

обратное – возможность получения значительной выгоды (дохода) в результате осуществления определенной предпринимательской деятельности. Методики управления организационно-управленческими рисками позволяют определять допустимые объемы производства СМР, величину затрат, сроки строительства, что обеспечивает получение максимально-го дохода строительной организации. В Российской Федерации значительные материальные ущербы возникают в основном из-за низкого качества строительства и монтажа, материалов и конструкций. К рискам строительного предприятия можно отнести: задержки с перечислением платежей, недостаточность оборотных средств, невозможность кредитования, невозможность выполнения контракта, нарушение сроков работ, нарушение сроков работ подрядчиками, нарушение сроков поставки материалов, нарушение сроков поставки конструкций, проблемы с земельным участком, пересмотр сметы и договоров заказчиком, увеличение стоимости материалов и другие. Предприятия должны на основе предлагаемого рискового спектра разрабатывать свой рискованный профиль. Система риск-менеджмента на предприятиях инвестиционно-строительного комплекса имеет свои специфические черты, которые во многом характеризуются сложностью, многоэтапностью и длительными сроками процесса строительства. К методам воздействия на риски предприятий инвестиционно-строительной сферы, существующим сегодня и действительно используемыми в практической деятельности, можно отнести: страхование рисков; уклонение от рисков, передача рисков; распределение и диверсификация рисков; объединение рисков; лимитирование рисков; резервирование средств (создание фондов), локализация и предупреждение рисков; компенсация рисков. Для создания эффективной концепции управления рисками предприятия требуется применять различные методы воздействия на них. Проблемными зонами риск-менеджмента инвестиционного строительства на сегодняшний день являются методы выявления, прогнозирования и оценки рисков; обоснование выбора страхования и самострахования при управлении рисками; процедура составления рисковых профилей конкретных предприятий; механизмы управления производственными, кадровыми и финансовыми рисками и др. К принципам методологии управления рисками можно отнести: соразмерность уровня управления принимаемых рисков с финансовыми возможностями, осознанность принятия рисков; управляемость принимаемых рисков; соотношение уровня управления принимаемых рисков с доходностью.

Воздействие на риски может осуществляться также использованием возможностей получения дохода от кооперирования, аутсорсинга и консорсинга, использования факторинга и лизинга, участия в партнерствах, диверсификации видов деятельности, диверсификации инвестиций, диверсификации задолженностей, диверсификации потребителей и поставщиков и др. Отдача от системы управления рисками должна способствовать увеличению уровня отдачи от средств, вложенных в функционирование структуры управления рисками строительной организации.

Список литературы

1. Грачева М.В., Секерин М. В. Риск-менеджмент инвестиционного проекта. – М.: Юнити, 2008. – 544 с.
2. Максимчук И. В. Модель управления рисками в системе управления инвестиционной адаптивностью строительного комплекса региона // Вестник ВолгГАСУ (серия: гуманитарные науки), № 8 (22), г. Волгоград: Изд-во ВолгГАСУ, 2006.
3. <http://www.naukom.ru/articles/366>.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Артюхина М.М., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина,
e-mail: mariya.artyukhina@yandex.ru

Недвижимость является функциональной основой национального богатства и важнейшим элементом культурно-исторического наследия. В системе недвижимого имущества собственно строительная деятельность оценивается в 4-6% от внутреннего валового продукта (ВВП), доля производства строительных материалов и изделий составляет 4-6% от ВВП, а доля производства, связанного с функционированием недвижимости – около 6% от ВВП. Недвижимость выполняет важнейшую социальную функцию, так как обеспечивает удовлетворение базовой потребности всех без исключения членов общества. В состав хозяйствующих субъектов, участвующих в управлении недвижимостью, входят собственник, владельцы, эксплуатирующие и ресурсоснабжающие организации, пользователи, арендаторы, застройщики, управляющие организации и другие участники. Указанные субъекты управления на различных этапах жизненного цикла объекта недвижимости принимают участие в его создании, содержании, эксплуатации, развитии, а также оказывают сопутствующие услуги. Их взаимодействие регулируется законодательством РФ, нормативно-методической базой и контрактами. В современных российских условиях лишь часть процедур воздействия на недвижимость собственностью определены в рамках гражданского законодательства. Поэтому практически любое управленческое решение по оптимизации функционирования объектов недвижимости необходимо подкреплять разработкой правовой модели. Если уровни полезности и доходности объекта недвижимости остаются неизменными, то единственной целевой функцией, отражающей увеличение потребительского качества объекта недвижимости становится максимизация периода его использования за счет проведения воспроизводственных мероприятий. Стратегическими задачами развития системы управления недвижимостью можно считать: 1) стимулирование за счет недвижимости развития реального сектора экономики и 2) максимально возможное повышение доходности объектов. Результатом развития являются реализованные проекты, под которыми понимают законченные строительством или реконструкцией административные здания, модернизированные предприятия, переоборудованные в новое направление использования торговые, офисные и бизнес-центры, жилые комплексы (кондоминиумы и таунхаузы). Распорядиться результатом развития – означает продать его новому собственнику или оставить в своей собственности, но к окончанию проекта найти съемщиков, передать в доверительное управление и т. д. Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях: 1) *правовом* – распределение и комбинирование прав на недвижимость; 2) *экономическом* – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости; 3) *техническом* – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением. Фонд недвижимости в России занимает две трети национальной экономики. Рынок недвижимости – своеобразной генератор экономического роста страны. Технический аспект управления недвижимостью предусматривает поддержание объекта в работоспособном состоянии путем реализации комплекса операций по материаль-

