

Improving governance mechanisms construction enterprises in the territories of priority development

Gnevanov M. (Russian Federation)

Совершенствование механизмов управления строительными предприятиями на территориях опережающего развития

Гневанов М. В. (Российская Федерация)

*Гневанов Михаил Владимирович / Gnevanov Mikhail –магистрант,
кафедра организации строительства и управления недвижимостью,
факультет экономики управления и информационных систем в строительстве,
Московский государственный строительный университет, г. Москва*

Аннотация: в статье анализируются вопросы, касающиеся совершенствования механизмов управления строительными предприятиями на территориях опережающего развития. Рассматриваются факторы, влияющие на сроки строительства ТОР.

Abstract: the article analyzes the issues related to improving the construction of enterprise management mechanisms in the territories of priority development. The factors affecting the timing of the construction of the TOR.

Ключевые слова: недвижимость, территории, развитие, экономика, управление, организация.

Keywords: property, territory, development, economics, management, organization.

В настоящее время экономика России находится на стадии переориентирования внешних рынков сбыта, что существенно влияет на деятельность строительных организаций и требует разработки новой методологии выхода строительной отрасли из кризисного состояния и перехода ее в экономически устойчивую фазу. Сокращение этого периода зависит от нахождения точек роста конкурентоспособных производственных территорий, выполняющих роль интеграторов, влияющих на эволюцию развития национальной экономики посредством внедрения технических нововведений. Как правило, создание, развитие и внедрение инноваций очень редко протекает в рамках одного объекта хозяйствования.

Экономические приоритеты в стране предполагают формирование территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР) как будущих доноров роста внутреннего национального дохода. Это требует коренного изменения структуры, механизма и методов управления в инвестиционно-строительной сфере с целью ее качественного обновления и на этой основе – решения задач интенсификации экономики всего народного хозяйства.

Ключевым фактором, оказывающим влияние на сокращение сроков строительства объектов недвижимости на ТОР, признаны факторы «непрерывности управления» и «управление результативностью», сущность которых сводится к необходимости использования проектно-менеджерского метода (девелоперский метод) по управлению крупными сложными ИСП, начиная с самых ранних стадий, т.е. с принятия решения о сооружении объекта недвижимости, и заканчивая эксплуатационной стадией.

Управление результативностью крупных сложных ИСП – это претворение инвестиционно-строительных программ по развитию ТОР в жизнь и превращение макроэкономических планов в конкретные результаты. Данная концепция охватывает все уровни управления (отрасль, территориальный строительный комплекс, муниципальные органы власти) и процессы организации строительного производства.

Вместе с тем решение проблемы, связанной с размещением и реализацией крупных сложных ИСП строительства объектов многопрофильных комплексов, имеющих национальные приоритеты, зависит от социального и экономического состояния моногородов, развитости их инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), находящихся в составе территориальных земельно-имущественных комплексов (ТЗИК).[1]

Монопрофильная недвижимость, как структурная составляющая объектов ТЗИК, является определяющей в составе многофункционального комплекса. Монопрофильная недвижимость – это объекты строительства и развития крупных сложных ИСП в составе моногорода инновационно-модернизационного типа в соответствии с Национальной программой развития ТОР. В состав монопрофильной недвижимости входят объекты различного функционального и социального назначения.

Ключевым моментом стратегического управления ТОР является программирование реализации стратегии развития ТОР в экономике региона. Сама программа развития ТОР в экономике региона является сводом элементов региональных, муниципальных и корпоративных программ, имеющих отношение к ТОР.

Соответствующий организационно-экономической модели стратегического управления ТОР в экономике региона алгоритм формирования программы развития ТОР конкретизирует элементы методического обеспечения как процесса, так и пути достижения результата.

В целом совместная разработка стратегических планов, программ и проектов по их реализации в рамках представленной в процессном виде и в виде механизмов взаимодействия организационно-экономической модели стратегического управления ТОР в экономике региона делает ТОР своеобразной «якорной территорией», анклавом внутри региона, задающим вектор устойчивого развития региона и его муниципальных образований.

Планирование строительства предприятий в составе промышленно-производственных кластеров должно осуществляться на основе среднесрочных и стратегических планов, разрабатываемых в соответствии со схемами развития экономических районов страны, схемами развития и размещения предприятий в составе ТОР, что позволит сократить площадь территории, занимаемой предприятиями, уменьшить протяженность инженерных сетей и транспортных коммуникаций, что дает возможность концентрировать объемы строительно-монтажных работ на основных объектах промышленно-производственного кластера [2].

Литература

1. *Ахмедова З. А., Беляков С. И., Луняков М. А. и др.* Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Учебник в 3-х томах / под общ. ред. проф. П. Г. Грабового. М: «АСВ», «Просветитель», 2015.
2. *Луняков М. А., Грабовый П. Г.* Формирование многофакторной системы показателей для оценки инвестиционной привлекательности проектов многофункциональных комплексов недвижимости // Сб. материалов V международной научной конференции 4-6 октября 2012 г., г. Сочи. Изд-во МГСУ, 2013.