УДК 33.

ФУНКЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ ЦИКЛЕ

Иванов А.С.

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, e-mail: app_spb@mail.ru

В настоящей работе автором предложена матрица распределения функций девелопера в двух векторах: этапы и операции инвестиционно-строительного цикла; операционные и менеджерские функции. Этапы и операции выделены в соответствии с академическими представлениями экономики строительства, а функции определены по модели менеджмента организации, в которой управленческий цикл понимается как последовательность планирования, исполнения (операционная деятельность) и контроля. Поставленная автором исследовательская задача определена как поиск субъектов ИСК, реализующих функции управления (планирования, исполнения, контроля) по отношению к каждому этапу и операции инвестиционно-строительного цикла.

Ключевые слова: девелоперская организация, инвестиционно-строительный цикл, функции девелопмента, управленческий цикл, субъекты ИСК

FUNCTIONS OF THE DEVELOPER ORGANIZATION IN THE INVESTMENT AND CONSTRUCTION CYCLE

Ivanov A.S.

The St.-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, e-mail: app_spb@mail.ru

In the real work as the author the matrix of distribution of functions of the developer in two vectors is offered: stages and operations of an investment and construction cycle; operational and management functions. Stages and operations are allocated according to the academic representations of economy of construction, and functions are determined by model of management of the organization in which the administrative cycle is understood as sequence of planning, executions (operating activities) and control. The research task put by the author is defined as search of subjects of an investment and construction complex, realizing functions of management (planning, execution, control) in relation to each stage and operation of an investment and construction cycle.

Keywords: developer organization, investment and construction cycle, development functions, administrative cycle, subjects of an investment and construction complex

Современные исследования эволюции института девелопмента привели к актуализации представлений экономики строительства о его природе, развитию соответствующего определения. Девелопер– интегрированный институт ИСК, управляющий всеми этапами инвестиционно-строительного цикла (инвестиционный, строительный, эксплуатационный) в целях достижения запланированного инвестором экономического результата.[3, 4, 9]

Современный этап интеграции девелопмента в структуру региональных ИСК можно охарактеризовать как «институциональное становление», со всей присущей этому периоду сложностью и неопределенностью построения связей контрагентов. Сегодня практика формирования и исполнения девелоперских контрактов чаще всего строится как ответ на конкретную ситуацию и пожелания инвестора, бизнес процесс девелоперской услуги не имеет четких границ. Большинство организаций формулирует свои услуги (позиционирует их) исходя из общей концепции, парадигмы девелопмента. [1, 5, 6] Ускорение процесса интеграции девелопмента в ИСК, превращение его в инструмент управления трансакционными расходами должно быть основано на научно обоснованных, формализованных и регламентированных картах процессов и операций хозяйственной деятельности.

