Гаврилов В.И., Ковтуненко М.Г.

**Системный подход к управлению инвестиционно-строительными объектами:
основные элементы и связи, дерево целей и задачи**

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-01-2019-88

idsp: ljjournal-01-2019-88

Аннотация

В данной статье мы рассматриваем системный подход к управлению, а также его элементы, связи, цели и задачи. На данный момент этот подход является самым сложным, так как он рассматривает систему, состоящую из определенного числа взаимосвязанных частей. В условиях изменения рыночных отношений среди партнеров в сфере строительства вопросы управления ресурсами и расходами, а равным образом ценообразования в области строительства непрерывно меняются. Данные изменения устремлены к пути более тесному согласованию стоимости объектов строительства с такими характеристиками строительных потоков как их направление, объем и скорость.

Ключевые слова: управление, системный подход, задачи, цели, инвестиции, строительство, элементы.

Abstract

In this article we consider a systematic approach to management, as well as its elements, connections, goals and objectives. At the moment, this approach is the most difficult, since it considers a system consisting of a certain number of interconnected parts. In the conditions of changing market relations among partners in the field of construction, the issues of resource and expenditure management, as well as the pricing in the field of construction, are constantly changing. These changes are aimed at closer alignment of the cost of construction objects with such characteristics of construction flows as their direction, volume and speed.

Keywords: management, systems approach, objectives, goals, investments, construction, elements.

Главная цель статьи - это выявить основные элементы и связи, а также задачи системного подхода к управлению инвестиционно-строительными объектами. Для нормального функционирования фирмы нужна корневая система со стороны руководителя. Любая организация для нормальной работы требует входных ресурсов, она функционирует в условиях воздействия внешней среды и формирует определенный результат, выпускает продукцию.

Что такое система? Система - это предмет, характеризующийся всеобщностью и складывающийся из взаимодействующих между собой элементов для получения нужных целей. Данный подход применяют для повышения эффективности организаций и управления сложными подсистемами.

Можем выявить две составляющие системного подхода:

- Внешнее окружение - взаимная связь с системой и внешней средой;
- Внутренняя структура - целостность взаимосвязанных частей, обеспечивающих процесс влияния субъекта управления на объект, достижение целей системы

Менеджмент – независимый вид профессиональной работы, устремленной на достижение в процессе хозяйственной деятельности компании запланированных целей в условиях рынка путем разумного использования ресурсов, с потреблением определенных принципов, функций и методов организационно – экономического механизма.

Элемент - внутренняя начальная единица, функциональная часть системы, собственное строение которой не рассматривается, а берутся во внимание лишь ее свойства, требуемые для построения и функционирования системы.

Главной единой целью менеджмента является обеспечение дохода компании. Результативность производства требует от менеджмента разумного использования материальных и трудовых ресурсов, что реализуется в процессе управления, когда персонал устремляет свои действия на достижение общей цели. Эта цель распадается на ряд нестандартных целей, например:

- Обеспечение разумной организации производственного процесса посредством разработки действенного управления, усовершенствования техники – технологической базы предприятия;
- Эффективное использование кадрового потенциала за счет повышения его навыков, творческой активности и лояльности каждого работника;
- Эффективная производственно – сбытовая деятельность;
- Верный и своевременный учет рисков, связанных с преобразованием конъюнктуры рынка, конкуренции, условий субсидирования, предоставлением менеджерам определенной вольности действий.

Объект управления - это любая система, то есть совокупность элементов и связей между ними, которая подлежит управлению. В качестве объекта управления в системе управления недвижимостью могут выступать: отдельный объект недвижимости, комплекс взаимосвязанных объектов недвижимости, портфель недвижимости, проект, бизнес, организация, предприятие.

Субъект управления - орган, осуществляющий управление объектом. В совокупности объект и субъект управления образуют систему управления, которая, как правило, имеет определенную иерархию управления.

В целом в качестве субъекта управления в системе управления недвижимостью могут выступать: собственник недвижимости, органы власти, органы местного самоуправления, частные управляющие компании, муниципальные управляющие компании.

Дерево целей отражает иерархичность системы управления и также образует иерархию, то есть систему подчиненности. Цели нижних уровней дерева могут восприниматься как задачи управления. На рисунке 1 рассматривается дерево целей системы управления. Так как достижение той или иной цели предполагает отчетливые действия, то любая цель в сущности достигается из-за осуществления некоторой функции - задачи, а дерево целей выражает собой еще более разветвленное дерево функций - задач.

Рисунок 1. Дерево целей.

Проектное управление — это управление системное, и усиление уровня использования проектного управления всегда приводит к поднятию уровня системности как управления, так и управляемой деятельности.

Методы управления - это способы воздействия субъекта управления на управляемый объект для достижения определённых целей. При помощи данных методов реализуются функции управления. Методы управления многообразны, но их воздействие на каждого отдельного участника управления обусловлено мотивацией. В поведении людей главную роль играют потребность и интерес. Осознанные потребности побуждают к действию. Совокупность потребностей, на достижение которых направлена деятельность людей, определяет мотивационную направленность методов управления: экономических, организационно-распорядительных и социально-психологических.

