

тивно- хозяйственного отдела. Такое положение дел приводит к неэффективному использованию объектов недвижимости. Зачастую не учитываются стандарты качества при эксплуатации и перспектива развития, что приводит к большим потерям в виде пустующих помещений, необоснованно высоким затратам на покупку или аренду здания. Больших затрат можно было бы избежать, заранее предусмотрев все внутренние и внешние факторы рынка недвижимости. На сегодняшний день в России рынок профессиональных сервейинговых компаний только начинает развиваться.

Сервейинг – это профессиональное, комплексное, системное управление недвижимостью на всех этапах жизненного цикла объектов, основная задача которого состоит в том, чтобы существенно повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и общества в целом. Можно сказать, что сервейинг представляет собой реализацию системного подхода по развитию и управлению объектами недвижимости [2].

Основными задачами сервейинга являются:

- создание стратегии и программы управления объектами недвижимости, осуществление этой программы и контроль за её выполнением;
- подбор подрядных и ресурсоснабжающих организаций, заключение с ними договоров на содержание и обслуживание, контроль выполнения сторонами договора и качества услуг;
- наиболее эффективное владение и распоряжение объектом, для получения максимальной прибыли;
- коммерческое использование зданий и сооружений.

Сервейинговой компанией разрабатывается программа управления недвижимостью, которая носит обязательный характер, т.к. она направлена на увеличение дохода от рационального использования объекта (касательно коммерческой недвижимости). Для некоммерческой недвижимости и объектов социального назначения основной задачей является минимизирование затрат на содержание объекта. [1]

В настоящее время существуют факторы, сдерживающие развитие сервейинговых услуг и вызывающие противоречия в организации предпринимательской деятельности в сфере недвижимости. Например, отсутствуют специальные законы, посвященные регулированию именно сервейинговой деятельности. В то же время на рынке управления недвижимостью работают сервейинговые компании, предлагающие весь набор работ по реализации проектов строительства и эксплуатации объектов недвижимости. Сервейинговые компании в России функционируют в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи, Казани, а также в крупных городах Сибирского и Уральского федеральных округов. Таким образом, деятельность по управлению объектами недвижимости является активно развивающимся сектором экономики России [2].

Список литературы

1. Грабовый П.Г. Современное строительство- организация и управление // Вестник МГСУ. – 2008. – №1. – С.1-4.
2. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно-технологический модуль системы сервейинга / С.А. Болотин, П.Г. Грабовый, Е.А. Гусакова, Г.М. Загидуллина и др.; под общ. ред. П.Г. Грабового. – М.: АСВ; Просветитель, 2015.

ПРИМЕНЕНИЕ МЕНТАЛЬНЫХ СХЕМ В ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

Истомин А.А., Слепкова Т.И.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», Москва;

ФГПОУ «Колледж современных технологий», Москва,
e-mail: andrej.istomin@list.ru

Рубеж конца XX – начала XXI веков, связанный с бурным развитием информационных технологий,

появился принципиально новый подход в архитектурно-строительном проектировании, заключающийся в создании компьютерной модели нового здания, несущей в себе все сведения о будущем объекте. Возникает в результате концепция информационного моделирования. Любую нашу деятельность направляют глубоко ускорившиеся идеи, стратегии, способы понимания и руководящие идеи. В литературе по системному мышлению они известны как ментальные модели. Почему мы их так называем? «Ментальные» – потому что они существуют в нашем уме и направляют наши действия, а «модели» – поскольку мы строим их на основании своего опыта. Они представляют собой общие идеи, которые формируют наши мысли и действия, а также представления о желаемых результатах. Эти теории, которыми мы руководствуемся, вырастают из опыта и наблюдений, но они окроплены общепризнанной мудростью и развитыми надеждами.

