

УДК 339.03:658.015

**Д.О. Приходько**

Кандидат технічних наук, доцент кафедри менеджменту в будівництві

**О.В. Лилов**

Аспірант кафедри організації та управління будівництвом

**В.Б. Коваль**

Аспірант кафедри організації та управління будівництвом

*Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ*

## **ОБГРУНТУВАННЯ АГРЕГОВАНИХ СТРУКТУР НОВОГО ТИПУ В УМОВАХ ІННОВАЦІЙНИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ**

*Відображено дослідження, пов'язані зі створенням та обґрунтуванням діяльності спеціально створених організацій як агрегованих інвестиційно-будівельних структур нового типу. Дані структури інтегруватимуть системи управління, економічні інтереси та ресурси інвестиційних та девелоперських компаній, органів муніципальної влади (як співінвесторів), будівельних підрядних та спеціалізованих організацій на реалізацію масштабних інвестиційних проектів соціального, промислового та комерційного призначення.*

**Ключові слова:** *спеціально створена організація, зв'язано-диверсифікована система, будівельний комплекс, будівельно-інвестиційний проект, ресурсний потенціал, інноваційний потенціал, організаційна структура управління*

*Отражены исследования, связанные с созданием и обоснованием деятельности специально созданных организаций как агрегированных инвестиционно-строительных структур нового типа. Данные структуры будут интегрировать системы управления, экономические интересы и ресурсы инвестиционных и девелоперских компаний, органов муниципальной власти (как соинвесторов), строительных подрядных и специализированных организаций на реализацию масштабных инвестиционных проектов социального, промышленного и коммерческого назначения.*

**Ключевые слова:** *специально созданная организация, связанно-диверсифицированная система, строительный комплекс, строительно-инвестиционный проект, ресурсный потенциал, инновационный потенциал, организационная структура управления*

*The article presents a study related to the creation and justification of activities specially created organizations (SCO) as aggregate investment and construction of a new type of structures. These structures integrate management system, economic interests and resources investment and development companies, municipal authorities (as co-investors), building contractors and specialized organizations for the implementation of major investment projects of social, industrial and commercial applications.*

**Keywords:** *specially created organizations, the bound-diversified system, building complex, construction investment project, resource potential, innovative potential, organizational structure management*

### **Актуальність теми дослідження**

Сучасні потреби в реалізації масштабних будівельних інвестиційних проектів, насамперед із залученням державних, приватних та іноземних інвестицій, потребують принципового оновлення механізмів реалізації таких проектів щодо суб'єктів ринку підрядного будівництва, що мають їх втілювати. Традиційні механізми підрядного будівництва не задовольняють вимог замовників і

потребують наближення до європейських схем управління масштабними будівельними проектами. В умовах України раціональним суб'єктом реалізації значних будівельних проектів мають стати будівельні організації нового типу - спеціально створені організації (ССО).

Зазначені інвестиційно-будівельні об'єднання започатковуються в Україні з метою акумуляції ресурсів інвестиційних компаній, фінансово-кредитних установ, будівельних та девелоперських

компаній та подальшого їх спрямування на підготовку масштабних інвестиційно-будівельних проектів індустріального та соціального призначення. Створення таких об'єднань гальмується відсутністю належної науково-методичної бази щодо їх діяльності. Робота пропонує як ініціацію таких організацій, так і піонерний підхід в їх обґрунтуванні.

### Мета статті

Метою є наукове обґрунтування процесу формування інвестиційно-будівельної ССО організації як нового учасника будівельного процесу в умовах трансформації галузі будівництва, яка перебуває в процесі реорганізації економічних механізмів управління, та реалізується в тимчасову організацію проектного типу, яку доцільно представити як зв'язано-диверсифіковану систему.

### Постановка проблеми

Потребують розробки та обґрунтування варіанти рішень щодо побудови організаційних структур управління (ОСУ) для ССО, причому фактично відокремленим від структур організацій-учасників, належним власне структурі ССО є середній, функціонально-диференційований, рівень з інтегрованими елементами лінійно-штабних та адаптивних структур. Доведена доцільність рішень щодо ОСУ ССО як центрів управління агрегованими ресурсами, що реалізують сучасні, адаптовані до євровимог, механізми управління підрядним будівництвом.

