Забриян Т.Т.
аспирант кафедры общего и специального менеджмента Российской академии государственной службы при Президенте РФ, зам. генерального директора ООО «ЖилДомСтрой»

управление региональным строительным рынком

региональный строительный союз как инновационный механизм взаимодействия участников регионального строительного рынка

Одним из основных приоритетов после прихода Д.А. Медведева к власти объявлена борьба с коррупцией. Создается такое впечатление, что российская ментальность не содержательна без подобных недугов, а для успешного развития экономики такие проявления являются сверхдеструктивными. Поэтому, на наш взгляд, одним из важнейших механизмов полномерного развития строительной отрасли является внедрение новой схемы взаимодействия властей и бизнеса, а также нового способа проведения тендерных мероприятий.

В этой связи необходимым является внедрение нового механизма управления строительным комплексом региона, который требует выявления нового способа отбора кандидатов на участие в строительстве и проектировании зданий и сооружений.

Для выработки более эффективного способа отбора претендентов в первую очередь необходимо обеспечить его прозрачность, повысить мотивацию участников, создать структуру (иерархию по эффективности).

Государственная строительная корпорация

Новая система управления заключается в том, что процесс осуществления строительной деятельности становится невозможным без участия в региональном союзе строителей (РСС). Для этого вновь созданной строительной фирме, помимо получения лицензии на осуществление строительства зданий и сооружений или лицензии на проектирование зданий и сооружений, необходимо подать

соответствующую заявку на вступление в РСС.

При этом компания заключает соглашение с государственной строительной корпорацией[1], которая, будучи формальным центром управления и имея в своем распоряжении строительные площадки, наделяет определенным незначительным объемом данную организацию, формирует заказ на выполнение определенного объема работ и устанавливает фиксированный срок их окончания.

По факту истечения указанного срока государственная корпорация направляет для приемки работ комиссию. В ее состав входят не только сотрудники производственно-технического отдела, но и представители специально созданного наблюдательного совета, т.е. лица, не заинтересованные в положительном или отрицательном заключении.

По итогам проведения данных действий составляется акт и присуждаются определенные баллы в зависимости от сроков и качества выполнения работ.

Отбор и оценка строительных компаний

В случае положительного результата компания заносится в базу благонадежных и при проведении отбора претендентов на осуществление работ в будущие периоды она пользуется приоритетом в зависимости от набранных баллов. Объемы работ, на которые предприятие может претендовать, также выделяются в зависимости от прохождения этапов выполнения. То есть, если она справляется с незначительным объемом, ей выделяется больший объем, и так далее по нарастающей.

При такой схеме происходит четкая фиксация устанавливаемой прибыли, в размере 15-20%. Это, в свою очередь, создает условия для строителя, при которых последний будет заинтересован применять более современные и энергоемкие технологии. Строительная компания по аналогии с сотрудником, пришедшим на работу в крупную структуру, проходит все этапы «масштаба» от малого до крупного.

В случае неисполнения возложенных обязательств или исполнения

одним из важнейших механизмов полномерного развития строительной отрасли является внедрение новой схемы взаимодействия властей и бизнеса

[1] Государственная корпорация («Государственный девелопер») – «Центр финансирования, управления и реализации строительных проектов региона», который будет призван осуществлять привлечение инвестиций за счет эмиссии ценных бумаг под гарантии имеющейся собственности региона и за счет целевого финансирования региона и направлять их на подготовку строительных площадок, а также отбирать потенциальных претендентов на проектирование и строительство.

их ненадлежащим образом компания заносится в базу данных, в которой отражается данный факт. При этом важным является отражение полноты существа неисполнения обязательств со всеми вытекающими обстоятельствами.
Фирме дается второй этап испытательного срока, но уже с меньшим объемом, по факту окончания которого происходит та же процедура. В том случае, если и здесь обнаруживаются нарушения или неисполнение обязательств, то предприятие заносится в черный список с указанием собственников и топ-менеджеров, а также технических работников, организующих строительный процесс.
Союз выносит на обсуждение комиссии вопрос о несоответствии применяемым в строительстве требованиям. По ее результатам принимается решение либо о выражении несоответствия, либо предоставляется последний дополнительный шанс в виде такого же объема, что и во второй раз. Решение о выражении несоответствия может быть обжаловано в судебном порядке.

процесс осуществления строительной деятельности становится невозможным без участия в Региональном союзе строителей

В случае положительного исхода компания по факту прохождения очередного этапа приступает к выполнению либо более сложных видов работ, либо большего объема работ, либо комплексно. В итоге предприятие в результате проявления себя как высокопрофессиональной группы сможет вырасти из малой формы бизнеса в крупную и создать тем самым существенную конкуренцию ныне существующим строительным гигантам.

Механизм управления региональным строительным рынком

Преимущество данной схемы заключается в том, что никто из участников регионального строительного рынка не остается обделенным. У каждого из них есть все возможности развиться в крупную компанию. Качество и сроки выполнения работ при таких условиях превалируют над остальными факторами, т.к. являются важнейшими при осуществлении строительной деятельности.
В результате государственные органы власти имеют четкую картину и информацию о строительном комплексе. Это позволяет принимать комплексные решения, обеспечивать большую координацию и управление тех элементов системы, которые в этом нуждаются и одновременно ослаблять данные функции в тех зонах, где этого не требуется.
В результате внедрения так называемой «союзной» формы управления строительным комплексом региона происходит четкое фиксирование прибыльной части пос-

туплений компаний, принимающих участие в строительстве. Это делает данный сектор прозрачным, итогом чего является уход от сверхприбылей, что делает жилье более доступным для многих граждан России.

На первый взгляд создается впечатление, что данный механизм не способен не то, что искоренить коррупционное настроение участников, принимающих решение, а наоборот создает благодатные условия для развития коррупции. Однако в случае грамотного и сбалансированного подбора кадрового состава данной структуры и обеспечения нормальных условий их работы указанный механизм будет работать как «швейцарские часы» и обеспечит высокую эффективность выполнения поставленных перед страной задач. Акцент при проведении подобной политики в государственной корпорации должен быть сделан на общественный мониторинг ее деятельности и исходящих из нее управленческих и оперативных решений.

При вступлении в региональный союз его участники берут на себя обязанность вносить членские взносы, которые должны быть направлены на обеспечение нормальных заработных плат для наблюдательного совета. При формировании состава данного совета следует обратить внимание на представителей интеллигенции, преподавателей и профессоров строительных вузов, финансовые возможности которых оставляют желать лучшего, но при этом их профессионализм находится на высоком уровне.

> для выработки более эффективного способа отбора строительных компаний необходимо обеспечить его прозрачность, повысить мотивацию участников

В ситуации, при которой основным ядром кадрового состава регионального союза будет являться интеллигенция, возникнет возможность наполнения процесса принятия решений добропорядочностью, высокой нравственностью, честностью, чистотой и многими другими качествами, которыми необходимо обладать при вынесении толерантных решений.

Таким образом, предлагаемый механизм в существующих условиях российского строительного рынка является наиболее привлекательным с точки зрения обеспечения управляемости строительным рынком, а также обеспечения надлежащего уровня конкуренции.

рп