



Universitatea Tehnică a Moldovei

**PLANIFICAREA ACTIVITĂȚILOR DE
CONSTRUCȚIE A CASELOR PARTICULARE DE
LOCUIT**

**Masterand: Ghiumiușliu Vasili,
gr.MPC-2306M**

**Conducator: Albu Ion,
conf. univ. dr.**

Chisinau 2025

REZUMAT

la teza de master “Planificarea activităților de construcție a caselor particulare de locuit” a masterandului gr. MPC-2306M specialității “Managementul proiectelor în construcții” Ghiumusliu Vasili

Structura proiectului: Lucrarea conține rezumate la limba româna, rusă și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, 28 surse de bibliografie, 4 anexe, 65 pagini de text bază.

Cuvinte-cheie: managementul proiectelor, planificare, organizare, fezabilitate, analiza

Scopul cercetării: este de a analiza și de a primi o înțelegere detaliată a procesului de organizare și planificare obiectului de construcție. În lucrarea examinează ideile de management de succes.

Scopul acestui studiu este de a identifica punctele slabe în organizarea și planificarea construcțiilor private. Sunt explorate diferite metode pentru a îmbunătăți aceste puncte și pentru a identifica punctele forte ale utilizării managementului în construirea de case de la zero. Aflați cum să organizați corect munca de la zero folosind managementul și munca avansată la un proiect înainte de începerea construcției acestuia

Obiectivul cercetării: studierea muncii unei companii de construcții și a pieței în ansamblu, căutarea de noi parteneri în timpul construcției. Analiza riscurilor posibile în timpul lucrărilor ulterioare, controlul calității lucrărilor de construcție finalizate.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: metodologia cercetării se bazează pe analiza companiei care activează cu construcția de case particulare. În teza am arătat importanța managementului și organizare adecvată în activitățile companiei de construcție care ocupă cu case particulare.

Rezultatele obținute: arată ce rol important, precum și ce economii și termene rapide se pot face printr-o planificare adecvată în activitățile de construcție ale companiei la construirea de case particulare în zona Chișinăului

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ

на магистерскую дипломную работу «Планирование строительной деятельности индивидуальных жилых домов»

магистрант гр. МРС-2306М специальность “Менеджмент проектов в строительстве”, Гюмюшлю Василий

Структура проекта: Дипломная работа содержит резюме на румынском, русском и английском языках, оглавление, введение, 3 главы, выводы и рекомендации, 28 библиографических источников, 4 приложения, 65 страницы основного текста.

Ключевые слова: управление проектами, планирование, организация, осуществимость, анализ.

Цель исследования: проанализировать и получить детальное представление о процессе организации и планирования строительного объекта. В статье рассматриваются успешные идеи управления.

Целью данного исследования является выявление слабых сторон в организации и планировании частного строительства. Изучаются различные методы улучшения этих моментов и выявления сильных сторон использования управления при строительстве домов с нуля. Получение навыков того, как правильно организовать работу с нуля, используя передовые методы управления проектами разработав правильную структуру плана строительства до начала строительства.

Цель исследования: изучение работы строительной компании и рынка в целом, поиск новых партнеров в процессе строительства. Анализ возможных рисков при проведении последующих работ, контроль качества выполненных строительных работ.

Методы, примененные при разработке дипломной работы: методология исследования основана на анализе деятельности компании, занимающейся строительством частных домов. В дипломной работе показана важность управления и правильной организации в деятельности строительной компании, занимающейся строительством частных домов.

Полученные результаты: показывают, какую важную роль, а также какую экономию и быстрые сроки можно получить за счет грамотного планирования в строительной деятельности компании при возведении частных домов в районе Кишинева.

SUMMARY

to the master's thesis “Planning of construction activities of private residential houses” a of the master's student gr. MPC-2306M specialty “Project Management in Construction” Ghiumiusliu Vasili

Project structure: The work contains summaries in Romanian, Russian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, 28 bibliography sources, 4 appendices, 65 pages of the main text.

Keywords: project management, planning, organization, feasibility, analysis

The purpose of the research: is to analyze and receive a detailed understanding of the process of organizing and planning the construction object. The paper examines the ideas of successful management.

The purpose of this study is to identify weaknesses in the organization and planning of private construction. Various methods are explored to improve these points and to identify the strengths of using management in building houses from scratch. Learn how to properly organize work from scratch using management and advanced work on a project before starting its construction

Research objective: studying the work of a construction company and the market as a whole, searching for new partners during construction. Analysis of possible risks during subsequent work, quality control of completed construction works.

Methods applied in the development of the thesis: the methodology of the research is based on the analysis of the company that is active in the construction of private houses. In the thesis, we showed the importance of management and proper organization in the activities of the construction company that is engaged in the construction of private houses.

Results obtained: show what an important role, as well as what savings and quick deadlines can be made through proper planning in the construction activities of the company when building private houses in the Chisinau area

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	9
1.ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ОСНОВЫ ПЛАНИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.1 Строительство и основа менеджмента	10
1.2 Планирование строительной деятельности и ее основы	17
1.3 Организация при строительстве частных домов.....	19
2 АНАЛИЗ ОПЕРАТИВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ "S.R.L. FLOREAPRIMCONSTRUCT"	24
2.1 История деятельности компании "S.R.L. FLOREAPRIMCONSTRUCT"	24
2.2 Анализ взаимоотношений с поставщиками, субподрядчиками, клиентами и банками.....	30
2.3 Анализ рынка строительных ресурсов (для строительства частных домов).....	39
3 ОБОСНОВАНИЕ МЕНЕДЖМЕНТА СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА. (ЧАСТНЫЙ ДОМ)	44
3.1 Месторасположения и техническая характеристика объекта.	44
3.2 Экономическая часть	49
3.3 Менеджмент и организация календарного плана.	53
ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ	63
БИБЛИОГРАФИЯ	64
АНЕХЕ	66
Анеха 1. Deviz Formularur Nr.7. Deviz Formularur Nr.3.....	66
Анеха 2. Фотографии строительства двухэтажного дома с подвалом по типу S+P+E с гаражом, mun. Chisinau, com. Gratiesti, str. Mihail Sadoveanu 5	74
Анеха 3. Catalogul Stroyka 2024.	79
Анеха 4. Prețuri medii de vânzare a materialelor de construcții de la producători și importatori din Republica Moldova	80

ВВЕДЕНИЕ

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий связана с употреблением больших затрат на материалы, машинные и трудовые ресурсы. Процесс строительства очень длительный, в течение которого все вложения замораживаются. Поэтому основная задача строителей в том, чтобы, снизить затраты на получение конечной строительной продукции.

Под подготовкой к строительству понимается комплекс организационных, технических, технологических, хозяйственных и других мероприятий по созданию хороших условий для своевременного осуществления высокоорганизованного строительства. Именно для этих целей независимо от объема объектов должно заранее делаться тщательное планирование. Благодаря планированию определяется масштаб и сложность проекта, а также необходимый бюджет для его строительства. Строительство как отрасль производства отличается тем, что финальная продукция отрасли, организация и методы ее создания за отдельными исключениями не идентичны. Практически нет одинаковых строительных площадок, нет одинаковых дорог, и т.д.. Учет всех этих факторов помогает в будущем избежать дорогостоящих изменений в дальнейшем проекте, сэкономить как можно больше финансов и вывести уровень работ на новый уровень.

„Планирование строительной деятельности индивидуальных жилых домов” - играет ключевую роль так как благодаря ему можно заблаговременно изучить и предусмотреть непредвиденные расходы, а также оптимизировать строительство и двигаться вперед согласно четким графикам, дедлайнам, без опозданий и лишних стрессов. Планирование на строительном предприятии частных домов состоит в установлении целей его деятельности на некоторый период, для их реализации и обеспечения материалами. Предусматривает разработку определенного рода мероприятий, которые показывают последовательность достижения конкретных целей с приняв во внимание возможности эффективного использования материалами необходимые для фирмы.

В данной работе мы проанализируем строительство частных домов за пределами г. Кишинева в пределах черты до 30км. В частности, изучим организационные проблемы в небольших строительных компаниях и проанализируем строительство частного дома в коммуне Gratiști. Данный дом строился параллельно с написанием этой работы и за период его изучения и строительства мною были помечены определенного рода плюсы и минусы, которые помогли мне углубиться более глубоко в основы менеджмента при строительстве небольших домов.

