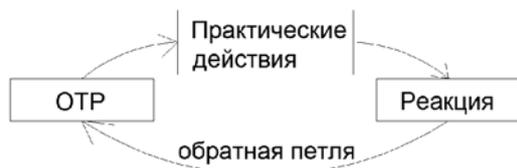


1. Обратная связь (обратная петля) – это реакция на принятие организационно-технологическое решение, которая иллюстрирует новые последствия. Это механизм усиливающей обратной связи: чем больше действие, тем сильнее реакция на них, что, в свою очередь, увеличивает количество новых решений.



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.

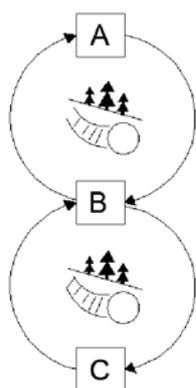
3. Двойной цикл – это механизм, уравнивающий обратной связи, который позволяет вносить изменения для принятых ОТР.

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 инжиниринговой 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 градообслуживающей 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 компанией. 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,

которые могут ставить реализацию девелоперского проекта под угрозу срыва.

Примером может послужить управление девелоперским проектом. Как известно, роль инвестора заключается в финансировании проекта, роль генерального подрядчика в обеспечении строительства объекта в срок и во взаимодействии с субподрядчиками, роль субподрядчика в выполнении требуемых от него строительного-монтажных работ на строящемся объекте, роль проектировщика, соответственно, заключается в проектировании девелоперского проекта или строящегося объекта недвижимости. Таким образом, можно наблюдать сложную систему субъектов строительного процесса. Если каждый из субъектов выполняет отведенную ему роль и задачи независимо от работы других субъектов, т.е., если проектировщик занимается проектированием объекта недвижимости, то от него не зависит и его не волнует, выполнят ли подрядчики свою работу в срок, то девелопер должен обеспечить эффективное взаимодействие и работу всех участников проекта и предусмотреть любой исход в будущем. Девелопер должен системно, комплексно управлять ходом работ и видеть, как работает система в целом. Управляющий девелоперским проектом из-за неумения пользоваться системным подходом может попасть под влияние ментальных ловушек:

- Вычеркивание – отбор и фильтрация опыта, часть которого уходит из памяти
- Конструирование – придумывание чего-то, что на самом деле отсутствует.
- Искажение – манипуляция фактами и событиями, придание им различных толкований.
- Обобщение – истолкование единственного случая как типичного для целого класса явлений.

Такие ментальные ловушки могут оказывать негативное влияние на процесс принятия решений девелоперами, что в итоге подвергнет риску осуществление строительного проекта. Соответственно, девелоперу следует научиться пользоваться системным подходом, чтобы видеть целостную картину происходящих событий и уметь правильно трактовать события.

Как известно, скорость системы определяется самым медленным ее звеном. Поэтому, если деятельность каждого субъекта в общей системе отлажена, за исключением одного, общая картина изменится. Например, все предпринимательские субъекты (генеральный подрядчик, проектировщик, заказчик, сметчик и др.) работают слаженно, за исключением субподрядчиков, которые не выполняют в срок свою работу. В итоге получается, что хорошо отлаженная система не может прийти к разумному итогу своей деятельности, а именно сдачи объекта недвижимости, потому что одно звеном в лице субподрядчика никто не занимался и оно тянет систему назад.

Еще одним важным моментом в работе с системами является то, что изменения скажутся с задержкой. Поэтому важно заранее продумывать, как поведет себя система при принятии того или иного решения.

Системный подход позволяет правильно толковать связь причина-следствие. Мы привыкли думать что, допустим, неквалифицированные рабочие приводят к неэффективному использованию рабочего времени. Но не учитываем, что в нашей системе на неэффективное использование рабочего времени также может влиять неправильная политика менеджмента, неслаженная работа подразделений. При данном подходе предполагается, что причина носит односторонний результат. Таким образом, системное мышление показывает, что факторы влияют друг на друга и их относительная значимость меняется со временем. То есть причины носят динамичный, а не статичный

характер. Надо помнить, что при системном подходе объяснением служит не какая-то отдельная причина, а структура системы и отношения факторов внутри нее.

Таким образом, на основе всего вышесказанного становится ясно, что успешный девелопер должен быть не только квалифицированный и компетентным специалистом, но и незаурядным психологом. Жизнь, как и функционирование строительной компании многогранна, поэтому управление и осознание некоторыми вещами на ментальном уровне позволит грамотно выстраивать отношения с персоналом, прогнозировать успешное завершение проекта и, самое главное, получение намеченной прибыли.

Список литературы

1. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / П.Г. Грабовый, С.А. Болотин, Д.Н. Власов [и др.]: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2013.
2. Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. Виды инжиниринговой деятельности в строительстве / Алаева А.В., Филиппов Г.Б., Слепкова Т.И. // 21 век: фундаментальная наука и технологии. Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. ц. «Академический». – NorthCharleston, SC, USA, 20-21 апреля 2015 г.
3. Ященко А.А., Слепкова Т.И. Имитационно – информационная модель при оценке эффективности строительных инновационных процессов / А.А. Ященко, Т.И. Слепкова // Международный журнал экспериментального образования. – 2015. – №10. – С.56-59.
4. О'Коннор Дж., Макдермотт И. Искусство системного мышления: Необходимые знания о системах и творческом подходе к решению проблем. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 256 с.
5. Манухина Л.А. Развитие муниципального земельного девелопмента комплексной жилой застройки // Недвижимость: экономика, управление. – 2013. – № 2. – С. 56-58.
6. Манухина Л.А., Грабовый П.Г. Планирование развития земельно-имущественного комплекса города с учетом различных концептуальных задач // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник докладов Международной научной конференции. – 2013. – С. 494-498.
7. Нарезная Т.К., Ященко А.А. Применение 4D моделирования в календарном планировании на базе технологической платформы BIM в ГБПОУ МГСУ // Академическая наука – проблемы и достижения: Материалы VI международной научно-практической конференции. н.-и. ц. «Академический». NorthCharleston, SC, USA, 2015. – С. 75-79.

ОСОБЕННОСТИ FEE- И SPECULATIVE ДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИИ

Крестин П.А., Нарезная Т.К.

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

На Российском рынке недвижимости набирает популярность такая схема создания строительного проекта, как Fee-девелопмент.

Рассмотрение лишь одного Fee-девелопмента без упоминания о Speculative- девелопменте было бы неправильным. Поэтому следует провести сравнительную характеристику обоих терминов, раскрыть их суть, а также выявить плюсы и минусы, характерные каждому направлению девелопмента по отдельности. Девелопмент (от англ. «развитие») – это деятельность по созданию объектов недвижимости с целью получения прибыли. Как было сказано выше, принято разделять два основных вида девелопмента- fee-development и speculative development.

Fee-development- это такой вид девелопмента, при котором компания осуществляет реализацию проекта на заказ от инвестора, получая при этом фиксированный доход, доля которого составляет около 10% от стоимости реализации всего проекта. При этом девелопер не рискует своими денежными средствами. Данный вид девелопмента, как правило, распространен в деятельности тех компаний, которые только вышли на рынок. Далее, по мере развития, компании из fee-девелоперов превращаются в Speculative-девелоперов, что позволяет им развиваться и получать большую прибыль от реализации проектов.