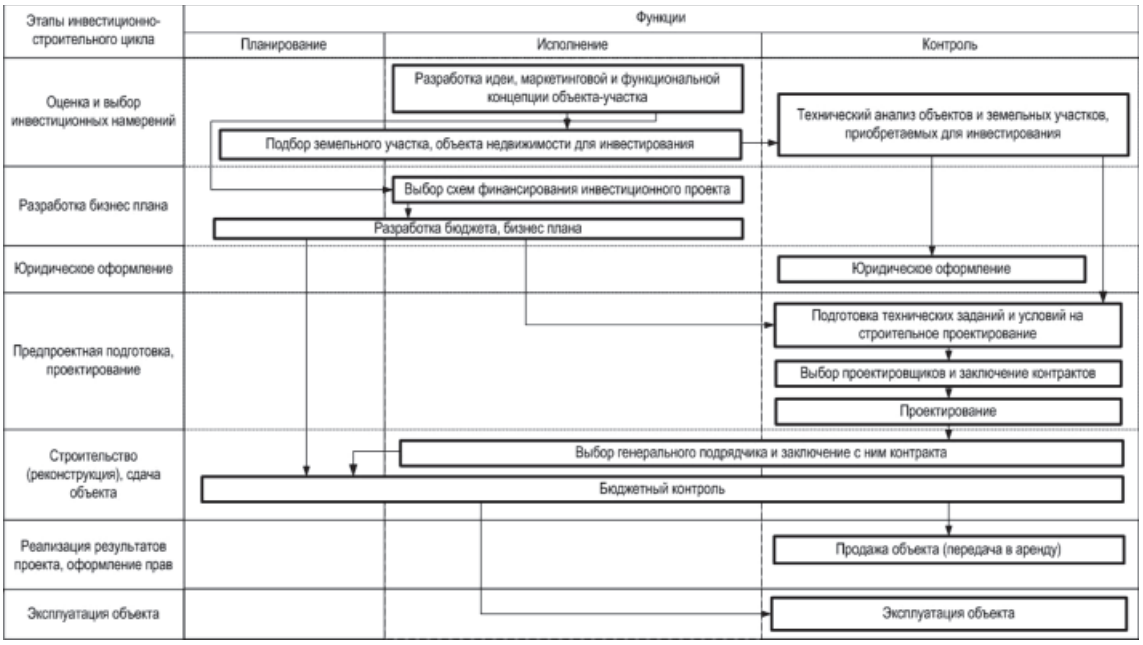
Предлагаемое методическое решение объективно должно быть построено на детерминировании не только операций девелопера, но и связанных с ним в рамках этапов инвестиционно-строительного цикла других субъектов управления.[2] Именно это позволит сформировать целостный взгляд на роль и место девелопера в иерархии коммуникационных и контрактных взаимодействий субъектов регионального ИСК, реализующих инвестиционно-строительную деятельность. Соответственно в настоящей работе автором предложена матрица распределения функций в двух векторах: этапы и операции инвестиционно-строительного цикла; операционные и менеджерские функции. Этапы и операции выделены в соответствии с академическими представлениями экономики строительства [8], а функции определены по модели менеджмента организации, в которой управленческий цикл понимается как

последовательность планирования, исполнения (операционная деятельность) и контроля [7]. Соответственно, поставленная автором исследовательская задача определена как поиск субъектов ИСК, реализующих функции управления (планирования, исполнения, контроля) по отношению к каждому этапу и операции инвестиционно-строительного цикла.

В рамках ее решения автором изучена проектная документация ряда девелоперских организаций. Проектная документация систематизировалась в контексте поставленной задачи – выделение субъектов, реализующих функции управления на операциях цикла. Проекты, в которых девелопер не формулировался как контрагент отношений (разумеется, мы не имеем в нормативном поле такого определения), очевидным образом обнаруживался либо инвестор, либо заказчик-застройщик. Такие ситуации автором понимались как наличие и реализация функции девелопмента (по составу этапов и операций) другими субъектами ИСК, что вполне допустимо и объяснимо на настоящем этапе эволюции института.

Матрица функций субъектов инвестиционно-строительного цикла регионального ИСК

Этапы и операции инвестиционно-строительного цикла	Операционные и менеджерские функции		
	Планирование	Исполнение	Контроль
Этап A. Оценка и выбор инвестиционных намерений	Инвестор	Девелопер	Инвестор
Разработка идеи, маркетинговой и функциональной концепции объекта-участка	Инвестор	Девелопер	Инвестор
Подбор земельного участка, объекта недвижимости для инвестирования	Девелопер	Девелопер	Инвестор
Выбор схем финансирования инвестиционного проекта	Инвестор	Девелопер	Инвестор
Этап B. Разработка бизнес плана	Девелопер	Девелопер	Инвестор
Этап C. Юридическое оформление	Технический заказчик	Технический заказчик	Девелопер
Этап D. Предпроектная подготовка, проектирование	Технический заказчик	Технический заказчик	Девелопер
Технический анализ объектов и земельных участков, приобретаемых для инвестирования	Технический заказчик	Технический заказчик	Девелопер
Подготовка технических заданий и условий на строительное проектирование	Технический заказчик	Технический заказчик	Девелопер
Выбор проектировщиков и заключение контрактов	Технический заказчик	Технический заказчик	Девелопер
Проектирование	Технический заказчик	Проектировщик	Девелопер
Оформление технических условий на присоединения к внешним инженерным сетям	Технический заказчик	Инженерные ведомства	Технический заказчик
Согласование, утверждение и экспертиза предпроектной и проектно-сметной документации	Технический заказчик	Изыскатели	Технический заказчик
Оформление разрешения на производство строительно-монтажных работ	Технический заказчик	Инженерные ведомства	Технический заказчик
Выбор генерального подрядчика и заключение с ним контракта	Технический заказчик	Девелопер	Девелопер
Отбор (тендер) подрядчиков, субподрядчиков, поставщиков	Генеральный подрядчик	Генеральный подрядчик	Технический заказчик
Этап E. Строительство (реконструкция), сдача объекта	Генеральный подрядчик	Генеральный подрядчик	Девелопер
Строительство, в т.ч. технический надзор, контроль качества и сроков работ	Генеральный подрядчик	Генеральный подрядчик	Технический заказчик
Бюджетный контроль	Девелопер	Девелопер	Девелопер
Сдача объекта	Технический заказчик	Генеральный подрядчик	Технический заказчик
Этап F. Реализация результатов проекта, оформление прав	Риэлтор	Риэлтор	Девелопер
Продажа объекта (передача в аренду)	Риэлтор	Риэлтор	Девелопер
Этап G. Эксплуатация объекта	Управляющая компания	Управляющая компания	Девелопер



