

Индекс УДК - 332

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕТОДОВ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ НА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ФАЗЕ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**ИВАНОВА Я.А.**

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (129337, Москва, Ярославское шоссе, д.26 ),e-mail: [kanz@mgsu.ru](mailto:kanz@mgsu.ru)**

На сегодняшний день в России инвестирование в строительство жилья характеризуется повышенной сложностью, но его уровень значительно выше в сравнении с инвестициями в другие сектора экономики. Это ставит проблему совершенствования организационно-экономических методов принятия решений на эксплуатационной фазе жизненного цикла объекта недвижимости на одно из первых мест в данном бизнесе. Несмотря на важность проблемы управления организационно-экономическими методами принятия решений в области недвижимости или строительства, многолетнюю историю исследования в современном отечественном и зарубежном проектном менеджменте, сегодня отсутствует общепринятое понимание сути данной проблемы. Строительство объектов недвижимости, в частности в области жилищного строительства, к сожалению, имеет довольно низкий процент удачных реализаций подобных проектов в России через риски, которые реализуются на определенном этапе жизненного цикла проекта. Введение новых механизмов финансирования строительства, к сожалению, ее не упростило. Финансово-кредитные механизмы стали своеобразным цепью, соединяет конечного потребителя жилья как поставщика средств на строительство со строителями. При этом у всех трех сторон есть собственные интересы в управлении рисками и полномочия этим вопросом заниматься.

**Ключевые слова:** совершенствование, недвижимость, рынок, жизненный цикл, организационно-экономический метод принятия решений.

## **IMPROVEMENT OF ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC METHODS OF DECISION-MAKING IN THE OPERATIONAL PHASE OF THE LIFE CYCLE OF REAL ESTATE PROPERTY**

**IVANOVA Y.A.**

**NATIONAL RESEARCH MOSCOW STATE UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING (129337, Moscow, 26, Yaroslavskoye Shosse), e-mail: [kanz@mgsu.ru](mailto:kanz@mgsu.ru)**

Today in Russia is investing in construction of housing characterized by high complexity and their level is significantly higher in comparison with investments in other sectors of the economy. This raises the problem of management of organizational-economic methods of decision-making on the operational phase of the life cycle of the property on one of the first places in business in the real estate market. Despite the importance of the issue of organizational-economic decision-making methods in the field of real estate or construction and long history of research in modern project management, today there is no common understanding of this problem. The construction of real estate, particularly in the area of housing, unfortunately, has a fairly low percentage of successful implementations of similar projects in Russia through the risks, which are realized at a certain stage of the project life cycle. The introduction of new mechanisms for financing construction, unfortunately its not simplified. Financial and credit mechanisms became a chain connects the end user as a provider of funds for housing construction with the builders. In this case, all three parties have their own interests in risk management and the authority to deal with this issue.

**Key words:** improvement, estate, market, life cycle, organizational and economic method of decision-making.

Несмотря на важность проблемы управления организационно-экономическими методами принятия решений в области недвижимости или строительства, многолетнюю историю исследования в современном отечественном и зарубежном проектном менеджменте, на сегодня отсутствует общепринятое понимание сути данной проблемы.

Строительство объектов недвижимости, в частности в области жилищного строительства, к сожалению, имеет довольно низкий процент удачных реализаций подобных проектов в России через риски, которые реализуются на определенном этапе жизненного цикла проекта [3,с.27].

Введение новых механизмов финансирования строительства, к сожалению, ее не упростило. Финансово-кредитные механизмы стали своеобразным цепью, соединяет конечного потребителя жилья как поставщика средств на строительство со строителями. При этом у всех трех сторон есть собственные интересы в управлении рисками и полномочия этим вопросом заниматься. Обычно заказчик и генподрядная строительная организация или застройщик, является одной организацией.

Иногда в ее состав входит также и проектная организация, разрабатывающая проектно-сметную документацию для строительства. А в некоторых случаях управление построенной недвижимостью также осуществляет соответствующее подразделение той же организации.

Именно заказчик (застройщик) и осуществляет организационно-экономическое управление проектом и собственно, управление рисками. Однако граница интересов застройщиков завершается на этапе сдачи объекта строительства в эксплуатацию, именно этот период рассматривается как проект, а далее осуществляется операционная деятельность.