В сфере материального производства различные сочетания работников, орудий и средств труда, объединенных вместе для реализации замысла, образуют материально-производственные системы. К более простому виду таких систем относят различные механические устройства, системы управления производством относят уже к более сложному типу.

Рисунок 2. Состав элементов управления как системы.

Таблица 1.

Методы и инструменты управления на частном уровне.

1. Административные или организационно-распорядительные могут быть реализованы в отношении тех, на кого распространяется юрисдикция. Как правило, связаны с установлением рамок, запретов. Властная мотивация.
Приказы, Инструкции, Распоряжения, Документы, устанавливающие состав прав и обязанностей работников, Календарные графики выполнения работ, Технологические карты, Схемы управления.
2. Экономические методы управления, материальная мотивация
Арендная ставка, состав и стоимость предлагаемых услуг, стоимость недвижимости, планы и программы, договоры, штрафы, санкции, премии, заработная плата, льготы, кредиты, субсидии.
3. Морально-психологические методы управления, нравственная мотивация
Социальные опросы, улучшение имиджа, престижности места, недвижимости, повышение комфортности, благоустройство, акции, организация досуга.

Любая организация для нормальной работы требует входных ресурсов, она функционирует в условиях воздействия внешней среды и формирует определенный результат, выпускает продукцию. Также для любой организации характерно наличие обратных связей, например, поступление выручки, информация о продажах строительных объектов и тому подобное.

Основные задачи системного подхода:

- оптимизация объекта или цели анализа;
- подготовка производства;
- эффективное руководство сотрудниками;
- использование новейших технологий;
- устройство сбора, анализа и управления информацией;
- планирование деятельности и распределение полномочий;
- своевременный переход к производству новой высокотехнологичной продукции.

Процесс управления включает сбор, переработку и передачу информации, которая используется для выработки управленческого решения. Следовательно, система управления - это совокупность элементов, объединенных информационными связями и процессами, направленными на достижение некоторых целей. Основной причиной необходимости управления системой является появление проблемы, которая рассматривается как несоответствие цели и развития системы.

Управляющая система - это комплекс факторов, которые воздействуют на объект управления, она состоит из органов управления и обеспечивающих их технических средств. Окружающая среда включает в себя климатические условия строительства и факторы влияния смежных систем, то есть других организаций по отношению к рассматриваемой.

Основная часть внутренних и внешних связей может производить оценку только качественно, т.е. отвечать на вопрос: что лучше или хуже в имеющейся ситуации. Также не сформирована методика принятия решения для сложных систем в автоматическом режиме. Поэтому в проектных и строительных организациях ответственность за принятие решения лежит на главном инженере или руководителе проекта.

Таким образом, инвестиционно-строительные организации являются сложными динамическими вероятностными системами, так как результат строительства зависит не только от одной изучаемой причины, но и от взаимодействия многих факторов. Управляющая система вызвана координировать, отсылать особые элементы системы в направлении поставленной цели. Подготовлены информационные системы, содействующие в принятии решения с помощью методики системного анализа. Это направление получило название сквозного автоматизированного проектирования и управления (САПР) и переходящее в отдельную ветвь – информационное моделирование объектов (BIM). Целью проектирования с помощью этих методов является конечный результат в виде сооружения, т.е. строительная система в целом, а не отдельные ее элементы.

1. Звягин Л. С. Системный анализ и новые тенденции в целевом управлении [Текст] // Экономическая наука и практика: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Чита, апрель 2014 г.). — Чита: Издательство Молодой ученый, 2014. — С. 121-125.
2. Терминология менеджмента: Словарь / Сост. А.К. Семенов, В.И. Набоков. — М.: ИКЦ "Маркетинг", 2002. — С. 151-153.
3. <http://topknowledge.ru/osnovmen/3915-metodologiya-sistemnogo-podkhoda-k-organizatsii-i-upravleniyu.html>
4. Волкова В.Н., Денисов А.А.. Основы теории систем и системного анализа: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Системный анализ и управление». — Изд. 2-е, перераб. и дополн. — СПб: Издательство СПбГТУ, 1999. — 512 с.
5. Организация, планирование и управление строительством [Электронный ресурс] : Учебник для вузов / Шириков Б.Ф. - М. : Издательство АСВ, 2016.
6. Либерман И.А. Обзор методов формирования себестоимости строительной продукции // Вопросы налогообложения. 2000. - №3. - С. 7-31
7. Пархоменко В.А., Тутаришев Б.З., Тютенева З.И., Априамашвили М.Г. Экономика города и моделирование градостроительных проектов. Учебное пособие / Кубан. гос. технол. ун-т. — Майкоп.: Изд. Изд. ФГБОУ ВПО «МГТУ», 2008 — 383 с. Ковтуненко М.Г., Паршиков М.С. Доверительное управление нежилой доходной недвижимостью // Сборник статей Международного научно-практического конгресса «Девелопмент и инновации в строительстве». ФГБОУ ВО «КубГТУ»; Международный центр инновационных исследований «OMEGA SCIENCE». 2017. С. 114-118.