно-отделочные работы чаще

всего привлекаются мелкие фирмы и отдельные специалисты со своей бригадой рабочих. Работу над проектом и расчет конструкций ведут архитектурно-проектные или архитектурно дизайнерские фирмы, бюро, мастерские. Компании, относящиеся к этой категории, могут выступать как самостоятельные организации с небольшой технической базой, так и в качестве заказчика и подрядчика крупных организаций.

Завершающей классификацию является группа компаний мелких строительно-проектных организаций. В их число вошло 29 компаний, которые можно характеризовать как фирмы однодневки. Они были организованы на конкурентной основе рынка недвижимости. Опыт в области строительства этих компаний насчитывает не более 3-летний стаж. За ними числятся 1-2 объекта. Из-за небольшого опыта в строительной индустрии эти компании находятся в довольно уязвимом положении. На сегодняшний день они малоопытны и не являются постоянными, поэтому имеют статус фирм-однодневок. Всегда есть вероятность, что с течением времени эти фирмы могут поглотить довольно крупные компании и соподчинить себе. Информация о таких фирмах чаще всего не доступна и поэтому в нашей работе занимает место как альтернативная группа в классификации и носит чисто сравнительный характер между тремя категориями.

Таблица 1-Классификация строительных компаний

Наименование проектно-строительной компании (год основания)	Общее количество жилых объектов (жил.площади м ²) 2000-2017 гг.	Отличительные характеристики		
КРУПНЫЕ				
Авангард-стиль (1998 г.)	56(350 000)	1.Все виды капитального строительства зданий любого уровня сложности, строительно-монтажные, инженерно-коммуникационные, ремонтно-отделочные работы, производство и поставка строительных материалов, конструкций, изделий. 2.Наличие материально-технической базы, новейшей строительной техники и инженерного оборудования. 3.Высококвалифицированный кадровый состав: архитекторы, конструкторы, инженеры, проектировщики, прорабы, мастера. 4.Сотрудничество с зарубежными партнерами, применение новых инновационных технологий.		
Мастер-групп	12 (27 0000)			
КГ-групп	11 (24 000)			
Елизавета (2009 г.)	10 (25 000)			
Бишкек курулуш (1957 г.)	10 (29 800)			
Юнис-курулуш (1998 г.)	10 (60 000)			
Эвос (1998 г.)	10 (52 000)			
Имарат-строй (1996 г.)	7 (28 000)			
Д-центр (2009 г.)	7 (25 600)			
Экспо-строй	7 (28 000)			
Эмакр-строй (2002 г.)	6 (16 000)			
Архстройгрупп (2009 г.)	5 (16 000)			
СРЕДНИЕ				
Наименование строительной фирмы (год основания)	Количество жилых объектов	Общие характеристики	Наименование строительной фирмы	Количество жилых объектов
Гарант-стиль (2012 г.)	5	1.Строительство определенного вида зданий; 2.строительно-монтажные, инженерно-коммуникацион	Флагман-строй	3
Мега (2011 г.)	5		ТС-групп	3
Иска-строй (2007 г.)	5		Илтег-строй	3
Урбус групп (2004 г.)	5		Памир-строй	3
Элит-хаус (2012 г.)	4		Ихлас	3
Капитал-строй инвест	4		Пегас Ала-Тоо	3
Хан-компани	4		Аалам-строй	3

Толнан строй	4	ные, ремонтно-отделочные работы; 3.Квалифицированный кадровый состав.	Бристоль	3
Оргтехстрой	4		Мерибелл	3
Борсан	4			
Тестовый застройщик	4			
МЕЛКИЕ				
Все остальные 29 фирм	По 1-2 жилых дома	Строительно-монтажные, инженерно-коммуникационные, ремонтно-отделочные работы.		

Статистический анализ строительно-проектных компаний и их объектов послужил основанием для изучения всех типов жилых зданий, построенных и строящихся в г.Бишкек за период с 2000 до 2017 года. Анализ показал, что самое максимальное количество жилых зданий возведено именно в 2015 году. Если посмотреть на графическое изображение в виде диаграммы (рис.1), то можно сделать следующие выводы:

- с 2000 до 2011 года строительные компании только начинают осваивать рынок недвижимости и строительную отрасль. Показатель 23 жилых дома за 11 лет говорит о том, что это были первые попытки вложения инвестиций в жилищное строительство и возведения коммерческого жилья. Этот положительный результат дал старт к освоению строительной отрасли и выгодному вложению денежных средств с целью обогащения и получения прибыли;

- с 2012 года по 2014 год интервал роста строительства жилья составляет 10-11 объектов, т.е 2012 г.- 12 домов, 2013 г.- 22 дома, 2014 г.- 33 дома., из этого можно сделать вывод, что с равномерным ростом количества жилых зданий в стране наблюдается стабильное экономическое развитие;

- в 2015 году картина меняется и дает резкий скачок в виде 68 жилых объектов (рис.1., рис.2.). Основанием для такого значительного увеличения служит предыдущий опыт и коммерческий интерес.который влечет за собой ряд последствий, таких как: прибавление на рынок недвижимости строительных фирм-однодневок без опыта и материально-технической базы, увеличение количества архитектурно-проектных организаций, перенасыщение неквалифицированными кадрами, увеличение рынка зарубежными строительными и отделочными материалами, увеличение дизайнерских фирм, обогащения банков за счет ипотечного кредитования и т.д. ;

- начавшийся экономический кризис дает о себе знать и уже в 2016 году это количество уменьшается до 56 жилых объектов, а в 2017 оно возвращается на ту стартовую точку, которая была взята в 2012 году.

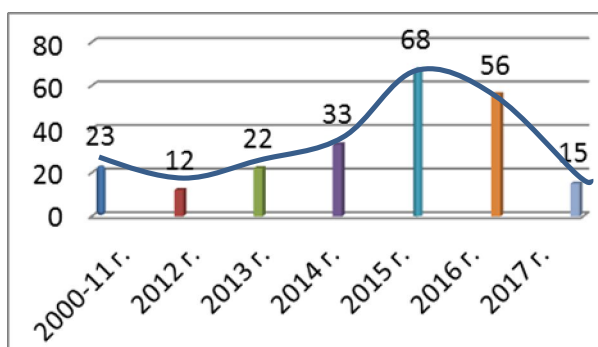


Рис.1. Диаграмма роста строительства жилых домов в период с 2000-2017 гг.

Такую динамику можно отметить как «технический прогресс» в строительной сфере и как следствие «открытых дверей» для зарубежных фирм, предлагающих на строительный рынок Кыргызстана новые материалы, способы их обработки, разнообразие технических и технологических решений, часто недолговечных и не отвечающих природно-климатическим условиям страны, навыкам, социальным особенностям. Одновременно можно судить и о «техническом прогрессе» в области

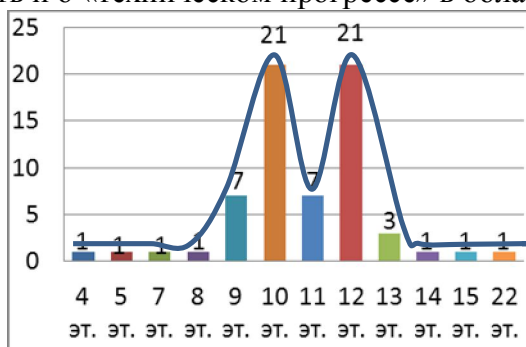


Рис. 2. Динамика роста жилых зданий за 2015 год в зависимости от этажности в г.Бишкек

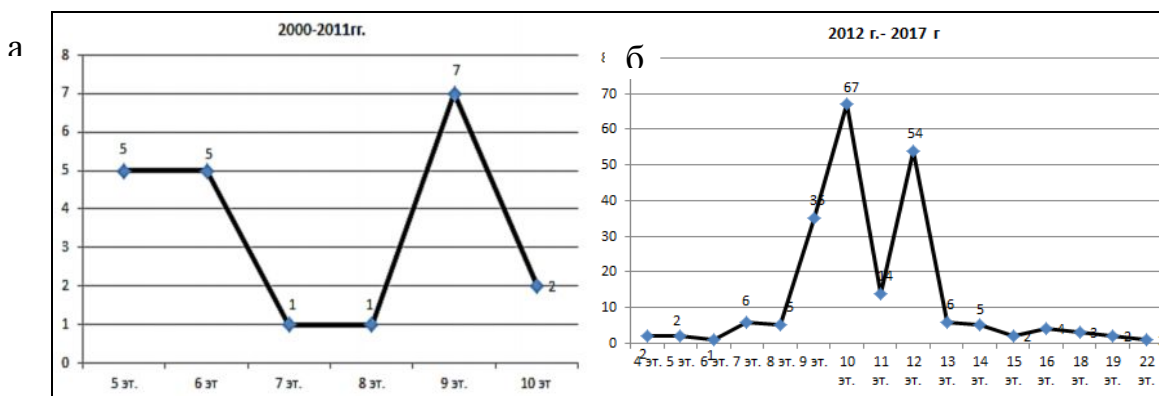


Рис.3. Показатели роста количества жилых зданий в зависимости от этажности: а) период равномерного развития строительной отрасли в г.Бишкек (2000-2011 гг.); б) период стремительного развития строительной отрасли в г.Бишкек – «строительный бум» (2012-2017 гг.).

