

ОЦЕНКА ИНТЕРЕСОВ И СТЕПЕНИ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА В
РЕЗУЛЬТАТАХ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

БРУДЕР И.К.¹, ГОЛУБОВА О.С.²

¹ассистент

²к.э.н., доцент, заведующий кафедрой

кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г.Минск, Республика Беларусь

Заказчик, являясь главным субъектом строительной деятельности определяет все основные цели и задачи реализации проектов строительства. В статье сделана классификация заказчиков, выделены классификационные признаки и группы, что позволило дифференцировать интересы заказчиков в достижении целевых показателей реализации проекта строительства. Классификация заказчиков и система оценки степени их заинтересованности позволяют выработать подходы к повышению эффективности реализации проектов строительства.

Ключевые слова: заказчик, интересы заказчика, классификация заказчиков, степень заинтересованности

ASSESSMENT OF INTERESTS AND DEGREE OF INTEREST OF THE CUSTOMER IN THE
RESULTS OF CONSTRUCTION ACTIVITIES

BRUDER I.K.¹, HOLUBAVA V.S.²

¹Assistant

²PhD in Economics, associate professor, Head of the Department

Department «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

Belarusian National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

The customer, being the main subject of construction activities, determines all the main goals and objectives of the implementation of construction projects. In the article, the classification of customers is made, classification signs and groups are highlighted, which made it possible to differentiate the interests of customers in achieving the target indicators of the construction project. Classification of customers and a system for assessing the degree of their interest allow us to develop approaches to improving the efficiency of implementation of construction projects.

Key words: customer, customer interests, customer classification, degree of interest.

ВВЕДЕНИЕ

Основными участниками (субъектами) инвестиционно-строительной деятельности являются: инвестор, вкладывающий средства в строительство; застройщик, имеющий права на его осуществление; заказчик, исполняющий от лица инвестора все функции по организации подготовки и реализации инвестиционного проекта; подрядчики, выполняющие по договору с заказчиком строительные-монтажные работы на объектах.

К участникам инвестиционной деятельности относят также проектно-изыскательские организации, поставщиков оборудования, строительных материалов и конструкций, строительной и дорожной техники, а также страховые компании, инжиниринговые, консалтинговые организации.

Строительство является сферой производственной деятельности, характеризующейся сложной организационной структурой [1-4]. Роль и место субъектов хозяйствования в строительной деятельности рассматривали различные специалисты [5-9], выделяя важность взаимодействия

сторон для повышения эффективности строительства. Авторами отмечается, что главным субъектом хозяйствования, действующим в строительстве, является заказчик (застройщик).

В законе Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь от 05.07.2004 г. № 300-З приведены определения терминов «заказчик в строительной деятельности (заказчик)», «застройщик в строительной деятельности (застройщик)», «подрядчик в строительной деятельности (подрядчик)», «инженер (инженерная организация)», «разработчик проектной документации», определены направления государственного регулирования строительной деятельности. Основные функции заказчика, которые могут быть переданы инженеру (инженерной организации) определены Инструкцией о порядке оказания инженерных услуг в строительстве, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 18 от 10.05.2011 г. Регламентируя взаимодействие сторон в строительстве, законодательство не раскрывает интересы сторон и не дифференцирует заинтересованность заказчиков в достижении тех или иных параметров проекта строительства.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Самым значимым из всех участников строительства субъектом хозяйствования, в наибольшей степени отвечающим за управление проектами строительства является заказчик. Его роль в управлении проектами в строительстве самая большая и от того, кто выполняет функции заказчика, какова его заинтересованность в объекте строительства зависит его активность, подходы, инструменты и методы, которыми он пользуется для управления стоимостью строительства.

В таблице 1 приведена авторская классификация заказчиков в строительной деятельности, и в примечаниях определены особенности его поведения, связанные с тем или иным классификационным признаком.

Таблица 1. Классификация заказчиков, застройщиков, инжиниринговых организаций в строительной деятельности

№ п/п	Классификационный признак	Классификационная группа	Примечание
1	2	3	4
1	в зависимости от <i>формы собственности организации</i>	государственная (коммунальная)	от формы собственности зависит степень государственного контроля за деятельностью субъекта хозяйствования
		частная	
2	в зависимости от <i>цели строительства</i>	для собственных нужд	от цели строительства зависит степень личной заинтересованности представителей заказчика в результатах строительства (качестве, сроках и стоимости) и эксплуатационных характеристиках объекта строительства
		для продажи	
		для сдачи в аренду	
		для передачи эксплуатирующим организациям	
		оказание услуг по управлению проектом для застройщика	
3	в зависимости от <i>частоты выполнения функций заказчика</i>	Постоянно	чем чаще заказчик выполняет свои функции, тем более опытен он во всех вопросах строительства, становясь профессиональным участником строительной деятельности
		Часто	
		Разово	
4	в зависимости от <i>обязательности аттестации</i> при осуществлении отдельных видов	обязан иметь аттестат соответствия	для строительства объектов первого - четвертого класса сложности
		не обязан иметь аттестат соответствия	для строительства объектов пятого класса сложности

