

Даурбеков Азамат Магомедович

студент

Даурбеков Хамзат Магомедович

студент

Кациев Зураб Вахаевич

студент

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет»
г. Москва

СПОСОБЫ СНИЖЕНИЯ РИСКА ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

***Аннотация:** статья посвящена оценке риска и неопределенности девелоперских проектов. Представлены алгоритмы управления рисками и методы количественного анализа рисков.*

***Ключевые слова:** риск, управление, неопределенность, девелопмент.*

Содержание конкретных мероприятий по управлению рисками зависит от этапа реализации проекта девелопмента и в большинстве случаев невозможно без взаимодействия девелопера с иными участниками реализации проекта.

Следует заметить, что каждый из участников проекта является для девелопера как партнером по совместной деятельности, так и потенциальным источником рисков, что должно учитываться и при разработке плана реализации проекта, и при формировании договорных отношений, и в процессе практической работы.

Как показано на рис., девелопер находится в центре своеобразной паутины, связывая отдельных участников соответственно их функциям в процесс реализации проекта. При этом, как видно уже из табл., на каждом из этапов в процессе девелопмента принимает участие лишь часть из участников, и только девелопер является связующим звеном, придавая целостность процессу развития.

Помимо рисков, присущих каждому из участников, каждому из этапов девелопмента также соответствует определенный набор рисков, так что задача еще

больше усложняется. Общая задача управления рисками распадается на ряд локальных задач, привязанных к определенному этапу и участнику.

В табл. использованы следующие условные обозначения:

С – собственник объекта недвижимости, Д – девелопер;

Г – государственные органы;

И – инвесторы (физические и юридические лица);

ПД – подрядчики (включая субподрядчиков, проектировщиков);

К – консультанты; О – оппоненты;

П – потребители;

* – осуществляет во всех случаях,

+ – может осуществлять/участвовать.

В подавляющем большинстве риски связаны с деятельностью не самого девелопера, а его партнеров и оппонентов. Вместе с тем именно девелопер несет конечную ответственность перед инвесторами, потребителями, государственными органами за реализацию проекта.

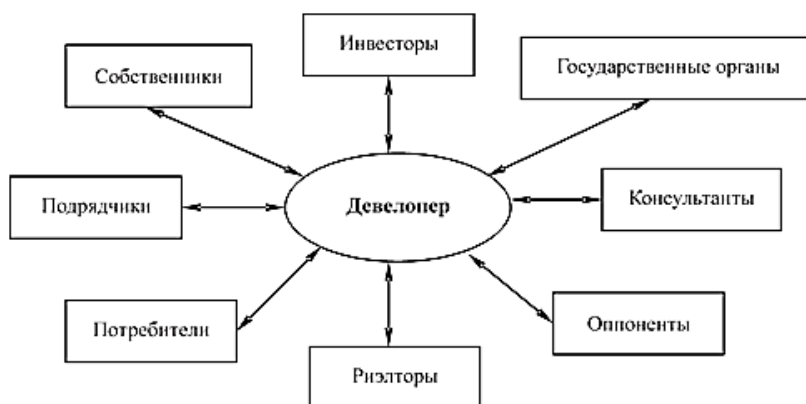


Рис. Девелопер и его окружение

Таблица 1

Основные участники девелопмента и их функции

№	Участники девелопмента	С	Д	Г	И	ПД	К	О	П
1	Инициирование проекта	+	*	+					
2	Оценка инициативы		*						
3	Распоряжение результатами проекта	*	*	+	+		+	+	
4	Технико-экономическое обоснование и проектирование		*			+	+		

5	Согласование проекта с государственными органами		*	*			+		
6	Создание системы договорных отношений		*	+	*	*			
7	Внедрение проекта (строительство)	+	*			*			
8	Обеспечение правовых возможностей реализации проекта и разработка вариантов финансирования	+	*		*				*

Реализация ключевых моментов проектов девелопмента зависит от рисков, возникающих в связи с участием государственных структур, различного рода подрядных организаций и др. структур. Ниже рассмотрены пути преодоления такого рода рисков.

Риски взаимодействия с государственными органами

Способов преодоления рисков, связанных с деятельностью государства, не так много. На индивидуальном уровне чаще всего это опора на личные контакты и связи. Гораздо более перспективным и цивилизованным направлением преодоления рисков, связанных с взаимоотношениями между девелоперами и государством, является продвижение общих профессиональных интересов на корпоративном уровне через создание профессиональных предпринимательских объединений.

Представляется, что подобного рода профессиональные объединения являются важным институтом не только как инструмент выявления, продвижения и отстаивания профессиональных корпоративных интересов в диалоге с государственной властью. Деятельность профессиональных объединений (при желании государства их услышать и учесть их позицию) – способ снижения рисков всех участников инвестиционно-строительных процессов. Выработывая общие правила ведения бизнеса, стандарты профессиональной деятельности, участвуя в законотворческой деятельности, они вносят существенный вклад в создание такой институциональной среды, которая если и не исключает риски полностью, то позволяет их минимизировать.

Риски взаимодействие с подрядными организациями

Риски, связанные с взаимоотношениями между девелоперами и подрядчиками, наиболее часто связаны с повышением цен на строительные работы, риски срыва сроков строительства и низкого качества выполнения работ.

В современных российских условиях наиболее распространенный способ снижения такого рода рисков – создание девелоперами холдинговых структур,

включающих в себя предприятия, выполняющие практически все функции в процессе реализации проектов девелопмента: от проектирования и производства строительных материалов до организации продаж и эксплуатации созданных объектов. За счет контроля, в т.ч. административного, за всеми этапами инвестиционно-строительного цикла, таким образом, обеспечиваются относительная стабильность себестоимости, соблюдение сроков строительства и др.

Создание таких замкнутых систем обусловлено главным образом нестабильностью внешней экономической среды, высокой степенью монополизации отраслей строительной индустрии, низкой культурой договорных отношений, несовершенством судебной системы.

Представляется, что будущее все же за созданием надежных правовых договорных отношений между девелоперами и подрядчиками, которые, с одной стороны, не сковывают ни тех, ни других в их рыночной инициативе, а с другой – при совместной деятельности обеспечивают четкое взаимодействие. Известными инструментами формирования таких отношений являются проведение подрядных торгов (тендеров) и тщательная подготовка контрактов между девелопером и подрядчиками.

Список литературы

1. Пейзер Р.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса / Р.Б. Пейзер, А.Б. Фрей. – М.: UDP, 2003. – С. 352.
2. Канхва В.С. Формирование механизма обеспечения и повышения экономической устойчивости // Вестник МГСУ. – 2011. – №6. – С. 161–166.
3. Грабовый П.Г. Риски в современном бизнесе / П.Г. Грабовый, С.Н. Петрова, С.И. Полтавцев, К.Г. Романова. – М.: Аланс, 2003. – С. 1194.
4. Алгоритм управления рисками в системе инвестиционной деятельности строительной организации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://economy-ru.com/investirovanie-biznes/algoritm-upravleniya-riskami-sisteme-52780.html> (дата обращения: 11.07.2017).