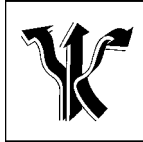


МІЖРЕГІОНАЛЬНА  
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА**  
дисципліни  
**“МЕНЕДЖМЕНТ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ”**  
(для бакалаврів)

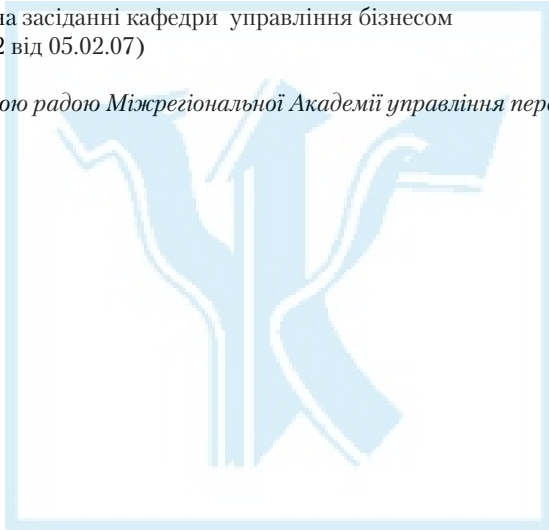
МАУП

Київ 2008

Підготовлено професором кафедри управління бізнесом *А. Д. Чернявським*

Затверджено на засіданні кафедри управління бізнесом  
(протокол № 2 від 05.02.07)

*Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом*



**Чернявський А. Д.** Навчальна програма дисципліни “Менеджмент будівельних організацій” (для бакалаврів). — К.: МАУП, 2008. — 16 с.

Навчальна програма містить пояснювальну записку, тематичний план, зміст дисципліни “Менеджмент будівельних організацій”, вказівки до виконання контрольної роботи, варіанти контрольних робіт, питання для самоконтролю, а також список літератури.

© Міжрегіональна Академія  
управління персоналом (МАУП), 2008

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

У транзитивний період із переходом України до сучасних форм управління в умовах ринкової економіки зростатиме роль будівельного комплексу та значення його діяльності для задоволення попиту населення на різні види послуг, пов'язаних із будівництвом. Це обумовлює необхідність поглибленого вивчення сучасних форм організації діяльності підприємств будівельного комплексу в нових економічних умовах.

Розуміння особливостей системи управління в будівельному комплексі, визначення специфіки надання будівельних послуг суб'єктами ринкової економіки в сучасних умовах є метою вивчення дисципліни “Менеджмент будівельної організації”.

Фахівцям у галузі будівництва часто доводиться вирішувати проблеми трансформації сучасних організацій і підприємств у ринковій економіці, які майже не висвітлюються в сучасній науковій літературі з менеджменту.

Стрімкий розвиток ринку будівельних послуг потребує знань сучасних технологій управління.

Завдання дисципліни:

- ознайомитись з основними поняттями і категоріями будівельного менеджменту;
- ознайомитись із сучасними організаційними формами в будівельному комплексі;
- засвоїти методи проектування сучасних організацій і підприємств;
- засвоїти методи управління інвестиційними проектами;
- сформувати навички студентів для самостійної роботи із створення сучасних підприємств;
- засвоїти методи взаємовідносин між учасниками будівельного процесу на базі договорів підряду;
- навчитися застосовувати набуті знання у практичній діяльності.

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
*дисципліни*  
**“МЕНЕДЖМЕНТ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ”**

№ пор.	Назва змістового модуля і теми
	<b>Змістовий модуль I. Організаційні основи формування суб'єктів підприємницької діяльності будівельного комплексу</b>
1	Формування ринку будівельних робіт і послуг
2	Організаційні форми управління в будівельному комплексі
3	Методи державного регулювання в будівельній галузі
	<b>Змістовий модуль II. Менеджмент будівельних організацій</b>
4	Договір підряду в будівельній галузі як форма взаємовідносин суб'єктів підприємницької діяльності
5	Методи формування договірної ціни будівельної продукції
6	Механізми організації виконання зобов'язань за договором підряду
7	Порядок забезпечення будівництва проектною документацією
8	Організація субпідрядних робіт
9	Контролінг якості будівельних робіт
	<b>Змістовий модуль III. Управління інвестиційними проектами</b>
10	Концептуальні підходи до управління інвестиційними процесами
11	Основні поняття та класифікація інвестиційних будівельних проектів
12	Інформаційне забезпечення управління інвестиційними проектами
Разом годин: 81	