Инвесторы жилья в этом процессе участия не берут и управляют собственными рисками самостоятельно, исходя из имеющейся у них информации о финансовом учреждении и застройщиках.

Если рассмотреть жизненный цикл жилого дома как продукта с привязкой во времени, то согласно действующим нормам России нормативный срок эксплуатации жилых домов составляет 100 лет. В Российских нормативных источниках представлен обзор рисков проектов по строительству жилья, которые, по их мнению, имеют наибольшее значение для кредиторов:

- юридический риск – риск возникновения притязаний на объект недвижимости со стороны третьих лиц;
- экономический риск;
- риск неэффективности проекта;
- строительный риск – риск возникновения ущерба в ходе строительства или реконструкции объекта недвижимости. [2, с.13-14]

Отечественные ученые в области рисков жилищного строительства классифицируют риски по 10 показателям: по уровню возникновения; по уровню прогнозируемости; по источникам финансирования; по характеру проявления во времени; по типам анализа; содержанию; по методам минимизации; за субъектами воздействия; по характеру и по размерам потерь.

Процесс идентификации рисков неразрывно связан с их оценкой. Анализ рисков может проводиться путем оценки качественных и количественных параметров. В процессе качественного анализа выявляются факторы и виды рисков, а в процессе количественного анализа оценивается величина как отдельных рисков, так и предприятия в целом.

В упомянутых выше российских методических разработках рекомендуется применять два метода оценки рисков: метод определения достоверности доходов и анализ чувствительности. Суть метода определения вероятности доходов заключается в следующем: прогнозируется несколько вариантов реализации проекта – оптимистический, наиболее вероятный и пессимистический. Расчет трех прогнозных вариантов дает три финансовые результаты реализации проекта. Далее необходимо определить экспертам вероятность проявления каждого из этих вариантов и с учетом риска рассчитать финансовый эффект каждого варианта. Сумма рассчитанных таким образом показателей это взвешенный финансовый эффект от реализации проекта. Отрицательное значение этого показателя говорит о высокой степени риска неэффективности проекта, то есть о нецелесообразности участия кредитора в реализации проекта.

Оценка рисков инвестиций анализа чувствительности заключается в построении интерактивной математической модели денежных потоков по проекту. Изменяя значения параметров (стоимость, спрос, и так далее), специалист, который проводит анализ, имеет возможность определить наиболее важные переменные, осуществляющих максимальное влияние на результат проекта.

В жилищном строительстве риск-анализ организационно-экономических методов принятия решений на эксплуатационной фазе жизненного цикла объекта недвижимости целесообразно проводить на основе следующих методов:

1. Метод аналогий.

2. Методы статистического анализа могут использоваться при наличии необходимого объема информации вместе с другими методами

3. Анализ чувствительности позволяет оценить влияние различных факторов на ключевые показатели реализации проекта

4. Экспертный метод основан на использовании мнений экспертов для оценки параметров рисков

5. Метод предусматривает построение диаграмм, отражающих причинно-следственные связи, позволяя выявить предпосылки рисков.

6. Нормативный метод предполагает сопоставление реальных параметров рисков с установленными нормативами [4, с.124-126].

К сожалению, область интересов современных специалистов по менеджменту, в лучшем случае, охватывает риски до эксплуатационные фазы жизненного цикла проекта, а объектом риска встает или строительная компания или заказчик строительства. То есть минимизация потерь во время строительства и является главной задачей. Такую проблему, на взгляд автора, создает сам механизм оценки рисков через прогнозирование их влияния на показатель доходности проекта. Поэтому после постройки и продажи квартир проект заканчивается. А потом все риски эксплуатации здания несет на себе эксплуатирующая организация и жители жилых домов. И именно они очень часто сталкиваются со скрытыми ошибками проекта или строительства, когда уже почти ничего нельзя поделать.

Кроме чисто эксплуатационных рисков есть еще такие природные риски, как сейсмические явления, техногенные катастрофы, военные действия, с которыми, к сожалению, столкнулась наша страна в последнее время, и прочее. Эти факторы также составляют зону риска для строительных проектов, если рассматривать их полный жизненный цикл [4, с.127].

По нашему мнению, важный акцент именно на стадии эксплуатации объекта ставит внедрение нормативных требований по определению класса последствий (ответственности) объектов строительства.

Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства. Класс последствий (ответственности) объекта строительства определяют проектировщики на начала проектирования независимо по каждой из приведенные в нормативе характеристикой возможных последствий от отказа объекта на стадии эксплуатации:

- возможная опасность для здоровья и жизни людей, которые постоянно находятся на объекте;

- возможная опасность для здоровья и жизни людей, которые периодически находятся на объекте; возможная опасность для жизнедеятельности людей, которые находятся вне объекта;

- объем возможного экономического ущерба;

- возможность потери объектов культурного наследия;

- возможность прекращения функционирования объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Для подсчета возможных материальных убытков и (или) социальных потерь от отказа объекта, связанных с прекращением эксплуатации или с потерей его целостности, проектировщик определяет наиболее вероятные прогнозы возможной аварии, что произошла из техногенных или природных причин.

Анализ развития аварийной ситуации рекомендуется выполнять на уровне экспертных оценок. Класс последствий (ответственности) и соответствующую категорию сложности объектов строительства используют для определения стадийности разработки проектной документации для строительства.

Определенная таким образом категория сложности объекта также влияет на процедуру согласования проектной документации и процедуру сдачи объекта в эксплуатацию – для менее сложных объектов используются простые декларативные процедуры с минимальным вмешательством надзорных и контролирующих органов власти.

Таким образом, основной проблемой проектов является то, что нормативное регулирование отношений в сфере инвестирования в строительство жилой недвижимости является крайне неэффективным. Поэтому качественно и полно оценить риски инвестирования в строительство почти невозможно из-за отсутствия прозрачных механизмов контроля в сфере инвестирования и финансирования строительства.

Застройщики далеко не всегда воспринимают частных инвесторов как партнеров по бизнес-проекту. Система менеджмента строительства ориентирована сугубо на интересы строителя, а потребителя не берет к вниманию. Не добавляют уверенности инвесторам также использование «теневых схем» в деятельности строительных организаций, выполнение ремонтно-строительных работ неквалифицированными бригадами, сознательные обманы инвесторов рекламными обещаниями удобств и инфраструктуры жилья, которые не планируются к реализации [3, с.28]. Конечно, любая инвестиция – это рискованная деятельность, и инвестор сам должен нести ответственность за свое решение. Но для этого у

него должна быть вся необходимая информация и главное – равные возможности с его бизнес-партнером – застройщиком. Пока что застройщик законодательно находится в более выгодных условиях и активно этим пользуется.

Немного лучшие результаты успешности проектов имеют те организации, выполняющие функции заказчика, проектировщика, строителя и эксплуатирующей организации в одном лице. Они заинтересованы в более тщательном проектировании и строительстве, и в соответствующем снижении собственных рисков на эксплуатационной фазе.

В этом тоже очень заинтересованы сами инвесторы – покупатели жилья. Проблему долгостроя в частности они пытаются решать собственными силами, объединяясь в общественные организации, жилищно-строительные кооперативы для защиты своих прав на объекты инвестирования. В этом случае инвесторы оформляют земельный участок в собственность и сами осуществляют управление проектом и рисками.

Однако, из-за несовершенства действующего законодательства и проявления коррупции в органах государственной власти не всегда можно эффективно защитить свои права, поэтому и остается такое большое количество незавершенных проектов. Система проектов с жилищного строительства, безусловно, нуждается дальнейшего исследования и совершенствования.

### **Список литературы**

1. Беляев С.Г. Управление портфелем недвижимости./ С.Г. Беляев Пер. с англ.//М.:ЮНИТИ– 1998.
2. Брезгина Л.В., Плюснина Л.М. Стоимостный инжиниринг инвестиционных строительных проектов объектов недвижимости на основе нейросетевых моделей./ Л.В. Брезгина, Л.М. Плюснина // Жилищное строительство./ – 2015. – № 12. – С. 13-16.
3. Воронова А.А. Предоставление сведений об объектах недвижимости. / А.А. Воронова / – 2016. – С. 27-29.
4. Гоц В.В. Управление информацией по фазам жизненного цикла девелоперского проекта./ В.В. Гоц // Экономика и современный менеджмент: теория и практика./ – 2013. – № 30. – С. 124-130.

5. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование./ С.Н.Максимов //СпбДООЗ– 2007. – С. 256