Операционная карта девелоперской организации

При этом автор обнаружил интересную институциональную тенденцию: состав функций девелопера это переданные ему операции со стороны субъектов инвестор и заказчик-застройщик. А субъект девелопер это предпринимательская, бизнес единица, способная за счет специализации сформировать новый уровень добавленной стоимости традиционных операций инвестиционно-строительного цикла. В итоговой исследовательской матрице такие операции признавались как относимые к функции девелопмента, что давало основание фиксировать девелопера как их владельца.

Изученная практика распределения функций управления по этапам и операциям цикла в рамках исследовательского эксперимента была научно типизирована по отношению к полям заданным векторам матрицы: функции – этапы, операции. Что позволило построить матрицу функций управления инвестиционно-строительным циклом регионального ИСК, представленную в таблице. Научное значение предложенной матрицы состоит в возможности построения проекций, операционных карт отдельных субъектов ИСК.

Построенная автором операционная карта девелоперской организации является частным случаем такой проекции (рисунок). Операционная карта отображена как бизнес процесс, позволяющий визуализировать последовательность и взаимосвязь функций. Полученная операционная карта позволяет формализовать функции девелоперской организации:

1. Операционные (исполнительские) функции, основанные на маркетинговой компетенции организации:

1.1. Разработка идеи, маркетинговой и функциональной концепции объекта-участка;

1.2. Подбор земельного участка, объекта недвижимости для инвестирования;

1.3. Выбор схем финансирования инвестиционного проекта;

1.4. Разработка бизнес плана проекта;

2. Управленские (менеджерские) функции, реализуемые через контрактинг с генеральными исполнителями и реализацию контроля их деятельности на ключевых этапах инвестиционно-строительного цикла:

2.1. Юридическое оформление проекта;

2.2. Предпроектная подготовка и проектирование;

2.3. Строительство (реконструкция), сдача объекта;

2.4. Продажа (передача в аренду) земельного участка и(или) объекта;

2.5. Процесс эксплуатации объекта недвижимости.

Таким образом, заданная определением концепция девелопера как менеджера всех этапов инвестиционно-строительного цикла находит свое воплощение в формализованных операционной карте и составе операционных и управленческих функций.

Список литературы

1. Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Вестник гражданских инженеров. – 2009. – № 4. – С. 91–96.

2. К вопросу о дефиниции инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2009. – Т. 5. – № 3. – С. 131–139.

3. Асаул А.Н., Грахов В.П. Развитие девелопмента в России // Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности: сборн. научн. тр. – Вып.3. Т.2. – СПб.: СПбГАСУ, 2005.

4. Асаул А.Н., Иванов А.С. Сущность девелопмента как институциональной единицы // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – http://www.science-education.ru.

5. Асаул А.Н., Лобанов А.В. Институциональные единицы в региональном инвестиционно-строительном комплексе: критерии и методы выделения // Экономика Украины. – 2010. – С. 47.

6. Асаул А.Н., Лобанов А.В. Структурный анализ институциональных субъектов инвестиционно строительного комплекса // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2010. – Т. 6. – № 2. – С. 59–70.

7. Интегративное управление в инвестиционно- строительной сфере / А.Н. Асаул, В.П. Грахов. – СПб.: Гуманистика, 2007. –248 с.

8. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО ИПЭВ, 2009. – 304 с.

9. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: Питер, 2010.