**ЗМІСТ**  
**дисципліни**  
**“МЕНЕДЖМЕНТ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ”**

**Змістовий модуль I. Організаційні основи формування суб'єктів підприємницької діяльності будівельного комплексу**

***Тема 1. Формування ринку будівельних робіт і послуг***

Значення будівельної продукції та послуг для економіки держави. Структура будівельного комплексу. Будівельні, монтажні та спеціалізовані організації. Підприємства промисловості будівельних матеріалів. Формування ринку будівельної продукції. Сучасні підходи до формування будівельних субринків.

*Література* [3]

***Тема 2. Організаційні форми управління в будівельному комплексі***

Організаційні форми управління в будівельному комплексі України. Напрями діяльності різних організаційних форм управління. Концепція проектування сучасних організаційних форм управління. Принципи формування багатoproфільних будівельних організацій. Принципи формування мережних структур у будівельному комплексі.

*Література* [1; 3; 10]

***Тема 3. Методи державного регулювання в будівельній галузі***

Органи державного регулювання в будівельній галузі. Методи державного регулювання будівельної діяльності. Державні будівельні нормативи, їх роль та значення. Механізми державного регулювання інвестиційної діяльності: темпи інфляції, зміни структури інвестицій.

*Література* [3; 11]

**Змістовий модуль II. Менеджмент будівельних організацій**

***Тема 4. Договір підряду в будівельній галузі як форма взаємовідносин суб'єктів підприємницької діяльності***

Порядок укладення та виконання договорів підряду на проведення робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будівель, технічного переоснащення підприємств від-

повідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668 “Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві”.

Підготовка проекту договору підряду. Способи укладення договорів підряду.

Предмет договору підряду. Істотні умови договору підряду.

*Література* [13]

### ***Тема 5. Методи формування договірної ціни будівельної продукції***

Концептуальні підходи до визначення договірної ціни. Тендерна документація, її структура та призначення. Приблизна договірна ціна. Тверда договірна ціна. Механізми коригування договірних цін у процесі будівництва.

*Література* [2; 13]

### ***Тема 6. Механізми організації виконання зобов'язань за договором підряду***

Права та обов'язки замовника. Права та обов'язки підрядника. Механізми забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду: гарантії, поруки, неустойки, застави, завдатки. Гарантії забезпечення договору підряду. Відповідальність гарантів згідно із законодавством України.

*Література* [13]

### ***Тема 7. Порядок забезпечення будівництва проектною документацією***

Проектна документація, її призначення, порядок узгодження проектною документацією з державними органами та органами місцевого самоврядування. Експертиза проектною документацією. Порядок передачі проектною документацією замовникам. Організація авторського нагляду за дотриманням вимог проектною документацією. Внесення змін до проектною документацією у процесі будівництва.

*Література* [2; 13]

### ***Тема 8. Організація субпідрядних робіт***

Порядок залучення субпідрядних організацій до виконання робіт. Субпідрядний договір, його склад, умови, строки виконання. Відпові-

дальність генпідрядника перед субпідрядником. Відповідальність субпідрядника перед генпідрядником та замовником.

*Література* [3; 8; 10]

### ***Тема 9. Контролінг якості будівельних робіт***

Організація контролю якості матеріальних ресурсів: державні стандарти, будівельні норми, інші нормативні документи. Організація технічного нагляду та контроль за виконанням будівельних робіт. Залучення інших спеціалізованих організацій у процесі контролінгу консультативних, інжинірингових організацій, постачальників тощо. Перевірки наявності у підрядника належної документації (дозволів, ліцензій, сертифікатів, паспортів тощо). Умови гарантування якості закінчених робіт. Порядок усунення виявлених у процесі роботи приймальних комісій недоліків і дефектів.

*Література* [3; 14]

## **Змістовий модуль III. Управління інвестиційними проектами**

### ***Тема 10. Концептуальні підходи до управління інвестиційними процесами***

Організаційно-економічна сутність інвестицій. Роль та значення капітальних вкладень. Інвестиційний попит. Класифікаційні ознаки інвестицій (цілі, території, форми, джерела, період, напрями капітального будівництва, напрями відтворення, об'єкти інвестування тощо). Класифікація інвестицій. Суб'єкти інвестиційної діяльності.

*Література* [3; 14]

### ***Тема 11. Основні поняття та класифікація інвестиційних будівельних проектів***

Зміст та сутність поняття “управління проектами”. Фази життєвого циклу будівельного проекту. Властивості інвестиційного проекту. Оточення проекту (зовнішні та внутрішні чинники). Учасники будівельного проекту, їх взаємодія у процесі виконання робіт.

*Література* [2]

### ***Тема 12. Інформаційне забезпечення управління інвестиційними проектами***

Зміст та сутність інформаційних систем управління. Сучасні підходи до програмно-інформаційного забезпечення управління про-

ектами. Вибір системи для управління будівельними проектами. Сучасні технології управління інвестиційними проектами. Організація управління інформаційним забезпеченням проекту. Складові управління інформаційними потоками. Планування інформаційних потоків. Звітування про виконання проекту в процесі його реалізації.

*Література [3; 14]*

### **ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ**

Контрольна робота виконується у формі реферату, який має складатися з двох частин: теоретичної та практичної. У першій частині студент висвітлює теоретичні підходи та проблеми певного напрямку. У другій частині наводиться приклад застосування теоретичних аспектів у практичній діяльності підприємства (організації) будівельного комплексу.

Виконувати контрольну роботу потрібно на основі даних конкретного підприємства/ організації з використанням реальних документів, нормативів тощо, які застосовуються відповідними функціональними підрозділами будівельного підприємства.

Варіанти контрольної роботи студент вибирає за предметом, використовуючи останню цифру своєї залікової книжки, або вибирає інший варіант, пов'язаний із місцем роботи, який він узгоджує з викладачем.

Контрольна робота повинна мати таку структуру:

1. Титульний аркуш.
2. Вступ (одна сторінка).
3. Теоретична частина (7–10 сторінок).
4. Практична частина (4–6 сторінок).
5. Висновки (одна сторінка).
6. Список використаної літератури (не менше 10 позицій, періодичні видання та інформація з Інтернету).
7. Додатки (за необхідності).

Загальний обсяг контрольної роботи – 15–20 аркушів формату А4 друкованого тексту (60 рядків шрифтом 14, 30 рядків на аркуші).

Контрольну роботу потрібно оформляти відповідно до методичних документів МАУП.



## **ВАРІАНТИ КОНТРОЛЬНИХ РОБІТ**

1. Формування ринку будівельних робіт в Україні (структура, особливості).
2. Організаційні форми управління в будівельному комплексі України.
3. Порядок створення будівельної організації згідно із законодавством України.
4. Методи державного регулювання будівельної діяльності України.
5. Зміст та структура договору підряду в будівельній діяльності.
6. Порядок формування договірної ціни на будівельну продукцію.
7. Організація контролю якості будівельних робіт.
8. Основні поняття та класифікація інвестиційних будівельних проектів
9. Концепція управління інвестиційними проектами.
10. Порядок формування сучасних мережних будівельних організацій (концепція формування, структура управління).
11. Формування структури будівельного ринку України в умовах ринкової економіки.
12. Організаційна структура підприємства промисловості будівельних матеріалів.
13. Організаційно-економічні відносини генпідрядних і субпідрядних організацій.
14. Сучасні підходи до формування будівельних субринків.
15. Концепція формування сучасних організаційних форм управління в будівельній галузі.
16. Державні будівельні нормативи, їх склад та значення.
17. Порядок укладення договору підряду на будівництво нового об'єкта.
18. Порядок укладення договору підряду на реконструкцію об'єкта.
19. Порядок укладення договору підряду на капітальний ремонт споруди.
20. Методи формування договірної ціни в будівництві.
21. Тендерна документація, її структура та призначення.
22. Механізм коригування договірних цін у процесі будівництва.
23. Механізми забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду.
24. Проектна документація, порядок її узгодження.
25. Порядок експертизи проектної документації.

26. Порядок внесення змін до проектної документації у процесі будівництва.
27. Організація контролю у процесі управління інвестиційними проектами.
28. Фази життєвого циклу будівельного проекту.
29. Взаємодія учасників будівельного проекту.
30. Сучасні підходи до програмно-інформаційного забезпечення управління проектами.

