

УДК 339.03:68.003

к.т.н. Броневицький С.П.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ МУНІЦИПАЛЬНИХ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИХ ГРУП.

Викладено передумови створення та науково-аналітичні основи організації та проекти структури управління організації муніципальних архітектурно-будівельних груп - як нових учасників інвестиційного процесу, спрямованих на виконання низки задач в ланцюгу девелопменту будівельного проекту специфічних задач – від узгодження основних функціонально-естетичних та комерційних рис проекту, включаючи попереднє бізнес-планування та техніко-економічне обґрунтування, - до остаточного затвердження проектно-кошторисної та організаційно-технологічної документації. Запропоновано моделі структур зазначених організацій, спрямованих на підготовку та впровадження будівельних проектів соціального та комерційного призначення.

Актуальність теми. Аналізуючи практику діяльності вітчизняних фірм-девелоперів, слід сказати, лише незначна частка з них займається проблемами безпосереднього управління будівельними процесами на стадіях підготовки та оперативного управління будівництвом. Більшість з них переймає на себе функції з вирішення аналітичних задач передінвестиційної фази. Зокрема, в переліку задач організації-девелопера, найчастіше, називають „правовий супровід викупу земельних ділянок та консультації щодо отримання необхідних висновків державних та міських установ» та «одержання дозволів на складання різних видів документації з землепорядкування».

Теоретичне обґрунтування діяльності нових організацій-учасників будівельно-інвестиційного процесу - муніципальних архітектурно-будівельних груп (скорочено-АБГМ)- є складною науково-практичною проблемою будівельної галузі, що потребує вирішення, і це визначає науково-теоретичну та практичну актуальність обраної теми дослідження.

Постановка проблеми. Для реалізації зазначеного переліку складних проблеми будівельної галузі та інвестиційної сфери в цілому пропонується створення муніципальних архітектурно-будівельних груп. Вони створюватимуться як структури з аналітичного обґрунтування та комплексного організаційно-технологічного моделювання значних будівельних проектів соціально-комерційного та інноваційного призначення. Ініціатором такої специфічної інтегративної структури виступатимуть

будівельно-інвестиційні компанії разом з органами державного (регіонального) управління, які на місцях координують будівельну та житлово-комунальну сферу.

Діяльність створених структур АБГМ має бути спрямована на всебічний розгляд задуму інвестора, його комплексне моделювання, як за різними стадіями та етапами інвестиційного процесу, так і за різними функціонально-технічними аспектами. Таким чином, відбувається перехід від інвестиційно-аналітичних та інвестиційно-інжинірингових підрозділів та аналітичних груп до специфічних, проєктно-орієнтованих, організацій, що мають на меті забезпечити замовнику будівельного проєкту виконання найбільш громіздкої в сучасних умовах частину девелопменту (управління) будівельного проєкту, а саме процеси розробки, вибору альтернатив проєктно-кошторисної та організаційно-технологічної документації і забезпечити проходження обраної проєктної альтернативи в органах державного архітектурно-будівельного та будівельного нагляду - аж до факту остаточного узгодження проєкту.

Основний зміст. Розроблено концепцію організації об'єктів дослідження – АБГМ. Головною метою створення таких специфічних учасників ринку будівельних інвестицій є ефективна акумуляція активів та джерел в інвестора з практичними потребами регіону, де цей проєкт реалізується. Базовими принципами такої інтеграції концепція визначає:

- єдність мети у здійсненні будівельної підприємницької діяльності ;
- регулювання відносин між суб'єктами виключно на контрактній основі ;
- ефективне корпоративне управління, інформаційно-аналітичне забезпечення для посилення синергічного ефекту ;
- максимальна децентралізація ресурсів, влади та відповідальності в межах, що не знижують синергетику системи ;
- чіткий розподіл управління між інституційним рівнем та структурними складовими ;
- максимальна узгодженість інтересів суб'єктів при підготовці, фінансуванні та втіленні інвестиційних проєктів та програм ;
- ефективна координація з регіональними та галузевими органами управління;
- забезпечення зростання науково-технічного потенціалу будівельної галузі шляхом створення маневрених, гнучких структур, що здійснюють аналітичну підготовку будівельно-інвестиційного процесу.