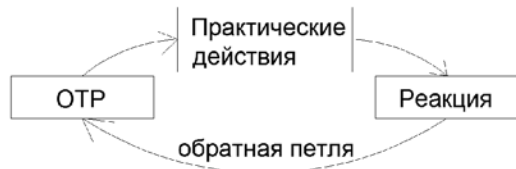
Истоки возникновения ментальных моделей следует искать в работах, где повседневный опыт человека рассматривается как целостная система, сопоставляемая по этому параметру с теоретическими построениями науки. Это работы Липмана и Богена, исследовавших «наивную физику» (обыденные представления и знания о физических закономерностях), Дж. Келли, сравнивавшего обычного человека, познающего мир, с ученым, строящим научную концепцию. В работе Б. Троссея и П. Розенцвейга, анализирующий данную проблему и ссылающихся на работу Вельмана и Гельмана, встречаются термины «наивные теории», «теории житейского толка», «популярные» и «дилетантские» теории. Под «теорией» они понимают связанность и системную организацию знания, наличие базовых принципов, схем интерпретации и прогноза, возможность определить знания одно через другое. Данное направление напрямую связано с теорией ментальных моделей. Собственно термин «модель» и «моделирование» широко используются и в научных теориях. Вот как модель в таком понимании определяет В.А.Штофф: «Под моделью понимается такая мысленно представляемая или материально реализованная система, которая отображая или воспроизводя объект исследования, способна замещать его так, что ее изучение дает нам новую информацию об объекте».

Ментальные модели – знание и представление о реальности в виде системы взаимосвязанных фактов и причинно-следственных связей. Но что значит иметь системные ментальные модели?:

1. Вы исходите из того, что на данный момент ваши ментальные модели лучшие из всего, что было вам доступно, но не прекращайте поиска более совершенных.
2. Вы не имеете широкий круг интересов.
3. Не бойтесь неопределенности.
4. Проявляете любознательность и уделяете особое внимание тому, что, похоже, противоречит вашим ментальным моделям.
5. Ищите причины событий в системе обратных связей, действующих в разные временные периоды.
6. Столкнувшись с проблемой, исследуете не только ситуацию, но и свои предположения о ней.
7. Обращаете внимание на взаимную связь факторов, добиваясь понимания того, как события согласуются друг с другом.
8. Ищите объяснения с виде системы циклов и контуров обратных связей, к которых результат – следствие одной из причин – в свою очередь становится причиной чего-то другого.

Но как же использовать принципы системных ментальных моделей в организации строительного производства? Приведем несколько примеров:

1. Обратная связь (обратная петля) – это реакция на принятие организационно-технологическое решение, которая иллюстрирует новые последствия. Это механизм усиливающей обратной связи: чем больше действие, тем сильнее реакция на них, что, в свою очередь, увеличивает количество новых решений.



2. Уравнивающая обратная связь (обратная петля) – связь приближающая ментальную систему к фактическим условиям, в которых необходимо принять ОТР. Данная связь учитывает отклонение фактических параметров от привычного ОТР, и зачет методов устранения этих отклонений приводят ментальную схему (модель) в равновесие.

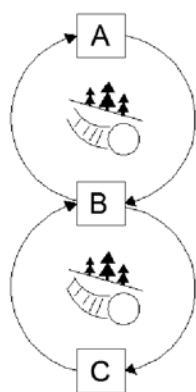
3. Двойной цикл – это механизм, уравнивающий обратной связи, который позволяет вносить изменения для принятых ОТР.

Усиливающий дополнительный контур, данный контур закрепляет принятое ОТР, и усиляет саму модель в целом, создавая условия для реализации принятого ОТР.

4. Динамическое равновесие – уравнивающий контур с задержкой во времени – возникает, при условии, что приняты ОТР может быть, в другой подсистеме или в этой же подсистеме, но с задержкой во времени.

Проблемы возвращаются. Краткосрочные меры не помогают.

5. Двойной усиливающий контур – успех предпринят стартовыми условиями. Везет везучим, паттерн монополизации.



Данный контур возникает при положительных предпосылках для применения ОТР, когда улучшения стартовые условия для принятия ОТР дают больший эффект.