ным преобразованиям, содержанию, охране окружающей среды. В техническом менеджменте наиболее важными являются задачи по: визуальной оценке и/или исследованию технического состояния; обслуживанию и уходу; текущему и капитальному ремонтам. Организационный аспект управления состоит в определении состава работ, программы их реализации, схем и условий привлечения подрядных организаций, тендеров на проведение работ, формировании организационных структур. В управлении объектами недвижимости, наряду с доверительным управлением, следует рассматривать возможность совместной деятельности муниципальных образований с частными компаниями на принципах девелопмента и концессий. Организация имущественного управления сочетает в себе формирование имущественной стратегии, улучшение учета, контроля использования имущественных ресурсов, применение аутсорсинга. Прогрессу в менеджменте недвижимости способствуют новые подходы к корпоративному управлению, в которых ресурсы недвижимости трактуют в расширенном смысле – как базовый компонент инфраструктуры организации, как ресурс ее деловой активности.

Список литературы

1. Орлов А.К., Занина Я.А. Организационно-правовые аспекты управление объектами государственной недвижимости // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 3.
2. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 480 с.
3. <http://бизнес-учебники.pf/book-nedvijimost/suschnost-soederjanie-upravleniya.html>.
4. <http://ros-nedvigimost.ru/publikaciya-polnaya/1386>.

**СОЗДАНИЕ ДЕЙСТВЕННОГО МЕХАНИЗМА
ПОВЫШЕНИЯ ДЕЛОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ
В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ**

Богданова Н.А., Комкова А.В.

*МГОУ им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: suhova-nadenka@mail.ru*

Во время развития технологий и процессов строительства необходимы профильные специалисты с разным уровнем подготовки, то есть разной квалификации. Номенклатура профессий, специальностей и квалификаций строительных рабочих устанавливается действующим «Единым тарифно-квалификационным справочником работ, профессий, рабочих занятых в строительстве на ремонтно-строительных работах» (ЕТКС)

Показателем квалификации является разряд, устанавливаемый в соответствии с тарифно-квалификационными характеристиками, приведенными для каждой профессии и каждого разряда. Квалификационные характеристики призваны способствовать правильному подбору и расстановке кадров, повышению их деловой квалификации, рациональному разделению труда, созданию действенного механизма разграничения функций, полномочий и ответственности между работниками, а также установлению единых подходов в определении их должностных обязанностей и предъявляемых к ним квалификационных требований.

В связи с ростом объемов строительного производства в Московском и других регионах Российской Федерации потребность в квалифицированных кадрах рабочих специальностей и ИТР увеличивается. Ужесточаются и требования к профессиональной подготовке работников. Граждане, являющиеся мигрантами в настоящее время, во многих случаях, обучались в советское время в строительных и технических заведениях на территории бывшего Советского Союза. Они имеют хорошее базовое образование, но в связи с научно-техническим прогрессом в области

строительства, нуждаются в переобучении или повышении квалификации.

Наиболее острой во всех дискуссиях, посвященных качеству строительных работ в России, является проблема гастарбайтеров. На сегодняшний день экономический вопрос стоит на первом месте. Строительные компании в целях сокращения затрат на строительство вынуждены использовать труд малоквалифицированных или неквалифицированных специалистов. В результате чего после окончания строительства возникают проблемы с качеством выполненных работ.

С учетом того, что отраслевые институты повышения квалификации только недавно начали свою работу, можно сказать, что подавляющее большинство сотрудников строительных компаний не имеет возможности получить услугу надлежащего уровня.

В докладе руководителя Комитета по профессиональному образованию НОСТРОЙ, президента СРО НП «Столичное строительное объединение» А.В. Ишина было отмечено, что в связи с выходом перечня работ влияющих на безопасность строительства утверждением приказа Минрегиона №624, повышение квалификации должно идти в рамках действующего законодательства в соответствии с указанным перечнем. Поэтому сегодня необходимо разрабатывать программы, учитывающие не только базовые модули дополнительного профессионального образования, направленные на умение использовать современные технологии строительства.

Согласно законодательству специалисты строительной отрасли обязаны проходить курсы повышения квалификации не реже чем один раз в течении пяти лет. Удостоверения и свидетельства государственного образца о повышении квалификации должно быть у каждого специалиста и руководителя, непосредственно занятого в строительном производстве. При проведении аттестации рабочих мест на предприятии, её результаты фиксируются в обязательном порядке. Они должны быть отражены в карте аттестации рабочего места, заверенной подписями председателя и всех членов комиссии, сформированной для проведения аттестации. Принцип заполнения и форма этого документа регламентирована вторым и третьим Приложениями «Порядка проведения аттестации» (№ 342н от 26.04.2011 г.).

Сегодня представители профессионального сообщества выступают с инициативой о внесении в Градостроительный кодекс поправок, которые дадут саморегулируемым организациям стройкомплекс возможность контролировать квалификационный уровень всех профильных специалистов организации члена СРО без исключения.

Список литературы

1. <http://www.nado-v-sro.ru>.
2. Дорохина Ю.А. «Трудовые ресурсы в строительстве»: <http://www.be5.biz> статья.
3. Креативная экономика. № 9 (21) за 2008
4. Алеся Украинка. Рынок труда в строительстве 2011.

**НЕКОТОРЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ
РАЗРАБОТКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО
БИЗНЕС-ПЛАНА**

Борискина М.А., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С.Черномырдина, Москва,
e-mail: Prikhodko.margarita@mail.ru*

Требования к анализу проектов и принципы подготовки бизнес-плана могут существенно меняться в зависимости от целей проекта и условий его осуществления. На практике доказано, что существующие