### Виклад основного змісту

Визрінено проблему поглиблення трансформаційних зрушень в будівельній галузі України, що обумовлене невідповідністю між традиційними механізмами реалізації будівельних проектів та зростаючими вимогами замовників та інвесторів як провідних учасників інвестиційного процесу. В процесі аналізу літератури доведено, що дієвим механізмом вирішення таких протиріч є диверсифікація ринку інвестування будівництва, яка призводить до започаткування інвестиційно-будівельних об'єднань нового, агрегованого типу. Процеси ці поки що стихійні. Створення таких об'єднань гальмується відсутністю наукової бази, яка регламентує започаткування таких структур та їх ефективність як нових учасників інвестиційно-будівельного процесу. Провідними задачами, які постають перед цими організаціями в процесі їх започаткування, є забезпечення відповідності між їх агрегованим ресурсним потенціалом та змістом нових завдань, які вони мають вирішувати на ринку будівельних інвестицій.

ССО позиціонуються як інтегровані об'єднання проектного типу, потреба в створенні та тривалість функціонування яких визначається життєвим циклом реалізації проекту (рисунок). Зазначені будівельні організації інтегруватимуть системи управління, економічні інтереси та ресурси інвестиційних та девелоперських компаній, органів муніципальної влади (як співінвесторів), будівельних підрядних та спеціалізованих організацій на реалізацію масштабних інвестиційних проектів соціального, промислового та комерційного призначення.

Відповідне обґрунтування є первинною задачею, що має бути вирішена до початку легалізації об'єднання нового типу. Це дасть науково-обґрунтовані відповіді на питання:

– чи спроможні агреговані ресурси нової організації (ССО) на реалізацію проекту з додержанням цілей інвестування;

– чи спроможна структура управління ССО на інституційному, середньому та нижньому рівнях ефективно керувати інтегрованими ресурсами;

– чи забезпечуватиметься в процесі діяльності ССО належне відтворення її ресурсного потенціалу, щоб досягти цілей проекту (інвестиційної програми) та забезпечити економічні інтереси організацій, що інтегровані до складу об'єднання, та забезпечити прибуткове та надійне функціонування ССО для реалізації наступних проектів.

Формалізований опис діяльності ССО подано у вигляді концептуальної моделі (рисунок), операційної технології бізнес-процесів та варіантів структури управління. Технологія управління ССО подана як науково-практичний інструмент економічно раціонального управління будівництвом в рамках сучасних ОСУ. Вона розподіляється на 10 етапів технологічну послідовність та упорядкованість процесів діяльності структури ОСУ ССО – від задуму до оцінки стратегічних підсумків діяльності:

1) започаткування інтеграційних прагнень установчих суб'єктів та узгодження їх уявлень щодо форми та механізмів майбутньої інтеграції (рисунок);

2) регламентації діяльності;

3) формування ОСУ;

4) формування інвестиційної стратегії ССО відповідно до змісту будівельного інвестиційного проекту (програми);

5) оцінка відповідності агрегованого ресурсного потенціалу ССО завданням ефективної підготовки, будівництва об'єктів (з додержанням бюджету проекту та графіка виконання робіт) та своєчасного введення їх в експлуатацію;

6) підготовка та налагодження комплексу прикладних програм для розробки економічних моделей з управління інвестування і будівництвом конкретними проектами, що втілюватимуться ССО;