6. Двойной уравнивающий контур (сковывающий контур) – возникает, в случае когда принятое ОТР верно для каждой системы в отдельности, а при едином рассмотрении системы, сковывающий контур тормозит получение эффектов от принятого ОТР.

7. Побочный усиливающий контур при двойном уравнивающем контуре – данный контур возникает при принятии ОТР, которое является не эффективным для данной системы, и подрывает воз-

можность системы (модели) в целом. Проблемы обостряются. Акцент на краткосрочные решения. Общая эффективность падает. Болезненная зависимость, усиливающая побочные эффекты подрывают возможность фундаментального решения.

8. Контур с граничными условиями – определяет эффективность ОТР для данной системы (ментальные модели) с привязкой к существующему состоянию системы, с учетом принятых ограничений.

Список литературы

1. Яценко А.А., Слепкова Т.И. Имитационно-информационная модель при оценке эффективности строительных инновационных процессов / Яценко А.А., Слепкова Т.И. // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – №10. – С. 65-67.
2. Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. Виды инженеринговой деятельности в строительстве / А.В. Алаева, Г.Б. Филиппов, Т.И. Слепкова // 21 век: фундаментальная наука и технологии: Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. ц. «Академический». – North Charleston, SC, USA, 20-21 апреля 2015 г.
3. Звонов И.А., Анохина Д.Г. Комплексность факторного анализа в процессе перепрофилирования промышленных территорий // Развитие научной школы теории управления недвижимостью: Международный научно-практический семинар, посвященный 85-летию кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью». – М.: НИУ МГСУ, 2015. – С. 49-54.
4. Румянцева Е.В., Манухина Л.А. BIM-технологии: подход к проектированию строительного объекта как единого целого // Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. – 2015. – № 5 (18). – С. 33-36.
5. Кириллова А.Н., Манухина О.А. Система управления градостроительством сферой города // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. – № 3. – С. 48-53.
6. Нарезная Т.К., Соколова М.С. Управление развитием городской среды на основе учета медико-экологических факторов // Инновации в отраслях народного хозяйства, как фактор решения социально-экономических проблем современности: Сборник докладов и материалов Международной научно-практической конференции. – М.: Институт непрерывного образования, Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства, 2011. – С. 258-261.

ПРИМЕНЕНИЕ СИСТЕМНОГО ПОДХОДА В УПРАВЛЕНИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИМИ ПРОЕКТАМИ

Крестин П.А., Нарезная Т.К.

ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», Москва, e-mail: krestinp@mail.ru

В современном мире наши действия способны вызывать куда более долгосрочные и серьезные последствия, чем в прошлом. Общемировые связи стали настолько сильными, что изменение экономической или политической обстановки в одной стране косвенно сказывается и на других странах тоже. Так каким же образом можно научиться заглядывать в будущее и прогнозировать последствия от принятых нами решений в прошлом? Потому что в любом бизнесе, любой отрасли, важно прогнозировать и принимать правильные решения для эффективной работы и грамотного управления компаний. Выходом из сложившейся ситуации будет овладение системным подходом. Данный подход позволяет нам увидеть смысл и последовательность в происходящих событиях, вследствие чего мы сможем в определенном смысле подготовиться к событиям, которые произойдут в будущем и будем готовы управлять ими. Такой подход важен в такой сфере как девелопмент недвижимости, потому что, данная сфера обусловлена высокими рисками и управление этими рисками позволит эффективно управлять бизнесом, а соответственно получать наиболее высокую прибыль от проектов. Если субъекты строительного процесса овладеют и научатся пользоваться системным подходом, то будет намного легче отслеживать их связи, прогнозировать результат в будущем. Также сам девелопер сможет объективно оценивать ситуацию, решать спорные вопросы и следить, как принятые им решения скажутся на конечном результате. Данный подход позволит существенно улучшить и укрепить связи в коллективе, и самое главное избежать принятия неправильных решений,