№ п/п	Классификационный признак	Классификационная группа	Примечание
1	2	3	4
	архитектурной, градостроительной, строительной деятельности		
5	в зависимости от <i>источников финансирования</i> строительства объектов	за счет собственных средств за счет бюджетных средств за счет кредитных источников	от источников финансирования зависит система контроля расходования средств на строительство, в том числе затраты на содержание заказчика
6	в зависимости от <i>полноты выполняемых функций</i>	все функции заказчика выполняются самостоятельно часть функций заказчика передается инженеринговым организациям	полнота функций определяет степень ответственности за конечные результаты строительства, потребность в специалистах и организации взаимодействия структурных подразделений
7	в зависимости от <i>наличия в службе заказчика профессиональной системы управления проектами (степень зрелости организации)</i>	имеет профессиональную команду управления проектами и систему управления проектами знает о системе управления проектами и на практике пользуется отдельными её инструментами не знает о системе управления проектами и не пользуется её инструментами	система управления проектами обеспечивает повышение эффективности реализации проектов в строительстве
8	в зависимости от <i>организационной формы</i> субъекта хозяйствования	Организации индивидуальные предприниматели физические лица	организационная форма определяет производственную мощьность, характеризует объем задач и функций, решаемых службой заказчика

Источник: собственная разработка авторов

С точки зрения управления стоимостью строительства наибольшее значение имеет классификация заказчиков в зависимости от источников финансирования и целей строительства объектов. Матрица, раскрывающая степень заинтересованности заказчика в эффективном управлении строительством в целом, и управлением стоимостью строительства в частности приведена в таблицах 2 и 3.

Таблица 2. Матрица степени заинтересованности заказчика в эффективной реализации проектов строительства, планируемых к дальнейшему использованию для собственных нужд:

Государственный Заказчик	Частный заказчик
1	2
максимальная заинтересованность	
в соблюдении требований законодательства;	в сокращении стоимости строительства; в качестве строительных работ; в оптимальном сочетании единовременных и эксплуатационных затрат;
высокая заинтересованность	
в соблюдении требования уложиться в лимиты финансирования; в качестве строительных работ;	в соблюдении требования уложиться в лимиты финансирования; в сокращении сроков строительства;

Государственный Заказчик	Частный заказчик
1	2
средняя заинтересованность	
в повышении потребительской стоимости объектов строительства;	в соблюдении требований законодательства;
в сокращении сроков строительства; в сокращении стоимости строительства; в увеличении стоимости строительства; в оптимальном сочетании единовременных и эксплуатационных затрат;	в соблюдении требований законодательства;
низкая заинтересованность	
в повышении потребительской стоимости объектов строительства;	во внедрении новых технологий строительства;
нет заинтересованности	
во внедрении новых технологий строительства; в оптимизации строительной деятельности; повышении показателей эффективности строительства;	в оптимизации строительной деятельности; в повышении показателей эффективности строительства; в увеличении стоимости строительства;

Источник: собственная разработка авторов

Таблица 3. Матрица степени заинтересованности заказчика в эффективной реализации проектов строительства, не планируемых к дальнейшему использованию для собственных нужд (для продажи, передачи в пользование эксплуатирующим организациям, оказание инжиниринговых услуг застройщику):

Государственный Заказчик	Частный заказчик
1	2
максимальная заинтересованность	
в соблюдении требований законодательства;	в сокращении сроков строительства; в повышении потребительской стоимости объектов строительства;
высокая заинтересованность	
в соблюдении требования уложиться в лимиты финансирования;	в соблюдении требования уложиться в лимиты финансирования;
средняя заинтересованность	
в сокращении сроков строительства; в увеличении стоимости строительства;	в соблюдении требований законодательства; в качестве строительных работ; в увеличении стоимости строительства;
низкая заинтересованность	
в качестве строительных работ; в повышении потребительской стоимости объектов строительства;	во внедрении новых технологий строительства;
нет заинтересованности	
в оптимальном сочетании единовременных и эксплуатационных затрат; во внедрении новых технологий строительства; оптимизации строительной деятельности; повышении показателей эффективности строительства;	в оптимальном сочетании единовременных и эксплуатационных затрат; оптимизации строительной деятельности; в повышении показателей эффективности строительства;

Источник: собственная разработка авторов

Примечания к таблицам 2 и 3:

1. Дифференцируя целевые показатели проекта и степень заинтересованности заказчика в их достижении, следует отметить, что характеристики, приведенные в таблицах 2 и 3, систематизированы на основании общих тенденций, свойственных системе взаимодействия субъектов хозяйствования в строительстве. Индивидуальные особенности деятельности, личностные характеристики руководителей и специалистов, система критериев оценки деятельности заказчиков и

инжиниринговых организаций могут оказывать существенное влияние на перераспределение приоритетов.