Визначено наступні практичні передумови створення зазначених структур нового типу (рис.1.):

I) потреба оновлення механізмів організації будівництва, що реалізується в практиці вітчизняного будівництва поступовим переходом від генпідрядної

форми управління будівництвом до управління будівельним проектом на засадах девелопменту, тобто в рамках девелоперської угоди;

II) посилення вимог замовника щодо планових (директивних) вимог замовника щодо якості підготовки будівельного проекту, ритмічності виконання робіт та додержання бюджету проекту;

III) необхідність пристосування ресурсно-календарних організаційно-технологічних моделей до змісту управління будівництвом в рамках девелоперської угоди;

IV) відсутність сучасної наукової бази, пристосованої до змісту задач оцінки тендерних порівняльних переваг організацій-претендентів та їх відбору девелопером в якості виконавців

V) відсутність належної наукової основи для адаптації підсистем та підрозділів ОСУ організацій-девелоперів для виконання задач управління будівництвом.

Розроблено ряд альтернатив АБГМ. Визнаючи розширення переліку та змісту задач створюваної структури, що специфічно інтегрує завдання архітектурно-проектного бюро та девелоперської компанії, найбільш доцільним типом ОСУ в проєктованих структурах обрана лінійно-штабна, що включає інформаційно-аналітичний центр. До складу засновників АБГМ запропоновано органи регіональної влади, будівельні, інвестиційні компанії та фінансово-кредитні установи. Такі синтетичні, проєктно-орієнтовані структури, матимуть окремі ознаки віртуальної корпорації, проєктно-архітектурного бюро та девелоперської компанії, діятимуть як тимчасові проєктні структури. Тому раціональною формою її організації є лінійно-штабна (рис.1.)

Переваги створеної структури управління будівельними проєктами можна визначити так:

- краща орієнтація на проєктні цілі і попит;
- більш ефективне оперативне управління, можливість зниження витрат, підвищення якості створюваної готової продукції (будівельного проєкту) і підвищення ефективності використання ресурсів замовника;
- гнучкість і оперативність маневрування ресурсам при виконанні декількох програм в одній фірмі;
- посилена особиста відповідальність керівника за програму в цілому і за її елементи;
- можливість застосування ефективних методів управління;
- відносна автономність проєктних груп сприяє розвитку в працівниках навичок в галузі проведення господарських операцій, прийняття рішень, а також їхніх професійних навичок;



Рис.1. Базові основи започаткування АБГМ.

