

Теория и практика управления инвестиционно-строительными проектами



25-26 мая в Санкт-Петербурге проходила II научно-практическая конференция «Управление строительно-инвестиционными проектами»: теория, практика, инновации». Организатором конференции выступила Ассоциация профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами (АПУИСП), объединяющая компании, осуществляющие функции генерального подряда, технического надзора, функции заказчика и инжиниринг.

Безусловно, мировой экономический кризис внес свои коррективы в работу инвестиционно-строительного комплекса. Отразился он и на программе конференции. Особенности управления ИСП в кризисных условиях так или иначе были затронуты во многих докладах конференции. Специально же этой теме были посвящены доклады Артура Владимировича Александрова, генерального директора ООО «Стройбизнес», и Николая Павловича Пашкова, директора по профессиональной деятельности ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург». А.В. Александров описывал ситуацию на рынке Москвы. По его словам, положение очень различается по трем основным отраслям недвижимости. Так, в области офисных помещений ситуация наименее презентабельная: на рынке присутствует демпинг, который уже опустил цены ниже уровня возврата инвестиций. Лучше всего положение на рынке торговой недвижимости: там падение «всего лишь» 20-30%, эта сфера вполне оживленная. Рынок жилья находится где-то посередине: цена продажи упала в среднем на 40-60%, но уровень себестоимости не пройден.

Также А.В. Александров отметил принципиальное отличие сегодняшней ситуации от кризиса 1998 г. Цена продажи упала значительно сильнее, чем стоимость строительной продукции. В 1998 г. ситуация была обратная из-за резкого падения курса рубля. Тем не менее, многие производители строительной продукции идут сейчас на демпинг, пытаются сохранить компанию и основной состав сотрудников за счет прежних накоплений.

Какова же роль управляющей компании на рынке в условиях кризиса? А.В. Александров отметил ставку уже стандартной ситуации, когда при падении девелопера строящееся здание достается кредитору. Если он хочет возврата денег, необходимо достраивать объект в каком-либо виде. И здесь у инвестора возникает два варианта: самостоятельно создать генерального подрядчика либо нанять управляющую компанию. По мнению докладчика, второй вариант является менее дорогостоящим и более гибким. Преимущество управляющей компании в том, что она осуществляет комплексный менеджмент проекта, а не только строительства, как генподрядчик. А в условиях кризиса оптимизация проектных решений становится особенно важной. Управляющей компании, в отличие от генподрядчика, нет необходимости в инженерно-технических работниках среднего звена, ее сотрудники – только управленческие ИТР. Также затраты сокращаются за счет нормоконспекта и малой механизации, которые генподрядчику необходимы, при том что окупаемость их составляет около 2 лет.



Доклад Н.П. Пашкова содержал анализ видов инвестиционно-строительных проектов, наименее подверженных кризису. Прежде всего, он отметил, что в нынешних условиях залог успеха – это тщательная проработка проекта. Главное понимать, на какого потребителя рассчитан строящийся объект; пришло время сменить универсальные проекты специализированными. Докладчик перечислил типы проектов, которые продолжают реализовываться, несмотря на кризис, либо имеют такую перспективу.

1. Проекты, имеющие возможность привлечения государственных средств. Это, в основном, проекты крупных госкорпораций, например Охта-центр Газпрома.
2. Объекты, строящиеся под собственные нужды. Например, головной офис банка «Санкт-Петербург», различные складские помещения и т.п.
3. Проекты с участием иностранных инвесторов. Они более устойчивы, поскольку иностранный капитал рассматривает более долгосрочную перспективу, чем отечественный. Кроме того, в таких проектах иные условия доступа к денежным средствам.
4. Проекты непрофильных инвесторов, которые могут привлечь средства из другой отрасли, менее подверженной кризисным явлениям. Такие объекты сейчас продолжают строиться, но медленнее, чем до кризиса.

5. Девелоперские проекты, имеющие реальный платежеспособный спрос. Для жилья это, прежде всего, эконом-класс, а также элитное жилье высокого уровня. Офисный рынок, как и в Москве, в Петербурге сильно упал, тем не менее, бизнес-центры с отделкой, а также проекты с офисами малой площади (средний запрос 100 м²) имеют шансы на реализацию. В области складской недвижимости также сохраняется спрос на малые площади (до 2000 м²) – до сих пор существует дефицит предложения, в основном строятся крупные объекты.
6. Государственные проекты: строительство жилья для социальных нужд и стратегические инвестиционные проекты.

Последнему пункту был посвящен доклад начальника управления инвестиционными проектами Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Администрации Санкт-Петербурга Владимира Владимировича Мерзликина. Работа по 20 таким объектам ведется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О стратегических проектах» №216 от 01.03.2005 г. Условием включения в этот перечень является, прежде всего, совокупный объем инвестиций не менее 3 млрд рублей. Одним из условий является использование наукоемких и энергосберегающих технологий. По словам докладчика, ни один из стратегических проектов не заморожен. По новому футбольному стадиону сменен генподрядчик, но строительство идет активно. Сооружение намывных территорий в западной части Васильевского острова идет за счет частных инвестиций. По реконструкции Апраксина двора сейчас проводится архитектурная экспертиза, результаты которой должны быть известны к концу июня. На реконструкцию аэропорта «Пулково» было подано три заявки, 25 июня будут объявлены результаты конкурса.



