

## **АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ ПРИВЛЕЧЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В РОССИИ**

**Долотов Денис Евгеньевич**

студент 1-го курса магистратуры факультета экономики, Российского Университета Дружбы Народов, РФ, г. Москва

**Лазанюк Инна Васильевна**

научный руководитель, канд. экон. наук, доц. факультета экономики Российского Университета Дружбы Народов, РФ, г. Москва

В настоящее время экономическое развитие России находится на этапе новых поисков и основательных перестроений почти во всех отраслях. Назревают реформы и изменения рыночных отношений, меняется структура рынка, а у заказчиков в условиях снижения платежеспособности возникают новые требования. Не нужно быть экономическим прогнозистом, чтобы понять, что эффективность, качество, профессионализм и скорость выполнения будут пользоваться все большим спросом.

Информацию о масштабном спаде и снижении показателей строительной отрасли подтверждает «Коммерсантъ», обобщив результаты аналитических исследований [5]. Пока профессионалы строительной экономики и менеджмента ищут выход из складывающейся ситуации, начинающим специалистам следует попытаться провести изучение наиболее неблагоприятных и решающих факторов, отправивших отрасль в упадок. Одним из них можно назвать очевидную непродуктивность реализации проектов, и одной из причин этого явления может быть неслаженность действий разрозненных участников, и хорошим примером для этого служит строительство стадиона в Санкт-Петербурге [6]. Это, конечно, ведет к потере времени и денег.

Начальным шагом к выходу из кризиса должно стать снижение общих издержек, и существует множество способов [1] достичь этого, но в настоящей статье будет предпринята попытка оценить возможности и потенциал повышения эффективности управления проектом путем привлечения профессиональных управляющих компаний. Эта мера могла бы позволить оптимизировать контракты и синхронизировать деятельность участников проекта – на первый взгляд, эти меры могут открыть дорогу на улучшение показателей продуктивности.

Автор данной работы полагает, что и сам рынок управляющих компаний будет претерпевать изменения и ожидает, что на конечном этапе мы получим довольно крепкую отрасль, наполненную профессиональными и квалифицированными игроками. Стоит уточнить, что одной из причин столь заметного спада можно признать отсутствие стабильного института управляющих компаний. Обычно их именуют по-разному: инжиниринговыми компаниями [2], строительно-инжиниринговыми компаниями [3], профессиональными управляющими компаниями [4], они реализуют практически весь цикл и имеют возможность совмещать этапы.

Определение управляющей компании можно сформулировать следующим образом: управляющая компания – это юридическое лицо, которое специализируется на осуществлении управленческих функций и имеет необходимые для этого ресурсы. После заключения договора с заказчиком, эти компании стремятся выработать свой ключевой продукт – решение, которое должно способствовать достижению поставленных заказчиком целей и с учетом сложившихся условий и имеющихся ресурсов. Здесь и проявляется основное преимущество управляющей компании перед человеком: она специализируется на принятии решений и имеет соответствующее обеспечение.

Управляющая компания, как правило, располагает необходимым штатом сотрудников, инфраструктурой (в том числе используемой эпизодически, но в разных проектах, за счет чего снижаются общие издержки). К инфраструктурным элементам могут быть отнесены консультанты и советники по определенным вопросам, органы и лица, помогающие принять решения в сложных или неоднозначных ситуациях и т. п. Важной особенностью этих организаций является именно человеческий капитал при практически полном отсутствии материального – как правило, управляющие компании не имеют в своем распоряжении какой-либо строительной техники или оборудования, их главный актив – это квалифицированные специалисты, инженеры, сметчики, строители. Специализация управляющей компании на управленческих функциях позволяет привлечь квалифицированных специалистов, не только подготовленных, но и «настроенных» на управление бизнесом. Возможность обмена опытом и профессионального роста, участие в различных проектах, налаженное информационное обеспечение способствуют поддержанию высокого уровня подготовки специалистов, задействованных в управлении объектами.



**Рисунок 1. Структура управления при привлечении управляющей компании. На практике подрядных участников может быть намного больше, каждый отвечает за свою часть работ**

Может показаться, что предлагаемые этими организациями услуги должны пользоваться значительным спросом у заказчиков, но на деле зачастую проявляются традиционные для российского бизнеса осторожность и консервативность – желание идти по хорошо изученному пути и сотрудничать с теми, с кем ранее имели позитивный опыт доведения проектов до конца.

Зная структуры строительного бизнеса в России, многие из управляющих компаний практикуют частичный подход в управлении и берут на себя часть функций: контроль строительства, проведение экспертиз или получение нужных разрешений, в то время как компаний строительного менеджмента полного цикла не так уж и много.

Это привело к ощутимой задержке развития строительного менеджмента и информации о нем пока не так много. Однако нет препятствий по обращению к иностранному опыту, ведь для США, Германии, Турции – развитых строительных рынков – обращение к услугам управляющей компании следует признать распространенной практикой, и компания берет на себя исполнение всего проекта от составления проектной документации до сдачи здания в эксплуатацию.

Другим сдерживающим фактором служит то, что в сложившихся условиях наиболее жизнеспособными оказываются крупные строительные холдинги, которые при случае финансовых проблем могут обратиться к государству за финансовой поддержкой. Также известны случаи создания специальных финансирующих компаний, принадлежащих государственным структурам, которые финансируют строительство крупных социально-

важных объектов, а после выполнения своих функций подвергаются банкротству. Являются ли такие схемы вредными для рынка и отрасли? В условиях подъема экономики последствия могут быть незаметны, напротив, государство гарантированно получает нужные объекты, пусть и не задумываясь об их итоговой цене. Но сейчас речь идет о кризисной ситуации, и столь неэффективная схема должна однозначно уходить в прошлое: средства из казны не следует тратить непродуктивным путем.

Другой отрицательной чертой этого фактора надо обозначить складывающееся угнетение разнообразия и вдохновения на рынке: когда одна компания ведет весь процесс единолично, а потом следующий и т.д., то получается отсутствие разнообразия архитектурных форм, унификация типов зданий и штамповка проектов. Этот подход позволяет быстро и довольно выгодно застраивать сравнительно качественными зданиями большие территории и развивать инфраструктуру. С другой стороны, такая структура рынка провоцирует монополистические цены на квадратные метры жилья, километры дорог и другие кубометры строительных объемов.

Проведенный анализ дал понять, что для выхода из кризиса строительной отрасли необходимо реформироваться. Как это будет проведено – с помощью государства или рынок сам выведет на нужный путь – обширная тема, которую непременно раскроют в других очерках. Автор же в свою очередь считает одним из ключевых условий исправления ситуации развитие отрасли управляющих компаний, которые должны быть мотивированы на максимально эффективную реализацию проекта. Для этого просматривается ряд предпосылок: у сильного игрока будут наработаны нужные связи в надзорных органах, проектирование и разработка будут поручаться надежным и опытным архитектурно-проектным организациям, а конкурсы будут проводиться среди проверенных подрядчиков, обладающих техническими возможностями выполнить все виды работ быстро и качественно.

#### **Список литературы:**

1. Асаул А.Н., М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский Управление затратами в строительстве под ред. д.э.н., профессора А.Н. Асаула. – СПб: ИПЭВ, 2009.
2. Даешь инжиниринг! Под ред. В.В. Кондратьева: М.: Изд-во Эксмо, 2005.
3. Инвестиционно-строительный инжиниринг. Под ред. Мазура И.И., Шапиро В.Д. – М.: Елима, 2007.
4. Казанский; Ю.Н. Организация и эффективность совмещения процессов проектирования и строительства за рубежом // Промышленное Строительство – 1984.
5. Издательский дом Коммерсантъ служба – [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL:<http://www.kommersant.ru/doc/29949062>. (Дата обращения 08.06.2016).
6. BBC Русская служба – [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: [http://www.bbc.com/russian/news/2016/05/160518\\_st\\_pete\\_zenith\\_stadium](http://www.bbc.com/russian/news/2016/05/160518_st_pete_zenith_stadium) (дата обращения 08.06.2016).