

УДК 338.24

***ПРАКТИКА ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ, РЕАЛИЗУЕМОГО В  
ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ КОМПАНИЕЙ***

***Вохидов А.А.<sup>1</sup>,***

*магистрант,*

*Тульский филиал Российского экономического университета им. Г.В.*

*Плеханова,*

*Тула, Россия*

**Аннотация**

В данной статье приведены особенности практики проектного управления, реализуемого в жилищном строительстве одной из российских компаний, ООО «Партус». Эта компания осуществляет несколько направлений в своей предпринимательской деятельности, однако автора интересовало возведение, внешняя и внутренняя реконструкция, реставрация, а также подготовка к эксплуатации готовых активов жилой недвижимости. В ходе исследования было обосновано, что существующая в настоящее время практика проектного управления в ООО «Партус» по выбранному направлению недостаточно эффективна.

**Ключевые слова:** проектное управление, жилищное строительство, ООО «Партус», оценка эффективности, особенности, направление

***PRACTICE OF PROJECT MANAGEMENT IMPLEMENTED IN HOUSING  
CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN COMPANY***

---

<sup>1</sup> Научный руководитель: **Швецов С.А.**, к.т.н., доцент кафедры экономики, менеджмента и торгового дела, Тульский филиал Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, Тула, Россия

***Vohidov A.A.***

*master student,*

*Tula branch of Plekhanov Russian University of Economics,*

*Tula, Russia*

### **Annotation**

In this article presents the features of the practice of project management implemented in the housing construction of one of the Russian companies, Partus LLC. this company carries out several directions in its business activities, but the author was interested in the construction, external and internal reconstruction, restoration, as well as preparation for the operation of ready-made residential real estate assets. in the course of the study, it was proved that the current practice of project management in Partus LLC in the chosen direction is not effective enough.

**Key words:** project management, housing construction, Partus LLC, efficiency assessment, features, direction

Система проектного управления, реализуемого в строительной отрасли, обладает совокупностью особенностей, что подтверждается исследованием коллектива авторов [2]. Их хотелось бы рассмотреть в данной статье на примере объекта жилищного строительства, спроектированного и осуществляемого одной из российских компаний, ООО «Партус».

В начале следует кратко представить направления, которые играют важную роль в достижении финансового благополучия и высокой рыночной конкурентоспособности ООО «Партус». Итак, таких ключевых направлений в современных экономических условиях насчитывается только три, а именно:

1. Продажа цемента, различных строительных материалов и полуфабрикатов оптовыми поставками;

2. Распределение и транспортировка строительных материалов и полуфабрикатов;

3. Возведение, внешняя и внутренняя реконструкция, реставрация, а также подготовка к эксплуатации готовых активов жилой недвижимости [4].

Рыночная конкурентоспособность ООО «Партус» в настоящем стратегическом развитии обусловлена некоторыми преимуществами, среди которых выделяются гарантии высокого производственного качества строительных изделий либо недвижимых объектов, весьма высокая гибкость используемой политики ценообразования, оперативное функционирование внутренней логистической системы и наличие своевременности в цепи управления поставками, применение к каждому заказчику индивидуального подхода [4].

Рассмотрение практических особенностей проектного управления, реализуемого в жилищном строительстве ООО «Партус», стоит начать с проведения SWOT-анализа. Этот метод выступает достаточно распространённым при необходимости оценить стратегическое положение конкретной компании, определённого бизнес-процесса либо системы проектного управления [1], поэтому именно SWOT-анализ был выбран для матричного структурирования имеющихся проблем, возможностей, которые ООО «Партус» может использовать для развития направления по возведению и подготовке к эксплуатации готовых активов жилой недвижимости. Ключевые результаты SWOT-анализа систематизированы в таблице 1.

Таблица 1 – Ключевые результаты SWOT-анализа по развитию направления возведения и подготовки к эксплуатации готовых активов жилой недвижимости

Сильные стороны	Возможности
<ul style="list-style-type: none"> <li>- готовые активы жилой недвижимости имеют «идеальную» для заказчиков транспортную развязку;</li> <li>- в работе строительных бригад применяются инновационные технологии, а сами строительные работы выполняются с помощью современного оборудования;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- увеличение покупательской способности граждан за счёт того, что жилые объекты весьма многофункциональны;</li> <li>- данное направление ООО «Партус» может расширить за счёт предоставления дополнительных (сервисных) услуг, например, по ремонту помещений;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- вся площадь готовых активов жилой недвижимости отделана высококачественными материалами;</li> <li>- имеется подземная парковка, позволяющая создавать дополнительные машинно-места для жителей;</li> <li>- в основном готовые активы жилой недвижимости возводятся в экологически чистых районах (рядом с близлежащими парками, с водоёмами и т.д.);</li> <li>- компании-заказчики готовых активов жилой недвижимости имеют высокую репутацию на рынке;</li> <li>- планировка внутренних жилых помещений достаточно свободная, поэтому с помощью готовых активов ООО «Партус» может удовлетворить потребности большинства потребителей</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- расширение информационной структуры строительства за счёт рекламного продвижения бренда, открытия дополнительных онлайн-порталов</li> </ul>
<b>Слабые стороны</b>	<b>Проблемы (угрозы)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- зачастую в проекте строительства жилой недвижимости специалистами ООО «Партус» не предусматриваются объекты инфраструктуры для жителей, например, образовательные учреждения;</li> <li>- нет чёткого отличительного стиля возводимых зданий;</li> <li>- готовые активы жилой недвижимости располагаются возле автомобильных дорог, поэтому жители могут пребывать в ситуации дополнительного шума</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий уровень внутриотраслевой конкуренции между компаниями-застройщиками;</li> <li>- неустойчивость макроэкономической ситуации в российской экономике;</li> <li>- не всегда ООО «Партус» достигает высокой заполняемости построенных жилых площадей</li> </ul>