Большое внимание участников конференции вызвали также выступления других городских чиновников. В основном они касались изменений в нормативно-правовой базе строительства и взаимоотношений с чиновниками. «Большому вопросу» для строителей – технологическому присоединению к электрическим сетям – был посвящен доклад Андрея Валентиновича Сорочинского, заместителя председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга. Постановление Правительства РФ №334 от 21.04.2009 призвано сделать эту процедуру более простой и прозрачной. Прежде всего, оно регламентирует информационную открытость предприятий ЖКХ: на интернет-сайтах таких организаций как Ленэнерго, Водоканал, ГУП «ТЭК» должны быть размещены типовые договоры на технологическое подключение. Раз в месяц они обязуются представлять отчеты по пропускной способности сетей, планируемому резерву мощности, по поданным заявкам на технологическое подключение с указанием договора, стоимости, мощностей и т.п. Регламентируются сроки оформления договора (15 дней с подачи заявки), собственно подключения (6 месяцев при объеме до 100 кВт). Также в Постановлении четко прописаны сроки платежей за технологическое присоединение.

По вопросу использования малой энергетики А.В. Сорочинский подтвердил позицию Комитета: использование автономных источников не приветствуется, если есть возможность технологического присоединения. Это связано, прежде всего, с необходимостью загрузки существующих ТЭЦ и котелен, чтобы они могли переоснащаться и качественно обеспечивать социальные объекты. Кроме того, пропускная способность городских газопроводов находится на пределе, что ограничивает возможности строительства новых объектов малой энергетики. Зачастую автономные источники не могут обеспечить необходимого состояния окружающей среды, а также первой категории надежности сооружений.

Заместитель начальника управления градостроительных обоснований развития города Комитета по градостроительству и архитектуре Александр Иванович Березкин посвятил свой доклад также весьма актуальному вопросу – Правилам землепользования и застройки. Вместе с Генпланом Петербурга и законом «О режимах зон охраны» ПЗЗ составляют основу правовой базы инвестиционно-строительной деятельности в Санкт-Петербурге. Как известно, закон не предусматривает переходного периода: после вступления его в силу в марте этого года все проекты, еще не получившие разрешения на строительство, должны соответствовать ПЗЗ. Вся деятельность по контролю соблюдения ПЗЗ осуществляется Центральной комиссией по правилам землепользования и застройки, возглавляемой вице-губернатором города Романом Евгеньевичем Филимоновым, и ее территориальными подразделениями. Для условно-разрешенных видов использования предусмотрена сложная система согласований. Эта процедура включает: Центральную комиссию по ПЗЗ, профильные комитеты, территориальную комиссию, общественные слушания, Правительство города.

Олег Александрович Тимошук, главный специалист Службы государственного строительного надзора Санкт-Петербурга, рассказывал о новациях в работе службы. В условиях перехода к саморегулированию у многих возникают вопросы, как изменится государственный надзор в этой области. По словам докладчика, функции Службы остаются прежними: проверка соответствия работ и материалов техническим регламентам и проектной документации.

Вопросы саморегулирования – отдельная большая тема, ей был посвящен круглый стол, проходивший 25 мая в рамках конференции (см. стр. 7). Но к этой теме непосредственно прилегают другая, тема профессиональной подготовки и сертификации менеджеров проектов. Квалификационные требования, так или иначе, будут пропуском на рынок, вне зависимости от того, кто будет распределять эти пропуски: саморегулируемые организации, государство или профессиональные союзы.

Именно подготовка профессиональных управляющих является одной из приоритетных задач АПУИСП. В связи с этим большой интерес у участников конференции вызвал доклад проректора ГОУ СПбГПУ по информатизации в образовании Александра Витальевича Речинского. Он был посвящен разработанным совместно с АПУИСП программам обучения менеджеров ИСП. Основная программа – магистратура по направлению «Организация и управление инвестиционно-строительными проектами». В нее включены как специализированные дисциплины направления «Строительство», так и предметы управленческого характера: календарно-сетевое планирование в строительстве, теория выбора и принятия управленческих решений, финансово-управленческий учет в строительстве и т.п. Программа направлена не только на получение знаний, умений и навыков, но и на развитие личностных качеств, необходимых управляющему инвестиционно-строительным проектом. Итогом обучения должны стать написание и защита магистерской диссертации. Это фундаментальный курс, предназначенный для специалистов строительной сферы, имеющих высшее техническое образование.



В другом докладе представителя ГОУ СПбГПУ ассистента Марины Вячеславовны Петроченко рассказывалось, в том числе, о другой программе, разработанной в вузе. Это переподготовка специалистов по направлению «Экономика и управление в строительстве». По сравнению с магистратурой переподготовка менее фундаментальна. Обучение проходит в течение одного учебного семестра по вечерам будних дней. Данный курс подойдет и специалистам с нетехническим образованием, поскольку специализированные строительные дисциплины даются в нем лишь обзорно. Тем не менее, эта программа включает большой объем материала, касающегося непосредственно управления инвестиционно-строительными проектами, а также выполнение практических заданий. Успешно прошедшие курс слушатели получают диплом, дающий право на ведение профессиональной деятельности в области экономики и управления строительством.



Стоит отметить, что ГОУ СПбГПУ является активным партнером АПУИСП. С докладами на конференции выступали студенты и преподаватели инженерно-строительного факультета. Заведующему кафедрой «Технология, организация и экономика строительства» Николаю Ивановичу Ватину был вручен диплом Ассоциации «За вклад в профессиональную подготовку и обучение менеджеров инвестиционно-строительного проекта».

Завершая тему подготовки профессиональных менеджеров инвестиционно-строительных проектов, Г.В. Киркин, отметил, что этот путь только начинается. Впереди не только дальнейшее развитие программ обучения, но и организация полноценной системы сертификации. Именно это в дальнейшем гарантирует цивилизованное развитие рынка услуг по управлению инвестиционно-строительными проектами.

**Текст: Вера Якубсон
Фотографии: Ксения Стрелец**