2. Целевой показатель проекта «соблюдение требований законодательства» дифференцирован с точки зрения рекомендуемых нормативно-правовых и технических нормативных актов. Обязательные требования законодательства должны обеспечиваться при реализации всех проектов, независимо от формы собственности заказчиков и источников финансирования строительства объектов.

ВЫВОДЫ

Анализируя степень заинтересованности заказчиков в таких показателях проекта, как повышение качества, сокращение сроков, снижение стоимости и повышение потребительских свойств объекта строительства, оптимальное сочетание единовременных и эксплуатационных затрат следует отметить, что высокая или даже максимальная заинтересованность в них существует только у заказчиков, которые строят объекты для собственного использования за счет собственных средств.

Наличие прямой связи эффективного управления проектами в строительстве с получаемыми при его эксплуатации благами повышает степень заинтересованности заказчика в эффективном управлении проектами в строительстве. Именно эти заказчики и являются движущей силой в развитии строительной деятельности в целом и системы управления проектами в строительстве, в частности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кириченко, К.Р. Актуальные вопросы организации строительной деятельности в современных условиях // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – №. 7 (47). – с. 31 – 34.
2. Яськова Н.Ю. Эволюция процессов развития инвестиционно-строительной деятельности // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2012. – №. 1 (60). – с. 178 – 186.
3. Пешков, В.В. Экономические интересы в инвестиционно-строительной деятельности // Известия Байкальского государственного университета. – 2007. – №. 3. – с. 74 – 77.
4. Сиразетдинов Р.М. Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности // Российское предпринимательство. – 2011. – №. 8-2.
5. Голубова, О.С. Заинтересованные стороны и их роль в повышении эффективности реализации проектов в строительстве // Моделирование в менеджменте как основа исследования экономических проблем модернизации. Уфа, 27-29 ноября 2017г. – 2017. – С. 63-78.
6. Кузьмина, Т.К., Синенко, С. А., Славин, А. М. Совмещение функций основных участников инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе // Промышленное и гражданское строительство. – 2016. – №. 6. – С. 71-75.
7. Чеготова Е. В. Роль технического заказчика в организации инвестиционно-строительной деятельности // Инженерно-строительный журнал: специализированный научный журнал. – 2012. – №. 3 (29).
8. Чистяков Д. А., Селютина Л. Г., Китаев М. А. Проблемные вопросы взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности в регионе // Проблемы современной экономики (Новосибирск). – 2016. – №. 30.
9. Сборщиков С. Б., Шинкарева Г. Н. Развитие инжиниринга как фактора интенсификации инвестиционно-строительной деятельности // Научное обозрение. – 2016. – №. 13. – С. 13-17.

REFERENCES

1. Kirichenko, K.R. Topical issues of organizing construction activities in modern conditions // Problems of Economics and Management. - 2015. - No. 7 (47). - p. 31 - 34.

2. Yaskova N.Y. Evolution of development processes of investment and construction activities // Bulletin of the Irkutsk State Technical University. - 2012. - No. 1 (60). - p. 178 - 186.
3. Peshkov, V.V. Economic interests in investment and construction activities // Bulletin of the Baikal State University. - 2007. - N. 3. - p. 74 - 77.
4. Sirazetdinov, R.M. Development as an innovative direction of investment and construction activities // Russian Journal of Entrepreneurship. - 2011. - No. 8-2.
5. Holubava, V.S. Stakeholders and their role in improving the efficiency of project implementation in construction // Modeling in management as a basis for studying the economic problems of modernization. Ufa, November 27-29, 2017 - 2017. - p. 63-78.
6. Kuzmina, T.K., Sinenko, S.A., Slavin, A.M. Combining the functions of the main participants in investment and construction activities at the present stage // Industrial and civil construction. - 2016. - No. 6. - p. 71-75.
7. Chegotova, E.V. The role of the technical customer in the organization of investment and construction activities // Engineering and construction journal: specialized scientific journal. - 2012. - No. 3 (29).
8. Chistyakov, D.A., Selyutina, L.G., Kitaev, M.A. Problematic issues of interaction of participants in investment and construction activities in the region // Problems of modern economics (Novosibirsk). - 2016. - No. thirty.
9. Sborshchikov, S.B., Shinkareva, G.N. Development of engineering as a factor in the intensification of investment and construction activities // Scientific review. - 2016. - No. 13. - p. 13-17.