В практике проектного управления, реализуемого в жилищном строительстве, ООО «Партус» использует сметное планирование. В ключевом документе, составленной смете, присутствует постатейная детализация затрат по видам осуществляемых строительных работ. Например, для возведения одного из жилых комплексов ООО «Партус» понадобилось чуть более 9 млн. руб., из которых 3,1 млн. руб. пришлось на выполнение строительномонтажных работ, 0,6 млн. руб. – на закупку современного оборудования, необходимой мебели и строительных инструментов, а 1 млн. руб. был заложен в прочие затраты компании, структура которых приведена на рисунке 1.



Рис. 1 – Структура прочих затрат ООО «Партус» на возведение жилой недвижимости, %

В смете, которая составляется к каждому проекту жилой недвижимости ООО «Партус», обязательно выделяется структура финансирования, из каких финансовых источников будут осуществляться затраты. Например, говоря о приводимом жилом комплексе, финансирование выглядит следующим образом: 30% - из собственных средств ООО «Партус», 60% - из заёмных источников (компании предоставили кредитную линию в коммерческом банке), а 10% приходится на долевые средства.

Тем не менее, несмотря на налаженную работу проектного управления в ООО «Партус», стоит отметить, что выбранный нами проект для исследования Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

в этой статье не является эффективным. Это обосновывается использованной инвестиционной методологией, которая позволяет оценить экономическую эффективность и целесообразность разработанного проекта [5]. В таблице 2 приведены результаты по инвестиционной оценке эффективности проекта жилой недвижимости от ООО «Партус».

Таблица 2 – Результаты по инвестиционной оценке эффективности проекта жилой недвижимости от ООО «Партус»

Параметр	2017	2018	2019
NPV, млн. руб.	-1243,1	-1832,8	-934,7
PI, %	-102,8	-61,4	-30,4
IRR, %	-16,2	-8,5	-6,3
Срок окупаемости (простой), лет	2,9		
Срок окупаемости (дисконтированный), лет	3,6		

Исходя из приведённых значений параметров в таблице 2, можно сделать вывод о том, что у этого проекта жилой недвижимости уровень доходов не превысил осуществлённые на него затраты. Тогда в этом случае можно говорить, что рассмотренный проект обладает значительным финансовым риском, который можно минимизировать за счёт оптимизации какого-либо из трёх ограничивающих факторов: сроков реализации, содержательной части проекта и его стоимости [3].

Таким образом, динамичное развитие ООО «Партус» в сфере жилой недвижимости зависит от степени эффективности осуществляемого проектного управления. В рамках проведённого исследования в статье на примере разработанного в компании проекта была рассмотрена практика управления, которая в настоящее время не является достаточно эффективной, что подтвердилось сделанными расчётами.

**Библиографический список:**

1. Агафонова Г.В. Стратегия управления бизнес-процессами как основа успешного пути компании / Г.В. Агафонова // Финансовые рынки и банки. – 2020. - № 3. – С. 140-143.
2. Асеева М.А. Экономика фирмы: учебное пособие / М.А. Асеева, О.В. Глеба, Н.Г. Данилочкина, Н.М. Ермолаева, Н.А. Красюкова, М.А. Кукина, К.К. Кумехов, С.А. Ланкина, О.Б. Ленкина, Е.А. Подсевакина, С.И. Татынов, В.И. Флегонтов, Н.В. Чернер. – М.: ООО «Аспект Пресс», 2018. – 304 с.
3. Козловская А.И. Направления системы управления финансовыми рисками организации / А.И. Козловская // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2019. - № 4. – С. 209-216.
4. ООО «Партус»: официальный сайт [Электронный ресурс]. – URL: <http://partuss.ru/> (дата обращения: 16.12.2020).
5. Якушин Д.И. Применение статистического последовательного анализа к оценке качества управления инвестиционным портфелем / Д.И. Якушин, С.В. Юдин, А.И. Минина // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. - № 5. – С. 1-14.

*Оригинальность 96%*