### ***ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ***

1. Структура будівельного комплексу України.
2. Значення будівельної галузі для народного господарства держави.
3. Визначення поняття будівельної, монтажної, спеціалізованої будівельної організації.
4. Визначення поняття підприємства промисловості будівельних матеріалів.
5. Поняття ринку будівельної продукції.
6. Класифікація ринків будівельної продукції.
7. Організаційні форми управління в будівельній галузі.
8. Концепція формування сучасних організаційних форм управління.
9. Принципи формування мережних структур у будівельній галузі.
10. Визначення послідовності розробки організаційної структури управління.
11. Переваги та недоліки лінійної організаційної структури управління.
12. Переваги та недоліки функціональної організаційної форми управління.
13. Характеристика позитивних та негативних аспектів лінійно-функціональної організаційної форми управління.
14. Позитивні та негативні аспекти дивізійної організаційної форми управління.
15. Сутність проектної форми управління.
16. Сутність матричної організаційної форми управління.
17. Позитивні та негативні аспекти мережної форми управління.

18. Сутність поняття життєвого циклу підприємства/організації.
19. Основні напрями створення сучасних організаційних форм управління.
20. Системність формування організаційних форм управління (на прикладі створення холдингу).
21. Методи проектування організаційних форм управління.
22. Основні причини необхідності коригування організаційних форм управління.
23. Порядок створення малих підприємств в Україні.
24. Сутність економічної стратегії мережного підприємства.
25. Етапи розробки стратегії мережних підприємств.
26. Поняття стабільної мережної організаційної структури.
27. Поняття динамічної мережної організаційної структури.
28. Методи державного регулювання будівельної діяльності.
29. Роль та значення холдингових будівельних підприємств.
30. Методи державного регулювання інвестиційної діяльності.
31. Економічна сутність інвестицій.
32. Класифікація інвестицій.
33. Види майнових та інтелектуальних цінностей, які можна вкладати в об'єкти підприємницької діяльності.
34. Методи державного регулювання інвестиційної діяльності.
35. Основні функції управління інвестиційної діяльності.
36. Стадії інвестиційного проекту.
37. Склад і структура договору підряду.
38. Порядок і умови укладення договору підряду.
39. Предмет договору підряду, строки виконання робіт (будівництва об'єкта).
40. Поняття та порядок встановлення договірної ціни при укладанні договору підряду.
41. Права та обов'язки замовника.
42. Права та обов'язки підрядної будівельної організації.
43. Методи забезпечення виконання зобов'язання за договором підряду.
44. Поняття ризиків у будівельній діяльності.
45. Ризики випадкового знищення або пошкодження об'єктів будівництва та порядок їх страхування.
46. Порядок забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією.

47. Порядок забезпечення будівництва матеріальними ресурсами та послугами.
48. Поняття субпідрядних робіт, порядок залучення до виконання робіт субпідрядників.
49. Порядок організації виконання будівельних робіт.
50. Порядок здійснення замовником контролю над якістю робіт і матеріальних ресурсів.
51. Порядок фінансування будівельних робіт.
52. Організація розрахунків за виконані будівельні роботи.
53. Гарантування якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва) та порядок усунення недоліків (дефектів).
54. Відповідальність сторін за порушення зобов'язання договору підряду та порядок урегулювання спорів.
55. Особливості укладення та виконання договорів підряду за участю іноземних суб'єктів господарювання.
56. Фази життєвого циклу інвестиційного проекту.
57. Суттєві властивості інвестиційного проекту.
58. Зовнішні та внутрішні чинники створення інвестиційного проекту.
59. Учасники інвестиційного проекту.
60. Організація реалізації інвестиційного проекту.
61. Органи державного регулювання в будівельній галузі.
62. Концепція формування сучасних організаційних форм управління.
63. Принципи формування багатoproфільних будівельних організацій.
64. Визначення економічної стратегії багатoproфільних будівельних організацій.
65. Державні будівельні Нормативи, їх роль та значення в системі управління.
66. Порядок укладення та виконання договору підряду на будівництво нових об'єктів.
67. Порядок укладення та виконання договору підряду на реконструкцію об'єкта.
68. Порядок укладення та виконання договору підряду на реставрацію об'єкта.
69. Порядок укладення та виконання договору підряду на капітальний ремонт будівлі.

