

Тамбовцева Мария Евгеньевна

**МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИЯМИ НА СТАДИЯХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/4/68.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 4 (35). С. 191-194. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/4/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 332.74; 332.83; 001.895

Мария Евгеньевна Тамбовцева

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИЯМИ НА СТАДИЯХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ[©]

За последние годы индивидуальное домостроение является наиболее перспективным и активно развивающимся направлением жилищной политики в РФ. В настоящее время строительство индивидуального жилья изменило характер от точечной застройки к комплексному освоению территорий и организации функционально-планировочных жилых образований с самодостаточной или относительно обособленной инженерной, транспортной и социально-общественной инфраструктурой. *Индивидуальную застройку предлагается рассматривать* как категорию, состоящую из территориально портфелированных кластер-групп недвижимости: жилой, социально-общественной, коммерческой, земельного фонда, а также инженерной и транспортной инфраструктур в рамках жизненного цикла и генерального плана развития данной территории во взаимосвязи с социально-экономическим планированием территориального развития [3, с. 155].

Автором данной работы предлагается выделить основную задачу эффективного управления индивидуальной застройкой: осуществление необходимого и обоснованного действия на конкретной стадии жизненного цикла.

В рамках определения триединой сущности недвижимости, в течение всего срока жизни параллельно выполняются три цикла: физический, правовой и экономический.

Последовательность, описание, а также критические точки фаз экономического и периодов физического жизненных циклов (ЖЦ) отражены в Таблице 1.

Табл. 1. Анализ стадий жизненного цикла загородной индивидуальной застройки

Фаза экономического ЖЦ	Период физического ЖЦ	Стадия жизненного цикла (ЖЦ)	Основные этапы стадий жизненного цикла	Критические точки стадий цикла
1	2	3	4	5
Прединвестиционная фаза	I. Период предпроектный	1 стадия. Формирование бизнес-идеи	1.1. Маркетинговое исследование рынка недвижимости 1.2. Разработка стратегии проекта 1.3. SWOT-анализ проекта 1.4. Определение целей и задач проекта 1.5. Создание предварительного технико-экономического обоснования	Утверждение целей инвестиционного проекта
		2 стадия. Отвод земельного участка	2.1. Составление списка критериев и требований к земельному участку (ЗУ) 2.2. Подбор земельного участка по выбранным критериям 2.3. Анализ необходимости изменения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка 2.4. Анализ наличия технических условий на подключение инженерных сетей 2.5. Приобретение прав на земельный участок 2.6. Кадастровое оформление участка	а) Получение прав на ЗУ б) Получение кадастрового паспорта ЗУ в) Получение технических условий на подключение инженерных сетей
		3 стадия. Разработка концепции застройки	3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка в рамках бизнес-идеи 3.2. Функциональное зонирование застройки и определение приоритетов 3.3. Составление основных архитектурно-стилистических и технических требований 3.4. Разработка бюджета и финансовых показателей проекта	Выдача технического задания на проектирование
Инвестиционная фаза	II. Период проектирования	4 стадия. Строительное проектирование	4.1. Создание архитектурно-строительного проекта жилого образования 4.2. Разработка проектно-сметной документации 4.3. Согласование проекта 4.4. Получение рабочего проекта	а) Получение разрешения на строительство б) Утверждение рабочего проекта

		5 стадия. Бизнес-планирование	5.1. Управление рисками 5.2. Расчет технико-экономических показателей эффективности 5.3. Разработка схемы финансирования проекта 5.4. Формирование системы управления и реализации проекта	а) Утверждение бизнес-плана застройщиком и инвестором
	III. Период строительства	6 стадия. Строительство	6.1. Управление проектированием 6.2. Проведение тендеров по определению подрядных организаций на строительство объекта 6.3. Определение очередности строительства 6.4. Проведение строительно-монтажных работ 6.5. Окончание строительных и пуско-наладочных работ	а) Начало строительных работ б) Приемка капитальных объектов в эксплуатацию
Фаза эксплуатации до момента полной окупаемости	IV. Период эксплуатации	7 стадия. Эксплуатация застройщика	7.1. Разработка застройщиком нормативов и правил эксплуатации застройки 7.2. Предложение застройщика по выбору способа управления застройкой 7.3. Выявление и устранение строительных недоделок	Приобретение прав на капитальные объекты в застройке
		8 стадия. Оптимизация эксплуатации	8.1. Возможное решение о смене способа управления застройкой 8.2. Подготовка регламентов, рекомендаций, схем, методов и структуры оптимальной и эффективной эксплуатации	Смена способа управления застройкой
Фаза эксплуатации при наработке результатов на вложенные инвестиции	V. Период реконструкции	9 стадия. Стадия оптимальной эксплуатации	9.1. Безопасное техническое обслуживание зданий, сооружений, линейных объектов инфраструктуры, проведение ремонтов 9.2. Организация и осуществление содержания и уборки территорий общего пользования в жилом образовании 9.3. Организация бесперебойного предоставления коммунальных услуг 9.4. Обеспечение организационно-экономического управления	а) Смена собственника объектов б) Проведение капитальных ремонтных работ
		10 стадия. Реконструкция	10.1. Принятие решения о неудовлетворении объекта капитального строительства (ОКС) потребностям пользователей, выявление неэффективности текущей эксплуатации 10.2. Определение вида износа и способов его устранения 10.2. Проектирование и осуществление реконструкции или модернизации	Проведение реконструкции или пере-профилирования ОКС
	VI. Период утилизации объекта	11 стадия. Стадия максимального возрастания износа	11.1. Определение степени неустраняемого износа 11.2. Анализ возможности безопасного функционирования ОКС в составе застройки и определение оставшегося срока жизни объекта 11.3. Обоснование вывода о завершении физической жизни объекта	Принятие решения о демонтаже ОКС
12 стадия. Ликвидация объекта		12.1. Определение экономически целесообразного способа утилизации ОКС 12.2. Минимизация ликвидационных затрат	Осуществление сноса ОКС	

Построение физического ЖЦ опирается на специфические особенности недвижимости в качестве физического объекта.

Суть построения правового ЖЦ в использовании недвижимости как объекта правовых отношений. Он состоит из четырех стадий: регистрация права собственности - владение, пользование, распоряжение - смена собственника - регистрация ликвидации объекта.

Экономический ЖЦ основан на построении нормативной кривой отдачи вложенных средств, т.е. объект недвижимости отождествляется с инвестиционным проектом.

Стратегическим и приоритетным направлением экономической политики РФ является переход на инновационный путь развития и создание национальной инновационной системы. Для реализации данной стратегии необходимо повышать спрос на инновации со стороны большей части отраслей экономики.

Решая задачу эффективного управления индивидуальной застройкой, осуществление необходимого и обоснованного действия следует отождествлять с внедрением инновационных решений, инноваций.

В нормативных и методических материалах РФ инновацией считается конечный результат инновационной деятельности, получивший воплощение в виде нового или усовершенствованного продукта (товара, работы, услуги), производственного процесса, нового маркетингового метода или организационного метода в ведении бизнеса, организации рабочих мест или организации внешних связей.

На Рис. 1а изображена модель жизненного цикла, абстрактно представленного в виде пирамиды. Каждая составная часть пирамиды - цилиндр, представляет собой стадию цикла, последний VI период представлен в виде конуса, т.к. это период утилизации, заканчивающийся ликвидацией объекта. Изображение жизненного цикла по вектору “срок жизни” описывает временной промежуток каждой стадии, т.е. высота “цилиндра” - время.

Радиус каждого цилиндра представляет собой характеристики категории “полезность”. Недвижимость в силу своих экономических характеристик является экономическим благом [4, с. 21] и обладает полезностью т.е. способностью блага удовлетворять потребности. Полезность объектов индивидуальной застройки, скорее относительное, или сравнительное, понятие, нежели абсолютная характеристика.