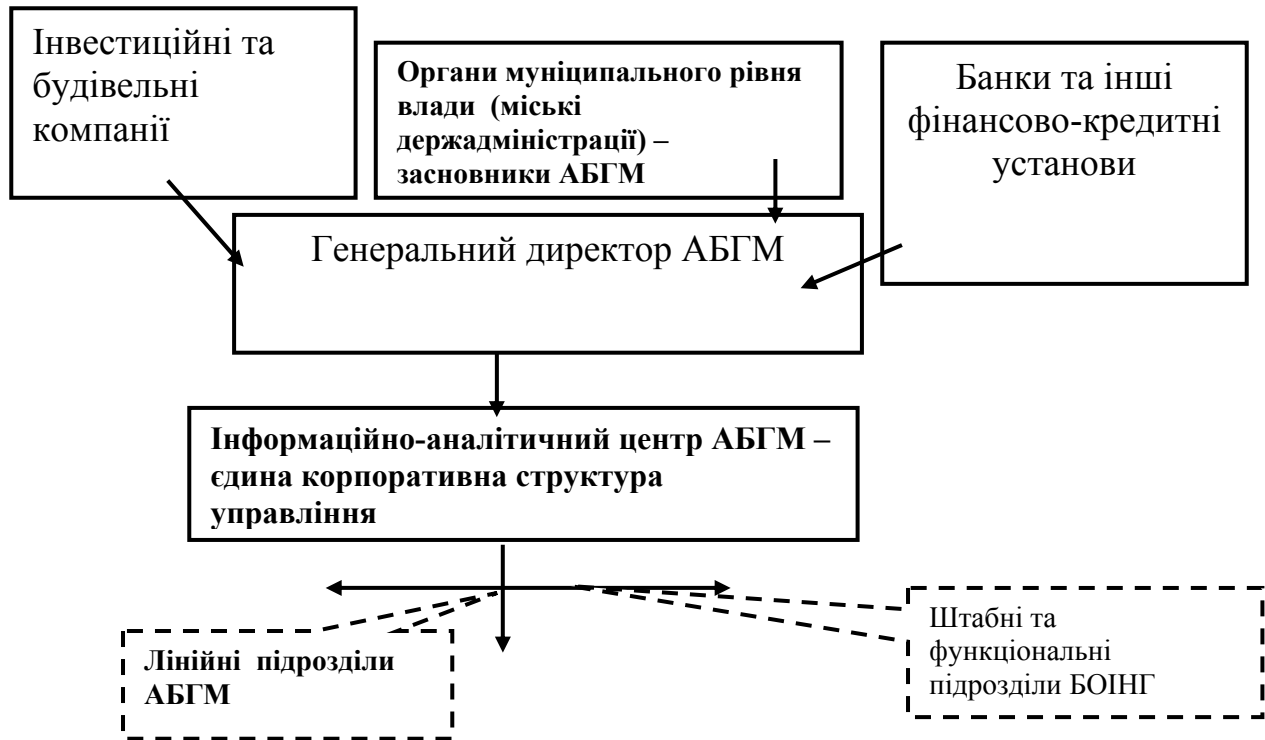


Рис.2. Інституційний рівень АБГМ.

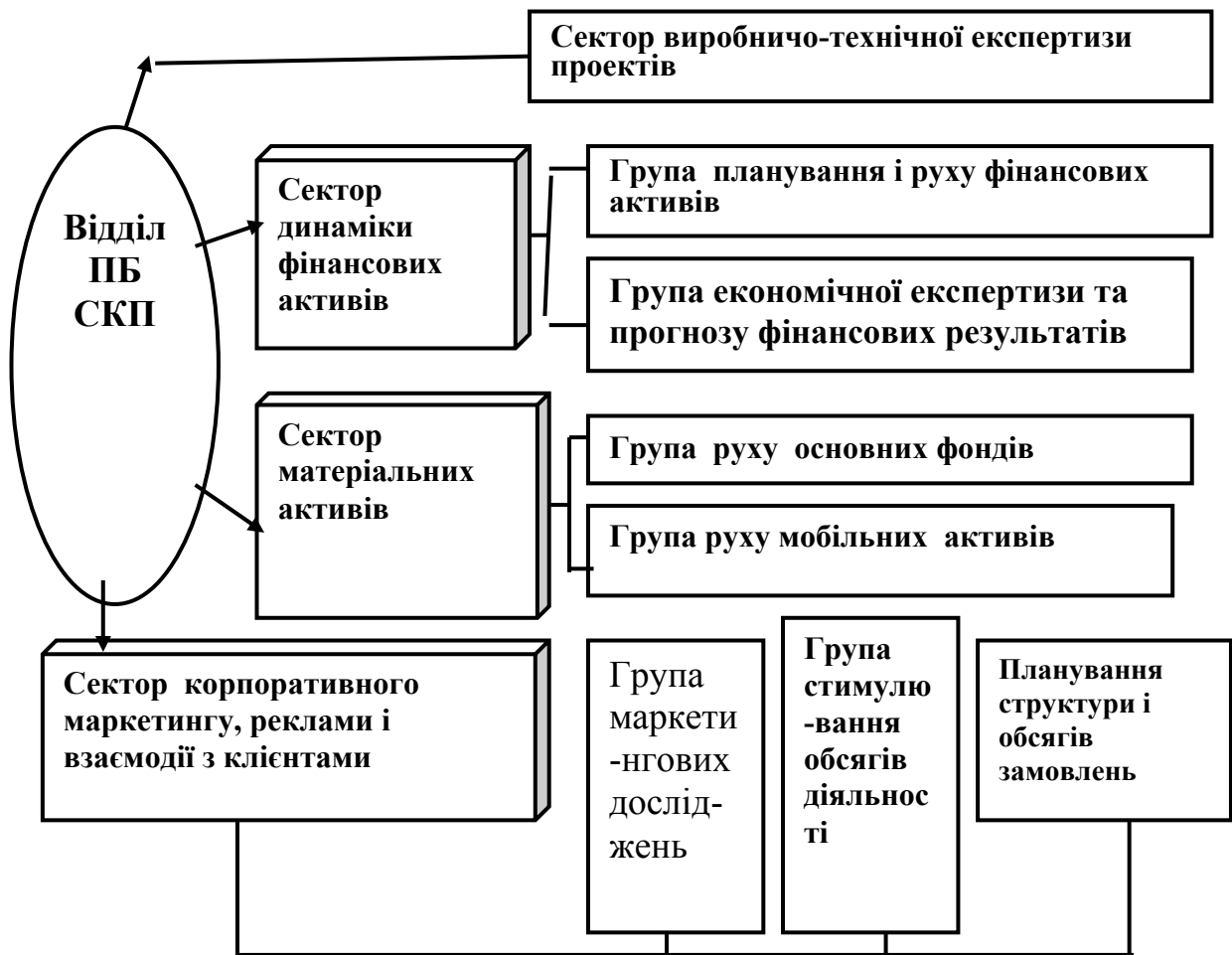


Рис.3. Фрагмент структури АБГМ : структуризація відділу планування будівельних соціально-комерційних проектів (ПБСКП).



Рис.5. Альтернативний варіант ОСУ АБГМ лінійно-функціонального типу.

▪ подолано традиційні недоліки матричних структур і збережено принцип єдиного керівництва при передачі рішень від новоствореного сектору на рівень проектів, очолюваних цільовими керівниками, через відповідні аналітичні групи.

Тип ОСУ, яка подана на рис.4, слід означити як ієрархічну багаторівневу структуру, що формою подібна до типової лінійно-функціональну структуру, проте містить кілька підпорядкованих рівнів, завдяки яким здійснюється послідовний, ієрархічний розподіл управління від інституційного рівня БОІНГ до рівня суб`єктів.

На вищому рівні АБГМ в проектованій організаційній структурі передбачається розподіл обсягу управління на три блоки :

- 1) формування стратегії будівельного інвестування на основі адекватної оцінки належної корпорації частки інвестиційного простору, а також виробничої, економічної та ін. спроможності корпорації по його охопленню і розширенню ;
- 2) функція організації робіт та контролю в процесі безпосередньої підготовки і втілення корпоративних проектів ;
- 3) виконання на багатокритеріальній основі економічної експертизи будівельних проектів, що пропонується до впровадження інвестору, моделювання альтернатив організації інвестування та виконання БМР. Ця група задач покладена на тимчасові групи з організаційно-технологічного моделювання та економічного обґрунтування будівельних проектів.

Управління зазначеними функціональними блоками здійснюється через заступників керівника АБГМ. Через заступника з організації робіт здійснюється безпосередній взаємозв`язок АБГМ -як уповноваженої замовником юридичної особи - з будівельними організаціями, проектно-інжиніринговими фірмами, постачальниками та іншими обслуговуючими організаціями, а також з зовнішніми учасниками – органами регіональної влади, нагляду, постачальниками та ін.