70. Порядок укладення та виконання договору підряду на технічне переоснащення підприємств.
71. Способи укладення договору підряду.
72. Предмет договору підряду, істотні умови договору.
73. Концептуальні підходи до визначення договірної ціни в будівництві.
74. Призначення тендерної документації, її структура.
75. Механізми коригування договірних цін у процесі будівництва.
76. Права та обов'язки замовника в будівництві.
77. Права та обов'язки генерального підрядника.
78. Механізми забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду.
79. Система гарантів забезпечення договору підряду.
80. Зміст проектної документації, порядок її узгодження з державними органами та органами місцевого самоврядування.
81. Експертиза проектної документації.
82. Порядок передачі проектної документації замовникам.
83. Порядок внесення змін до проектної документації в процесі будівництва.
84. Порядок залучення субпідрядних організацій до виконання робіт.
85. Зміст та склад субпідрядного договору.
86. Відповідальність генпідрядника перед субпідрядником.
87. Відповідальність субпідрядника перед генпідрядником та замовником.
88. Організація контролю будівельних робіт, державні стандарти, будівельні норми, інші нормативні документи з контролю якості.
89. Порядок усунення виявлених у процесі роботи приймальних комісій недоліків і дефектів будівельних робіт.
90. Зміст та сутність інформаційних систем управління будівельними проектами.

## **СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ**

### *Основна*

1. *Сладкевич В. П., Чернявський А. Д.* Современный менеджмент (в схемах): Опорный конспект лекций. — 2-е изд., доп. — К.: МАУП, 2002. — 152 с.

2. *В. Г. Федоренко*. Інвестознавство: Підручник. — 2-ге вид., переробл. — К.: МАУП, 2002.
3. *Чернявський А. Д.* Тенденції ринкової трансформації організаційних форм управління в будівельному комплексі України. — К.: Оптима, 2003. — 326 с.
4. *Чернявський А. Д.* Організаційне проектування: Навч. посіб. — К.: МАУП, 2005. — 160 с.
5. *Чернявський А. Д.* Формування інноваційної моделі регіональної структури будівельного комплексу / Доповідь міжнар. наук.-практ. конф. “Інноваційно-інвестиційні моделі трансформації перехідних суспільств”. — Вип. 4. — Біла Церква, 2003.
6. *Чернявський А. Д., Іткін О. Ф.* Економічна ефективність управління будівельним комплексом України // Будівництво України. — 2003. — № 2. — С. 13–17.
7. *Чернявський А. Д.* Механізм створення холдингової компанії в будівельному комплексі України // Будівництво України. — 2003. — № 4. — С. 11–15.
8. *Чернявський А. Д.* Організаційно-економічні відносини учасників інвестиційного процесу // Наук.-техн. зб. — Вип. 50. — К.: Техніка, 2003. — С. 3–7.
9. *Чернявський А. Д.* Основні тенденції змін організаційних форм управління в будівельному комплексі України / Зб. наук. пр. “Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин”. — Вип. 12. — К., 2003. — С. 145–148.
10. *Чернявський А. Д.* Формування акціонерного товариства в будівельному комплексі України // Зб. наук. пр. “Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин”. — Вип. 12. — К., 2003. — С. 50 – 56.
11. *Чернявський А. Д.* Державне регулювання інвестиційної діяльності у розвинених країнах / Будівництво України. — 2005. — № 3. — С. 6–8.
12. *Чернявський А. Д.* Формування сучасних мережевих організацій в будівельному комплексі // Будівництво України. — 2007. — № 1. — С. 2–6.
13. *Постанова* Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668 “Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві”.

*Додаткова*

14. *Кобиляцький Л. С.* Управління проектами: Навч. посіб. — К.: МАУП, 2002. — 200 с..
15. *Фомичев С. К. и др.* Основы управления качеством: Учеб. пособие / С. К. Фомичев, А. А. Старостина, Н. П. Скрябина. — К.: МАУП, 2000. — 196 с.
16. *Гринев В. Ф.* Инновационный менеджмент: Учеб. пособие. — К.: МАУП, 2000. — 148 с.



## ***ЗМІСТ***

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни “Менеджмент будівельних організацій” .....	4
Зміст дисципліни “Менеджмент будівельних організацій” ....	5
Вказівки до виконання контрольної роботи .....	8
Варіанти контрольних робіт.....	9
Питання для самоконтролю .....	10
Список літератури .....	13



Відповідальний за випуск *А. Д. Везеренко*  
Редактор *О. В. Лебідь*  
Комп'ютерне верстання *М. І. Фадєєва*

Зам. № ВКЦ-3222  
Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)  
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП