

Посилання на статтю

Гладка О.М. Зацікавленість ключових учасників проекту девелопменту нерухомості в цінності продукту протягом його життєвого циклу / О.М. Гладка // Управління проектами та Розвиток виробництва: Зб.наук.пр. - Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Даля, 2009. - № 4 (32). - С. 114-118. - Режим доступу: <http://www.pmdp.org.ua/images/Journal/32/09gomyjc.doc>

УДК 005.8:005.53

О.М. Гладка

ЗАЦІКАВЛЕНІСТЬ КЛЮЧОВИХ УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В ЦІННОСТІ ПРОДУКТУ ПРОТЯГОМ ЙОГО ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ

Визначені характеристики та відмінні ознаки зацікавлених сторін проекту девелопменту нерухомості. Проаналізовано зміни зацікавленості учасників такого проекту протягом його життєвого циклу. Сформовано групи ключових зацікавлених осіб по ціннісно-орієнтованим віхам. Табл. 2, дж. 7.

Ключові слова: зацікавлені сторони проекту, учасники проекту, стейкхолдери проекту, життєвий цикл проекту девелопменту нерухомості, проект девелопменту нерухомості.

Е.Н. Гладкая

ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ КЛЮЧЕВЫХ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕННОСТИ ПРОДУКТА ЗА ЕГО ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА

Определены характеристики и отличительные признаки заинтересованных сторон проекта девелопмента недвижимости. Проанализированы изменения заинтересованности участников такого проекта в течение его жизненного цикла. Сформирован группы ключевых заинтересованных лиц по ценностно-ориентированным вехам.

E.N. Gladkaya

THE IMMOVABILITY DEVELOPMENT PROJECT MAIN MEMBERS' INTEREST IN THE PRODUCT VALUE WHILE THE PROJECT LIFE CIRCLE

Characteristics and features of the immovability development project stakeholders are defined. Changes in their interest while the project life circle are analyzed. Three main groups of stakeholders by value-oriented milestones are formed.

Постановка проблеми та виділення нерозв'язаних питань. Однією з суттєвих особливостей проектів девелопменту нерухомості є залучення для їх реалізації значної кількості різноманітних за статусом, інтересам і ступенем участі в проекті зацікавлених сторін. В таких проектах зацікавлені сторони повинні розглядатись в двох взаємопов'язаних аспектах:

1. Прийняття ціннісно-орієнтованих стратегічних віхових рішень з урахуванням цінності продукту проекту для кожної зацікавленої сторони.

2. Гармонізація цінності продукту проекту для всіх зацікавлених сторін через властивості продукту проекту.

В роботі [1] було доведено, що відсутність науково обґрунтованих в першу чергу стратегічних вихових рішень не дає змогу розробити практичні інструменти управління проектами девелопменту нерухомості. Тому важливим кроком є визначення ключових зацікавлених сторін в проектах девелопменту нерухомості в кожній ціннісно-орієнтованій стратегічній вісі та дослідження їх зацікавленості протягом життєвого циклу.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. В роботі [2] говориться про необхідність гармонізація цінності продукту проекту для всіх зацікавлених сторін через властивості продукту проекту але інструменти для досягнення цієї задачі відсутні. В роботах по управлінню проектами девелопменту нерухомості [3, 4] розглядаються лише питання розуміння місця, ролі та інтересів зацікавлених сторін девелоперських проектів з метою забезпечення узгодженості їх дій для успішної реалізації проекту. Питання визначення цінності продукту проекту для зацікавлених сторін в певний момент часу не розглядаються.

Мета статті – визначити та схарактеризувати ключових учасників проекту девелопменту нерухомості в кожній стратегічній вісі та дослідити як змінюється їх зацікавленість протягом життєвого циклу проекту.

Основні результати дослідження. Згідно [2], зацікавлені сторони проекту є одним з п'яти елементів загального бачення управління проектами.

Зацікавлені сторони проекту (учасники проекту, стейкхолдери) – це особи, які прямо або непрямо беруть участь в проекті, а також особи, які так або інакше, роблять внесок в створення цінності продукту проекту [2, 5, 6].

При ініціації проекту важливо усунути розриви в розумінні цілей та інтересів усіх зацікавлених сторін.

Оскільки проект – це зміни, а зміни завжди зачіпають інтереси всіх зацікавлених сторін проекту, які здатні вплинути на його реалізацію.

Зацікавлені сторони можуть висувати функціональні та якісні вимоги до проекту, які можуть складати його обмеження.

В проектах девелопменту нерухомості виділяють наступних учасників [3, 4] (табл. 1).

Таблиця 1

Зацікавлені сторони проекту девелопменту нерухомості

Зацікавлена особа	Характеристика (відмінні ознаки, функції)	Інтерес (очікуваний результат)
Власник (користувач) – зацікавлений в примноженні власного багатства шляхом збільшення цінності нерухомого майна або отриманні прибутку. В якості власника можуть виступати як приватні (фізичні або юридичні) особи, так і держава або органи муніципального самоврядування.		
Забудовник	Особа-власник (користувач) земельної ділянки, що приймає рішення про його забудову в межах його дозволеного використання як сформованого об'єкту нерухомості	Об'єкт нерухомості як предмет споживання для особистих та суспільних цілей
Продавець	Особа, що реалізує об'єкт нерухомості (права на об'єкт нерухомості, що створюється)	Отримання доходу та/або відшкодування вартості об'єкту нерухомості або прав на об'єкт нерухомості, в тому числі прав на об'єкт нерухомості, що створюється
Орендодавець	Особа, продає зобов'язальне право – право оренди об'єкту нерухомості	Дохід від передачі об'єкт нерухомості в оренду

Керівник об'єкту нерухомості	Управління об'єктом нерухомості з метою забезпечення максимальної ефективності його використання	Дохід, отриманий від власника за послуги по управлінню об'єктом нерухомості
Девелопер – підприємець, що ініціює та управляє процесом реалізації проекту девелопменту нерухомості. Головна діюча особа в проекті. Координує діяльність інших учасників проекту.		
Девелопер	Збірне поняття, яке поєднує поняття «Забудовник», «Замовник» та «Інвестор»	Дохід від реалізації покращення земельної ділянки або вновь створеного об'єкту нерухомості
Керівник проекту	Управління процесом реалізації інвестиційного проекту на всіх його етапах	Отримання доходу в % від обсягу інвестицій
Замовник в будівництві	Особа, що формально виступає контрагентом генпідрядника (підрядника) за договором Генпідряду (підряду) за дорученістю забудовника	Дохід від надання послуг забудовнику у відсотках від обсягу реалізації
Інвестори – забезпечують фінансування об'єктів девелопменту нерухомості. Це можуть бути банки, що кредитують будівництво (в тому числі під заставу результатів девелопменту або іншої нерухомості власника), недержавні інвестиційні фонди, спеціалізовані фінансові інститути тощо.		
Інвестор	Особа, що здійснює вкладення фінансових та інших засобів та активів	Доходи на вкладені засоби
Державні органи влади – регулюють відносини в сфері девелопменту нерухомості, проектування, будівництва, експлуатації.		
Органи держнагляду	Контроль за станом, використанням та відтворенням об'єктів нерухомості, що відносяться до державних та таких, що охороняються державою, а також виконання погоджувальних та дозвільних функцій	Виконання законодавчих та державних актів
Управління земельними ресурсами	Виконання функцій, передбачених законодавством	Виконання законодавчих та державних актів
Орган по контролю за використанням недр та корисних копалин	Виконання функцій, передбачених законодавством	Виконання законодавчих та державних актів
Орган з контролю за використанням лісового фонду	Виконання функцій, передбачених законодавством	Виконання законодавчих та державних актів
Орган з контролю за використанням водного фонду	Виконання функцій, передбачених законодавством	Виконання законодавчих та державних актів
Орган державної реєстрації нерухомості	Реєстрація об'єктів нерухомості	Виконання законодавчих та державних актів
Орган державної реєстрації прав на нерухоме майно	Реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним	Виконання законодавчих та державних актів
Органи архітектури	Визначення містобудівної політики, функцій погодження й контролю за процесом будівництва	Виконання законодавчих та державних актів
Емітент	Орган, що керує та виробляє цінні	

	папери	
Підрядники – проектні та будівельні організації, що забезпечують проектування, будівельно-монтажні, відділ очні, пуско-налагоджувальні роботи.		
Будівельний підрядник	Особа, що здійснює роботи та послуги з будівництва об'єкту нерухомості, а також інженерну підготовку території	Отримання доходу за послуги з будівництва об'єкту нерухомості
Проектувальник	Особа, що виконує комплекс організаційних робіт, які пов'язані із розробкою проектної документації на будівництво (реконструкцію) об'єкту нерухомості	Отримання доходу за послуги з проектування об'єкту нерухомості
Професійні радники – залучаються на різних етапах та в різній мірі сприяють рішенню окремих спеціалізованих питань проекту девелопменту нерухомості, які виходять за межі компетентності девелопера.		
Страховальник	Забезпечення страхування ризиків, об'єктів нерухомості, відповідальності тощо.	Отримання доходів від страхування
Ріелтор	Надання посередницьких послуг на первинному та вторинному ринках нерухомості	Отримання доходів від посередницьких операцій з об'єктами нерухомості
Гарант (поручитель)	Забезпечення різного роду зобов'язань учасників ринку нерухомості	Дохід у вигляді плати за представлення гарантій
Спеціалізовані експлуатаційні організації	Розробка та видача технічних умов для виготовлення проектної документації на будівництво об'єкту нерухомості	Розвиток інженерної інфраструктури. Отримання доходів у вигляді плати за енергетичні та інші ресурси, які потрібні для функціонування об'єкту нерухомості
Оцінщик	Аналіз ринку та визначення встановленого виду вартості об'єкту нерухомості	Отримання доходу за послуги з оцінювання об'єкту нерухомості
Нотаріус	Особа, що контролює відповідність угод чинному законодавству та засвідчує угоди з нерухомим майном	Виконання законодавчих та нормативних документів. Отримання доходів від надання нотаріальних послуг
Користувачі нерухомості – дають головну оцінку проекту, голосуючи грошима «за» або «проти» нього, купуючи або не купуючи об'єкт.		
Покупець (споживач)	Особа, що фінансує придбання об'єкту нерухомості (прав на об'єкт нерухомості) або будівництво об'єкту нерухомості, яка до миті здійснення угоди не мала відношення до земельної ділянки	Споживання корисних властивостей об'єкту нерухомості при його експлуатації
Орендатор	Особа, що придбає зобов'язальне право – право оренди об'єкту нерухомості	Споживання корисних властивостей об'єкту нерухомості при його експлуатації
Інституціональний продавець	Держава в особі органів виконавчої влади (комітети, агентства та фонди), які реалізують державну програму приватизації	Виконання державної програми приватизації
Об'єкти дії – ті, хто може вплинути на швидкість виконання робіт і навіть на результат девелопменту в цілому (власники сусідніх об'єктів нерухомості, громадські організації, мешканці територій, тощо).		

Від кожного з перелічених учасників проекту в певній мірі залежать його результати та «доля» проекту. В роботі [7] було запропоновано розглядати проекти девелопменту нерухомості повного циклу, як сукупність підпроектів.

Розглянемо як змінюється склад зацікавлених осіб відповідно до етапу девелоперського проекту (табл. 2).

Таблиця 2

Зацікавленість учасників проекту протягом його життєвого циклу

Етап	Власник	Девелопер	Інвестори	Державні органи влади	Підрядники	Професійні радники	Користувачі нерухомості	Об'єкти дії
Земля-Ідея	■	■					□	■
Земля – Земля	■	■		■		□	□	
Земля – Правоустановлюючі документи	■	■	□	■		□	□	■
Земля – Концепція	■	■	■			□	□	■
Земля – Проект	■	■	■	■	■	□	□	■
Земля – Незавершене будівництво	■	■	■		■	□	□	
Земля – Об'єкт, що експлуатується	■	■		■		□	■	

■ – зацікавлені завжди; □ – можуть бути зацікавлені

Завдяки проведеному аналізу вдалося сформувати групи ключових зацікавлених осіб по ціннісно-орієнтованим віхам.

Висновки по роботі та напрямки подальших досліджень. В статті проаналізовано зацікавлені сторони, які є учасниками проектів девелопменту нерухомості. Наведено їх характеристики та відмінні ознаки. Визначено їх інтереси, результати, які вони очікують від проекту. Проаналізовано як змінюється зацікавленість учасників проекту протягом його життєвого циклу. Сформувано групи ключових зацікавлених осіб по ціннісно-орієнтованим віхам.

В подальших дослідженнях буде:

– формалізовано критерії для проведення оцінки сприйняття зацікавленими сторонами цінності продукту проекту в певний момент часу за чотирма аспектами їх життєдіяльності;

– сформувано математичні моделі ціннісно-орієнтованих процесів розробки та прийняття стратегічних віхових рішень.

ЛІТЕРАТУРА

1. Рач В.А. Ціннісно-орієнтовані стратегічні віхові рішення в проектах девелопменту нерухомості / В.А. Рач, Е.Н. Гладкая // Управління проектами та розвиток виробництва: Зб.наук.пр. – Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Даля, 2009. – № 3(31). – С. 161-168.
2. Руководство по управлению инновационными проектами и программами предприятий: Т.1, версия 1.2 / пер. на рус. язык под ред. С. Д. Бушуева.– К.: Наук. світ, 2009. – 173 с.
3. Мазур И. И. Девелопмент недвижимости: справочник профессионала: уч. пособ. / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро и др. – М.: Омега-Л, 2009. – 1035 с.
4. Управление недвижимостью: уч. пособ. / под общ. ред. С. Н. Максимова. – М.: Издательство «Дело» АНХ, 2008. – 432 с.
5. Руководство к Своду знаний по управлению проектами (Руководство PMBOK®). Американский национальный стандарт ANSI/PMI 99-001-2004 / под общ. ред. С. Д. Бушуева. – 3-е изд. – Project Management Institute USA, 2004. – 388 с.

6. Словник-довідник з питань управління проектами: довідкове видання / за заг. ред. С. Д. Бушуєва. – К.: Видавничий дім «Деловая Украина», 2001. – 640 с.
7. Гладкая Е.Н. Особенности девелоперских проектов как систем с нечетко зафиксированным результатом / Е.Н. Гладкая // Управління проектами та розвиток виробництва: Зб.наук.пр.– Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Даля, 2007.– № 4(24). – С. 87-92.

Стаття надійшла до редакції 18.11.2009 р.