БИБЛИОГРАФИЯ

- 1) *Организация строительства. Календарное и сетевое планирование*. Учебное пособие – Михайлов А.Ю.; Инфра-Инженерия, © 2016. [процитировано 29.09.2024]. Disponibil: <https://studfile.net/preview/17128463/>
- 2) *Менеджмент в строительстве*. Учебное пособие - А.И. Юдин, С.А. Россохин. © 2008. [процитировано 29.09.2024]. Disponibil: <http://surl.li/vheqzv>
- 3) СНиП 1.04.03-85* “Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений” . [процитировано 31.09.2024]. Disponibil: <https://xn--80aafkatpetfgfcdgh.xn--p1ai/snip-1.04.03-85-normy-prodolzhit>
- 4) *Основы организации и управления в строительстве/ Учебное пособие С.В Калошина/ Москва 2022; стр.35.)* [процитировано 05.10.2024]. Disponibil: <https://studfile.net/preview/19946603/>
- 5) *Участники строительного процесса*. [процитировано 06.10.2024]. Disponibil: https://shoes-web.ru/zakazchik/litse/kartinka_77/
- 6) *Организация и управление в строительстве*: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / В. М. Серов, Н. А. Нестерова, А. В. Серов. — М.: Издательский центр «Академия» ©2006. [процитировано 15.10.2024]. Disponibil: https://academia-moscow.ru/ftp_share/_books/fragments/fragment_5426.pdf
- 7) ALBU S., ALBU I. și USTUROI L., Management investițional (în construcții), Chișinău: Tehnica-UTM, 26p, 2016. ISBN 978-9975-45-447-6 [процитировано 17.10.2024]. Disponibil: <http://repository.utm.md:8080/handle/5014/15452?show=full>
- 8) *Организация, планирование и управление в строительстве*. Учеб. пособие / Е.П. Горбанева; Воронеж, © 2016. [процитировано 20.11.2024]. Disponibil: <http://surl.li/dgjpgq>
- 9) *МАЛЫЙ БИЗНЕС В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ*. А.В. Волошин. Россия, г. Москва, 2022. [процитировано 22.11.2024]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/malyy-biznes-v-stroitelstve-perspektivy-razviti>
- 10) ȚURCANU, Nicolae, ALBU, Ion, BOTNARU, Marcela. Metode moderne de planificare a proiectelor de construcții. în *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale: mater. conf. șt.-pract. intern.*, Chișinău, 12-13 mai 2022. Chișinău, © 2022, pp. 378-386. ISBN 978-9975-3541-0-3 [процитировано 25.11.2024]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/163868
- 11) СНиП 3.01.01-85 «Организация строительного производства», ГОССТРОЙ СССР , Москва © 1990, Disponibil: <https://meganorm.ru/Data2/1/4294854/4294854901.pdf>
- 12) *Технология и организация строительства*: учебник для студ. сред. проф. образования / Г. К. Соколов, - 5-е изд., испр. — М. : Издательский центр «Академия», © 2023. [процитировано 11.11.2024]. Disponibil: https://www.ects.ru/images/1685/Image/sokolov_tehnologija.pdf
- 13) *Организация, планирование и управление в строительстве*, учебник / Олейник П. П. - Москва : Издательство АСВ, © 2015. [процитировано 28.10.2024]. Disponibil: <https://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785432300027.html>

- 14) *Строительная деятельность и право*, Журнал №5, ©Москва 5 октябрь 2024, [процитировано 26.11.2024]. Disponibil: <https://jvs.by/zhurnal/statia/funkcii-zakazchika-i-investora-pri-realizacii-investicionnogo-proekta>)
- 15) Сайт S.R.L. FLOREAPRIM CONSTRUCT, [процитировано 28.10.2024]. Disponibil: <https://sites.google.com/view/gmconstruct/contacte>
- 16) Data2B. Informație despre companie. [процитировано 15.11.2024]. Disponibil: https://www.data2b.md/ru/companies/1020600028809/srl-floreaprim-construct#google_vignette)
- 17) Map.md., [процитировано 17.11.2024], Disponibil: <https://map.md/ru/#14/47.02301/28.83368>
- 18) *Взаимоотношения с клиентами — ключевой фактор успешности компании*, Новоченко В.А., «РусАвтоПром», Москва © 2024, [процитировано 15.11.2024]. Disponibil: <https://www.alt-invest.ru/lib/vzaimootnosheniya-s-klientami/>)
- 19) Строительный магазин Piramida, [процитировано 25.11.2024], Disponibil: <http://www.piramida.md>
- 20) Строительный магазин Supraten, [процитировано 25.11.2024], Disponibil: <https://supraten.md/>
- 21) Victoriabank, [процитировано 28.11.2024], Disponibil: <https://www.victoriabank.md/ru>)
- 22) Moldova Agroindbank, [процитировано 28.11.2024], Disponibil: <https://www.maib.md/ru/noutati/moldova-agroindbank-a-inregistrat-denumirea-juridica-prescurtata.-de-astazi-oficial-numele-bancii-este-maib>
- 23) NCM A.09.02-2005 Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale. Se aplică din 01.07.2005. Ministerul Economiei și Infrastructurii. [процитировано 29.11.2025]. Disponibil: <http://www.ednc.gov.md> › upload › Catalogul_Doc.
- 24) Строительная компания *Bogos*, [процитировано 30.11.2024], <https://bogos.md/en/>
- 25) ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий (Instrucțiuni pentru elaborarea proiectelor de organizare și execuție a lucrărilor de reparații capitale la clădirile rezidențiale). Ministerul Economiei și Infrastructurii. [процитировано 15.12.2024]. Disponibil: <http://www.ednc.gov.md> › upload › Catalogul_Doc...
- 26) *Catalog-de-preturi-medii-pentru-materialele-tr-IV-2024.pdf*. [процитировано 20.10.2024]. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2024/12/Catalog-de-preturi-medii-pentru-materialele-tr-IV-2024.pdf>
- 27) ALBU S. și MORARU A., *Diagnosticarea activității economice: Curs de prelegeri*, Chișinău: Tehnica UTM, 2020, p. 56. ISBN 978-9975-45-648-7 [процитировано 01.01.2025]. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/15063>
- 28) Catalog STROYCA 2024, [процитировано 01.01.2025]. Disponibil: https://stroyka.md/en/?category_id=28&item_id=187&task=item