Вектор “инновации” является воздействующим. Он выступает как некое добавление (инъекция) к характеристикам стадии цикла, т.е. высоте и радиусу цилиндра. И подразумевает осуществление некоего действия - внедрения инновационного решения в объекты недвижимости в составе застройки, а также организацию регулирующих процессов и отношений в данной застройке.

На Рис. 1б представлена модель изменения срока жизни и полезности недвижимости в составе застройки при внедрении инноваций. Выявлены следующие зависимости:

- при внедрении инноваций полезность объектов возрастает, т.е. величина полезности на IV стадии эксплуатации u_{IV} увеличивается до u'_{IV} ;
- при внедрении инноваций временной промежуток стадии может увеличиваться (на стадии IV с t_{IV} до t'_{IV}) или уменьшаться (на III стадии строительства с t_{III} до t'_{III}).

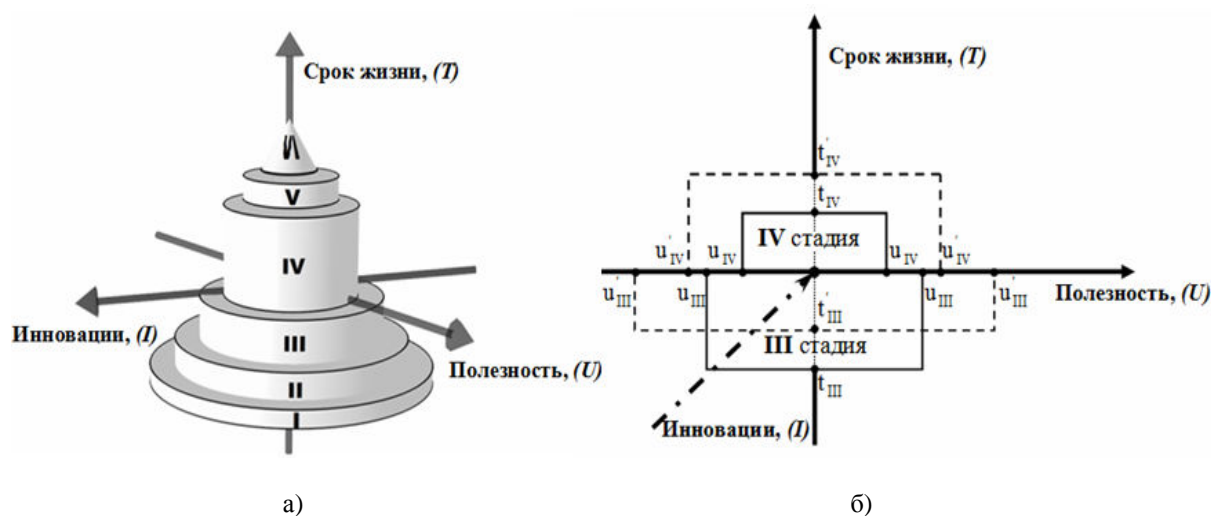


Рис. 1. Модель управления инновациями на стадиях жизненного цикла индивидуальной застройки

Выводы. Внедрение инноваций на всех стадиях жизненного цикла индивидуальной застройки вызывает увеличение полезности объектов застройки. Внедрение инноваций на IV стадии эксплуатации влечет увеличение временного промежутка данной стадии, и соответственно, срока жизни объектов застройки. Внедрение инновационных решений на стадиях I предпроектной, II проектирования, III строительства, V реконструкции, VI утилизации вызывает уменьшение временного промежутка указанных стадий, проведение которых в меньшие сроки является преимуществом.

В работе [2] С. В. Вобленко выделяет три вида полезности объекта недвижимости:

- “Естественная” полезность: Будучи физическим объектом, недвижимость обладает “естественной” (природной) полезностью, удовлетворяющей определенные потребности человека. Например, здание может служить жильем, может выполнять функции торгового или производственного помещения.
- “Социальная” полезность: Поскольку недвижимость составляет фундаментальное условие человеческой жизнедеятельности, возникает естественная потребность присвоить эти условия, чтобы гарантировать удовлетворение определенных интересов. Собственность на недвижимость является одним из ключевых отношений между людьми, формирующих у объектов недвижимости комплекс новых свойств.

- «Экономическая» полезность: В экономическом плане собственность на недвижимость составляют хозяйственные взаимоотношения людей в ходе строительства и при организации эксплуатации и управления недвижимостью.

Посредством оценки полезности устанавливается стоимость недвижимости в терминах юридических, физических, функциональных, экономических, социальных факторов и условий внешней среды, определяющих ее продуктивность [1].

В количественном выражении результаты применения данной модели могут выражаться в сроках жизни объектов и стоимости объектов недвижимости в составе индивидуальной застройки.

Список литературы

1. Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости: учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001. 430 с.
2. Вобленко С. В. Рынок городской недвижимости // Городское управление. 1998. № 6. С. 63-70.
3. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общ. ред. П. Г. Грабового, С. А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2010. 251 с.
4. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / под общ. ред. П. Г. Грабового. Смоленск: АВС, 1999. 568 с.

УДК 336.012.23

Галина Игоревна Хотинская, Евгений Иванович Шохин
Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации

СОВРЕМЕННЫЕ ТРАНСФОРМАЦИИ В КОРПОРАТИВНЫХ ФИНАНСАХ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ[©]

В последние десятилетия для мировой экономики характерны качественные и количественные трансформации в макро- и микрофинансах, среди которых определяющую роль играет усиление стоимости и стоимостных величин в управлении с одновременным уменьшением пространства, не поддающегося стоимостному измерению. Стоимость становится главным ресурсом, основным фактором, важным средством и ведущей целью экономических агентов одновременно. Из экономического отношения, формируемого в процессе производства и обмена, выйдя за их пределы, стоимость начинает контролировать экономическое пространство.

Контроль над стоимостью позволяет гибко и масштабно управлять бизнес-процессами, их результативностью и эффективностью в обширных сетях. Стоимость становится главным оценочным показателем хозяйственной деятельности. Механизм управления стоимостью, концентрирующий усилия на ключевых стоимостных показателях, превращает ее в интегрирующий контрольно-управленческий инструмент, обеспечивающий качественное улучшение любых стратегических и оперативных решений экономического субъекта [1, с. 12-15].

Концентрация управленческих усилий на ключевых стоимостных показателях и трансформация внутрифирменного менеджмента в направлении управления стоимостью обусловили появление идеологии стоимостного управления. В ее основе - целеполагание, ориентированное не столько на прибыль, сколько на рост стоимости бизнеса и максимизацию богатства собственников. Появившись в конце XX века, в настоящее время эта идеология активно применяется в менеджменте: по оценкам специалистов, за рубежом этой идеологией руководствуются около трети компаний.

На сегодняшний день прослеживается несколько трактовок и разновидностей этой идеологии:

- концепции «стоимости бизнеса» и «повышения стоимости бизнеса»;
- теории «ценности фирмы»;
- концепция маркетинга, ориентированного на стоимость;
- концепция ценностно-ориентированного управления;
- концепция цепочки факторов создания стоимости;
- концепция ключевых факторов стоимости бизнеса;
- VBM (Value-Based Management или управление стоимостью компании);
- MVA (Market Value Added или управление рыночной добавленной стоимостью);
- EBM (Expectations-Based Management или менеджмент на основе ожиданий, ориентированный на доходность акционерного капитала);
- EVA (Economic Value Added или управление экономической добавленной стоимостью);
- CVA (Cash Value Added) или RCF (Residual Cash Flow), ориентированные на добавленный денежный поток;