Заступнику голови АБГМ з стратегії будівельного інвестування підпорядковано відділи :

- планування і економічного аналізу будівельних проектів;
- обліку сукупних активів БОІНГ;
- аналізу джерел та інтенсивності фінансування ;
- просування проектів та взаємодії з клієнтами.

Висновки. Створювані структури, завдяки закладеним проектній орієнтації та синергійному характеру утворення, сприятиме створенню достовірної організаційно-технологічної експертизи будівельних проектів, якісному поліпшенню процесів підготовки та виконання БМР. Дану структур слід позиціонувати як специфічний вид девелопера, що забезпечує належний

супровід будівельному проекту від ініціації до остаточного узгодження проекту, в такий спосіб забезпечують подолання конфлікту інтересів суб'єктів будівельно-інвестиційного процесу, створюють належні умови для раціонального та економічно безпечного використання ресурсів замовника.

Література :

1. Федоренко В.Г., Поколенко В.О., Броневицький С.П. Факторинг - новий підхід до розвитку будівельної індустрії.// Матеріали науково-практичної конференції „Актуальні проблеми сучасного менеджменту”.- Секція П.- „Управління інноваційно-інвестиційною діяльністю”– Вид-во Інституту підготовки кадрів Державної служби зайнятості України, 2005.-С.169-181.
2. Броневицький С.П. Методологічні та практичні основи створення муніципальних архітектурно-будівельних груп як нових учасників будівельно-інвестиційного процесу.//Доповіді Всеукраїнської наук.-техн.конференції „Оздоблювальні роботи у будівництві”.- ВНТУ, НДІ БВ, КНУБА, ПДАБА, ОДАБА.-Вінниця : ВНТУ,2004.-С.16-24.
3. Броневицький С.П. Науково-теоретичне та інформаційно-програмне забезпечення діяльності муніципальних архітектурно-будівельних груп та проектування їх операційних систем.// Наук.-технічн. збірник „Коммунальное хозяйство городов”.-Вип.84.-К.:Техніка,2008. –С.48-52.
4. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів./ С.А.Ушацький, В.О.Поколенко, О.А.Тугай, Г.В. Лагутін, Н.О. Борисова.- Монографія./За наук. ред. В.О. Поколенка./- К.: Вид-во Європейського університету,2008.-208с.
5. Млодецкий В.Р. Энтропийная характеристика организационных систем. //Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури.- Дніпропетровськ : ПДАБтаА,2004.-№9.- С.49-55.
6. Поколенко В.О., Шпаков А.В.Модель організації інвестиційно-діагностичного відділу в складі будівельної корпорації // Будівельне виробництво.-Міжвідомчий науково-технічний збірник.-Вип. 43 .К.: НДІ БВ-2002 .-С.94-97.
7. Поколенко В.О., Безух А.В., Лагутін Г.В. Шпаков А.В. Втілення інноваційної моделі управління інвестиціями в структурі інвестиційно-будівельної корпорації. // Будівельні матеріали та вироби.-2003,№3.-С.13-19.

Аннотация

Изложены предпосылки создания и научно-аналитические основы организации и проекты структур управления муниципальных архитектурно-строительных групп - как новых участников инвестиционного процесса,

направленных на выполнение ряда задач в цепи девелопмента строительного проекта – от согласования основных функционально-эстетических и коммерческих характеристик проекта, включая предварительное бизнес-планирование и технико-экономическое обоснование - до окончательного согласования проектно-сметной и организационно-технологической документации. Предложены модели структур создаваемых организаций, предназначенных для подготовки строительных проектов социального и коммерческого назначения.

Annotation

The preconditions of creation both scientific - analytical bases of organization and projects of structures of management of municipal architectural - building groups - as new participants of investment process directed on performance of a number(line) of tasks in a circuit management of the building project - from the coordination basic(basically) functional, aesthetic and commercial characteristics of the project, including preliminary business - planning, technical-economic substantiation - up to the final coordination of the design-budget and organizational-technological documentation are stated. The models of structures of created organizations intended for preparation of the building projects of social and commercial purpose (appointment) are offered.