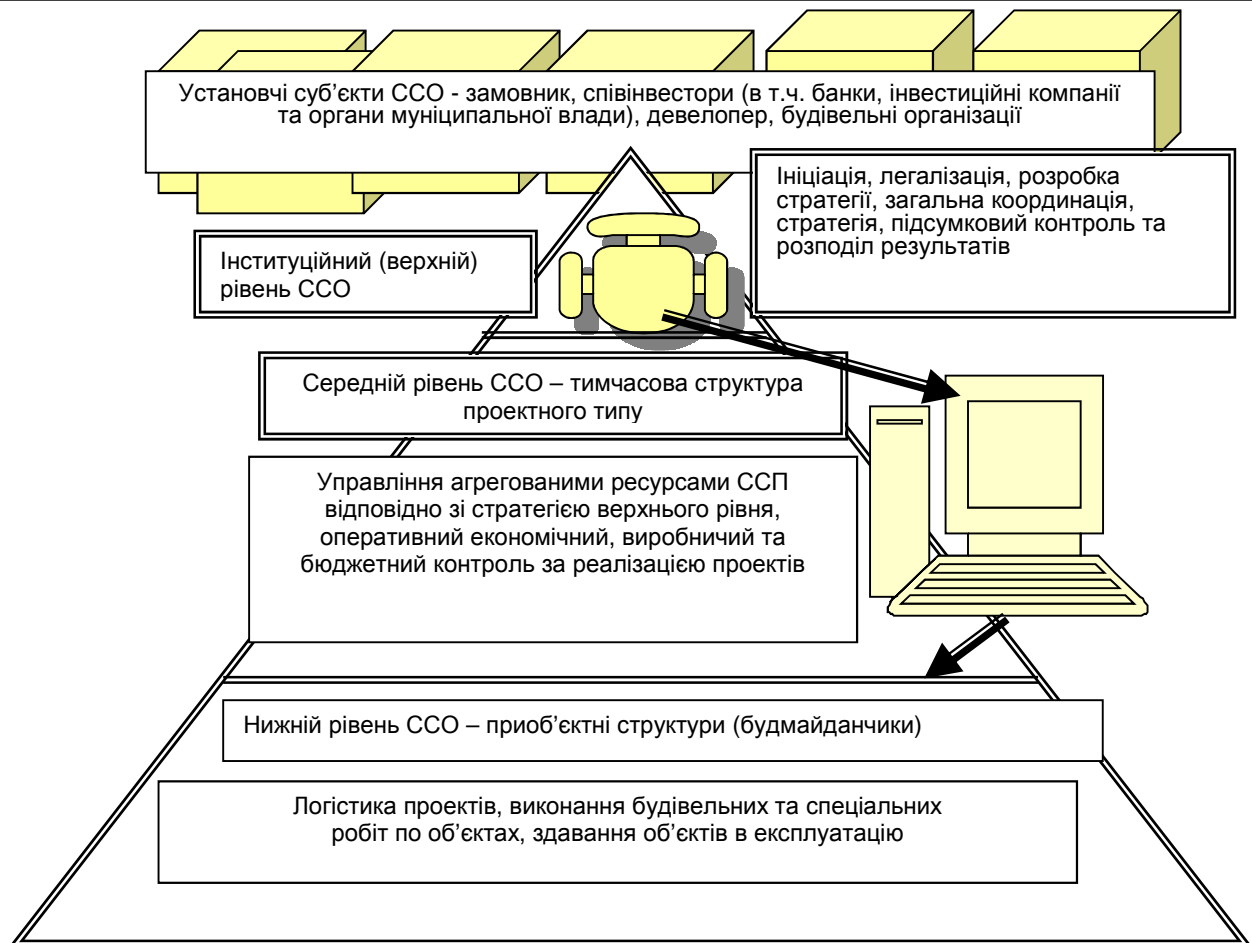


Рисунок. Структурно-логічна схема формування та функціонування операційної системи ССО у будівництві

7) бізнес-планування, розробка бюджету проекту та графіка виконання робіт по об'єкту в плановий період (з розбивкою поквартально і помісячно);

8) діяльність структури ССО на передінвестиційній фазі (підготовка, організація фінансування, узгодження проектно-кошторисної документації та підготовка будівництва);

9) діяльність структури ССО в процесі будівництва, робота ССО на введення в дію об'єктів та їх експлуатацію.

Розроблений комплекс прикладних програм «Управління інвестуванням та будівництвом об'єктів в рамках ССО» забезпечує:

- достовірну оцінку ресурсного потенціалу ССО як агрегованого об'єднання проектного типу, визначає фінансово-економічну і функціонально-технічну спроможність ССО, готовність персоналу на всіх рівнях ОСУ до реалізації масштабних інвестиційних будівельних проектів;

- надійний відбір проектів, які є економічно раціональними для ССО щодо прибутковості, ліквідності створюваної будівельної продукції, маркетингових переваг та ризику;

- складання графіків-бюджетів робіт проекту на основі коригування провідних вартісно-

кошторисних характеристик їх виконання, з метою додержання умов загального бюджету проекту та ритмічності освоєння агрегованих ССО інвестицій при виконанні робіт підготовчої (передінвестиційної), будівельної (інвестиційної) та експлуатаційної фаз проектного циклу.

Завдяки пристосованості до маневрування ресурсами ССО, створений комплекс прикладних програм спроможний розробити для ССО раціональні варіанти управління будівництвом, забезпечує протидію ризикам при здійсненні аналітичного супроводу процесам управління будівництвом і своєчасність внесення коректив в хід виконання на будівельних об'єктах, що ініціюються, інвестуються, будуються та вводяться в експлуатацію ССО.

Підтвердженням практичної цінності результатів досліджень, відображених в статті, стало їх впровадження в практику створення ССО, що була ініційована і реалізована інвестиційно-будівельною компанією «Альфа-сервіс», Солом'янською райдержадміністрацією м. Києва та ПАТ «Брокбізнесбанк» для інвестування проекту підготовки та спорудження житлової забудови в Солом'янському районі.