проектирования. Освоение новых графических и расчетных программ, массовая компьютеризация на стадиях разработки проектных решений и рабочих документаций также влияет на сроки проектирования и строительства в целом. Наряду со строительными компаниями начинают свое существование и архитектурно-проектные организации, которые также являются как крупными и средними архитектурно-проектными фирмами, так и мелкими мастерскими и бюро. Количество их на сегодняшний день растет с геометрической прогрессией и составляет более 60 фирм. На основании исследуемой задачи нами были проанализированы 39 лишь те фирмы, показателями которых стали стаж и опыт работы в архитектурно-проектной деятельности, а также объем выполненных работ на современном этапе развития архитектуры жилых комплексов (табл.3). За этот период были отмечены такие крупные компании как - АСС Студия, ОсОО Колизей, ОсОО К-Жетиген, архитектурная фирма Мича и т.д., которые выполнили множество крупных проектов большинство из которых уже построены, остальные находятся на стадии реализации. Деятельность этих фирм напрямую зависит от заказчика, в роли которого в нашем случае выступают строительные компании.

Структура архитектурно-проектных организаций

Анализ показал, что каждая из этих крупных архитектурно-проектных организаций формируют собственную технологическую последовательность, внутренние правила и стандарты разработки проектно-сметной документации. Оказалось, что работа основывается на двух общепринятых принципах, на основе которых строится система проектирования:

- специализация отделов/подразделений, отвечающих за создание проектной технической документации в разрезе видов работ;
- разработка всех частей проекта в одном подразделении архитектурно-проектной организации.

Согласно данным принципам формируется и организационная структура архитектурно-проектной организации из которых можно выделить 3 основных вида: **функциональная, комплексная и смешанная.**

Функциональная система организации (рис.4, а) проектной компании базируется на распределении частей и разделов проектов (например, таких, как архитектурного, строительного, электротехнического) в соответствии со специализирующейся на них структурной единице компании – отдела, группы, сектора.

Комплексная система организации проектирования (рис. 4,б) подразумевает полную разработку всех частей и разделов проектной документации одним подразделением компании. В данном случае обеспечивается согласование трудовой деятельности смежных специалистов и непосредственно частей проекта, что безусловно приводит к уменьшению сроков проектирования и подготовки самой проектной документации.

Третий тип организации проектирования носит название смешанный (рис.4, в). В такой форме существуют как комплексные, так и функциональные проектные подразделения.

Из этого следует принципиальный для нашей дальнейшей работы вывод: *профессиональные достижения в выработке пластического, художественного языка архитектуры жилых зданий и методических средств решения поставленных задач проектирования.*

На современном этапе эта традиция оказала глубокое формирующее влияние на мышление архитектора-профессионала. Отождествляя себя в творчестве с заказчиком уникальных жилых и многофункциональных комплексов, воспринимая нормы и эстетические идеалы господствовавшей европейской культуры, наш архитектор в эпоху современности копируя вкусы западных стран, почувствовал себя одним из главных носителей культурных ценностей. Вкусы, органические стремления, социальные-демографические условия, национально-этнические особенности, экологические факторы и экономические возможности массового потребителя не только не учитывались, но эпизодически даже полностью игнорировались.

Содержательность взятых нами суждений доказывается тем, что при анализе деятельности строительных и архитектурно-проектных организаций удалось получить промежуточные результаты, которые привели к определению модели жилого образования в период рыночной экономики.



Рис.4. Принципиальные структуры проектного предприятия при функциональной (а), комплексной (б) и смешанной (в) системах организации проектирования.

Список литературы

1. Кияненко К.В. Социальные основы архитектурного формирования жилой среды[Текст] / К.В.Кияненко. -Вологда:ВоГТУ, 1999. -210 с.
2. Строительные компании Бишкека[Электронный ресурс] Режим доступа: www.Elitka.kg/builder/index.
3. Шамаева Т.В. Социально-планировочные решения квартир повышенного комфорта в коммерческих многоквартирных жилых домах[Текст]:Дисс. ... канд.арх. / Т.В.Шамаева. – Москва: 2007.