

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

Бирючинская М.А.,

научный руководитель канд. экон. наук Шаропатова А.В.

Сибирский Федеральный Университет

Строительство относится к числу ключевых фондообразующих отраслей во многом определяющие темпы развития экономики стран. Строительный комплекс остается одним из немногих секторов экономики от которого напрямую зависят решение жилищных проблем.

Особенно актуально это в период, когда Россия осуществляет переход от плановой экономики к рыночным отношениям. Возрастает роль строительного комплекса, когда на рубеже столетий предстоит решать комплексные проблемы, связанные с обновлением основных фондов, модернизацией предприятий, решением многолетней жилищной проблемы, касающейся каждого, кто живет в России.

Рынок жилья за последние десять лет не раз доказывал, что никакие другие факторы, кроме рыночных механизмов спроса и предложения, не способны серьезно повлиять на стоимость квадратного метра.

Направлений в строительстве много, но до начала стройки должен быть составлен инвестиционный проект и разработана система управления данным проектом.

Что же такое проект и как им управлять?

Чтобы сократить количество вопросов, а главное понимать, что происходит с проектом, из чего образовывается стоимость проекта, иметь возможность управлять себестоимостью, сроками строительства, а главное рисками. Заказчику необходимо создать (или нанять) Службу заказчика (технического заказчика), которая отвечает за подготовку проектно-сметной документации, за соблюдение проектных решений и качества строительства, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорных цен (не допуская необоснованного их превышения), за ввод в действие в установленные сроки объектов, сооружаемых или реконструируемых в соответствии с утвержденной проектно-сметной документации, за поставку оборудования, за своевременную подготовку объектов к эксплуатации и т.д. Реализация строительного проекта – длительный и трудоемкий процесс. Для его выполнения требуются специалисты со специальными инженерно-техническими знаниями, навыками и опытом. Соответственно Заказчик (Инвестор) должен укомплектовать штат специалистов для управления проектом и обеспечить их необходимым объемом работы, что потребует существенных затрат средств и времени. Это возможно только для организаций, для которых управление строительством является основным направлением деятельности или имеется программа капитального строительства минимум на пять лет. Потому, что в дальнейшем Заказчик сталкивается с проблемой персонала по окончанию работы с проектом, который придется сокращать или перепрофилировать.

Под управлением инвестиционно-строительным проектом традиционно понимается организационно-управленческая деятельность, направленная на обеспечение эффективности инвестиций в объект строительства и достижение полного соответствия объекта его целевому назначению, требованиям инвестора (заказчика) к стоимости, срокам и качеству исполнения, требованиям законодательства Российской Федерации и местного законодательства, а также максимально высоким стандартам

качества. Обеспечение соответствия максимально высоким стандартам качества является главной целью управленческой деятельности по любому строительному проекту.

Основу системы управления инвестиционно-строительными проектами в России составляют заказчики (заказчики-застройщики) — уполномоченные инвестором физические и юридические лица, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов (п. 3 ст.4 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 г. № 39–ФЗ (с изменениями от 02.01.2000 г. № 22–ФЗ). Заказчики могут вести капитальное строительство на собственные средства, в этом случае они выступают в качестве заказчиков-инвесторов. Заказчики, не являющиеся инвесторами, наделяются правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, установленных договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с вышеуказанным представляется очевидным, что в центре структуры управления сложным инвестиционно-строительным проектом, реализуемым в Российской Федерации, как правило, находится заказчик-застройщик, вокруг которого и формируется управленческая команда проекта.

Под заказчиком-застройщиком понимается организация (или подразделение внутри структуры самого заказчика), которой делегируется часть функций заказчика строительства, связанная с непосредственным управлением инвестиционно-строительным проектом в части проектирования и строительства.

Профессиональный управляющий проектом — это консультант, привлекаемый заказчиком (заказчиком-застройщиком) для организации выполнения инвестиционно-строительного проекта и управления деятельностью всеми участниками проекта. Управляющий проектом, как правило, назначается на самой ранней стадии проекта и в отличие от заказчика-застройщика, управляющий проектом не распоряжается денежными средствами и прочими ресурсами по проекту.

Управляющий строительством — это консультант, назначаемый для управления инвестиционно-строительным проектом в части организации и проведения строительных работ.



Рис 1. Организация управления инвестиционно-строительным проектом

Как показано выше в настоящей статье, к инвестиционному проекту привлекается большое количество участников, и эти участники формируют достаточно сложную структуру договорных отношений. Договорные отношения в строительном проекте можно рассматривать как системообразующий фактор, позволяющий участникам проекта регламентировать и осуществлять согласованную с внешним окружением деятельность по достижению конечного результата проекта

Чаще всего инвестор привлекает в качестве заказчика специализированную организацию, в штате которой имеются сотрудники, обладающие необходимыми специальностями, навыками и знаниями (сотрудники службы технического надзора, сметного планирования, и т. д.).

По результатам опроса представителей 450 организаций, выполняющих работы и оказывающих услуги в строительстве в шести странах Европы, было установлено, что только у 55% из них присутствует документированная система управления проектами. Из 450 опрошенных только 18% заявили, что большинство проектов, в которых им когда-либо доводилось работать, были завершены в срок и в рамках отведенных для них бюджетов. Более того, 80% респондентов заявили, что 10% проектов были полностью и окончательно закрыты. В числе наиболее часто упоминаемых причин неудачного завершения проектов назывались изначально плохо сформулированные и меняющиеся в ходе строительства требования к объекту, некачественная проектная документация и неспособность сторон достигать компромисса.

К наиболее актуальным проблемам управления следует отнести формирование эффективной управленческой структуры проекта и организацию взаимодействия между участниками проекта путем обеспечения эффективного управления договорными отношениями.

В заключение хочется подчеркнуть, что опережающее развитие строительной отрасли и увеличение масштабов инвестиций в строительство, наблюдающееся сейчас в Российской Федерации, стимулирует реализацию новых мегапроектов. В связи с этим практические и теоретические вопросы управления крупными инвестиционно-строительными проектами требуют серьезного внимания профессионального и научного сообщества России.