## Висновки

1. Традиційні механізми підрядного будівництва не задовольняють вимог замовників і потребують наближення до європейських схем управління будівельними проектами. В умовах України раціональним суб'єктом реалізації значних будівельних проектів мають стати інвестиційно-будівельні організації нового типу – спеціально створені організації. Зазначені будівельні організації сполучатимуть системи управління, економічні інтереси та ресурси інвестиційних та девелоперських компаній, органів муніципальної влади (як співінвесторів), будівельних підрядних та спеціалізованих організацій на реалізацію масштабних інвестиційних проектів соціального, індустріального та комерційного призначення.

2. В умовах України раціональним суб'єктом реалізації значних будівельних проектів мають стати інвестиційно-будівельні організації наукового обґрунтування діяльності ССО на ринку підрядного будівництва та визначення науково-методичних основ формування та відтворення агрегованого в них ресурсного потенціалу.

3. В даній роботі ССО позиціонується як агрегована структура нового типу. Їх утворення є результатом специфічної диверсифікації:

- вертикальної диверсифікації (внаслідок ієрархії агрегованої структури),

- горизонтальної диверсифікації (пов'язаної із набутих в агрегованій структурі ССО зміцнення позицій та відповідним розширенням ринку інвестування будівництва та виконання будівельних робіт – відповідно для інвестиційних компаній та будівельних організацій зі складу організацій-учасників ССО, порівняно з їх автономним функціонуванням);

- диверсифікацію ризиків – суттєве зменшення системного і несистемного ризиків та відповідне зростання прибутковості та ліквідності інвестованих активів є результатом акумуляції ССО інвестиційних ресурсів та узгодженою всередині ССО корпоративною стратегією їх інвестування.

Незважаючи на таку диверсифікацію, операційна система ССО лишається підпорядкованою (зв'язаною) змісту, призначенню та життєвому циклу проектів будівництва, що пропонуються до інвестування та втілення ССО. Така особливість і дала підстави розглядати ССО як зв'язано диверсифіковану систему.

4. Запропоновані для потреб ССО бізнес-технологія управління, програмний комплекс та варіанти ОСУ, як довели результати їх впровадження в практику інвестування будівництва, є повністю узгодженими зі специфікою ССО як центру управління агрегованими ресурсами та як нового учасника будівельно-інвестиційного процесу.

## Список літератури

1. Дикий О.В. *Мультиагентні інвестиційні організації: сучасний механізм реалізації державно-приватного партнерства в будівництві: монографія / О.В. Дикий – К: Вид-во Акцент, 2012. – 404 с.*

2. Лагутін Г.В. *Теоретичні та прикладні аспекти оцінки ресурсного потенціалу зв'язано-диверсифікованої системи будівельних організацій та рівня його використання в умовах структурно-інноваційних перетворень будівельного комплексу / Г.В. Лагутін // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 1. – С.30-36.*

3. Приходько Д.О. *Бізнес-технологія управління агрегованим потенціалом багатоешелонованої структури проектного типу для реалізації будівельних проектів / Д.О. Приходько // Materialy V mezinarodni vedecko-prakticka konference «Nastoleni moderni vedy-2009».– 28.09.-05.10.2009. – Praha: Publishing House «Education and Science» s.r.o., 2009. – Dil 2. Ekonomické vedy. – С. 17-22.*

4. Приходько Д.О. *Ініціація реалізації будівельних проектів на засадах ДПП - як передумова започаткування інтеграційних структур проектного типу – мультиагентних інвестиційних угруповань / Д.О. Приходько, В.Б. Коваль, О.В. Лилов. // Аспекти стабільного розвитку економіки в умовах ринкових відносин: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конференції (Луцьк, 21-23 червня 2011 р.). – Луцьк: СПД Сердюк В.Л., 2011. – С. 47-54.*

5. Приходько Д.О. *Термінологічні та практичні підходи до ідентифікації сутності конвергентного потенціалу інтегрованих структур у будівництві / Д.О. Приходько, В.Б. Коваль, О.В. Лилов // Євроінтеграційні прагнення та формування відкритої господарської системи в Україні: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., (Львів, 24 – 26 листопада 2011 р.). – Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2011 – С. 96-103.*

*Стаття надійшла до редколегії 28.10.2013*

**Рецензент:** д-р техн. наук, проф. В.О. Поколенко, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ.