

налаживать сотрудничество с private equity фондами, с венчурными фондами, с банками и другими финансовыми учреждениями.

Например, в Брянской области идет строительство предприятия по производству модифицированных полимеров. Благодаря завершению финансово-правовых процедур для получения финансирования из «Роснано» на проект, общая сумма финансирования составила более 2 млрд. рублей.

ЗАО «Метаклэй» – компания, созданная для реализации проекта по производству модифицированных полимеров. Акционерами компании являются РОСНАНО – 49%, ОАО «Металлист» – 51%. Общий объем инвестиций в проект составит 2 060 млн. рублей. «Роснано» станет одним из владельцев этого производства наряду с карачевским «Металлистом». В уставной капитал проектной компании ЗАО «Метаклэй» заявитель проекта – ОАО «Металлист» – внес интеллектуальную собственность, земельный участок, недвижимость и оборудование, оцененные в 459 млн. рублей. РОСНАНО инвестирует в уставной капитал 441 млн. рублей, а также предоставит заём в объеме 660 млн. рублей. Кроме того, проектная компания получит заёмное финансирование в размере 500 млн. рублей от финансового соинвестора. Крупнейший промышленный инвестпроект СКФО – строительство завода чистых полимеров «Этана». В 2011 состоялся аукцион, и подрядчик приступил к строительству. На реализацию проекта будет направлено 15,7 млрд рублей, в том числе 1,446 млн рублей – средства Инвестфонда и бюджета КБР, остальное – частные инвестиции. «Этана» – это крупнейший проект из всех, что уже номинированы на госгарантии в СКФО. Фактически в нём сошлись все ключевые тенденции новой индустриализации Северного Кавказа: принципиальная роль механизмов господдержки, изначально заявляемый кластерный формат, высокая социальная составляющая.

Проект «Тобольск – Полимер» может войти в число крупнейших в мире нефтехимических проектов начала 21 века:

- суммарные инвестиции: 60 миллиардов рублей;
- схема финансирования: проектное финансирование на базе кредитных ресурсов ВЭБ;
- выполнение инжиниринговых и строительных работ: группа ведущих международных подрядчиков (Linde, Technimont, Fluor, Ude) с привлечением широкого круга российских субподрядчиков.

Список литературы

1. <http://www.sibur.ru/tpolymer/about/>.
2. <http://vilonplast.ru/news/67/>.
3. <http://www.msouz.ru/newscard.aspx?id=5595>.
4. <http://expert.ru/south/2012/16/myi-budem-proizvodit-vse-vidy-polimerov/>.
5. <http://www.pronedra.ru/construction/2012/12/25/sibur-zavod-polimerov/>.

ПРИНЦИПЫ ПЛАНИРОВАНИЯ РЕСУРСОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Логинов Д.С., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: 9262460449@mail.ru*

Закон планомерного развития, действующий в экономике, реализуется через систему планирования. Строительство, являясь частью народнохозяйственного комплекса, также развивается и действует на основе планирования, причем главной задачей планирования строительства является полное и сво-

временное обеспечение потребностей страны в основных фондах в виде зданий и сооружений.

В России формируется единая система государственного стратегического планирования. Это вызвано необходимостью четко понимать, как и по каким направлениям будут развиваться все федеральные округа, и создавать центры опережающего экономического роста с учетом конкурентных преимуществ каждого региона. Сейчас в Министерстве регионального развития РФ ведется активная работа по разработке стратегий социально-экономического развития федеральных округов. Одно из обязательных условий успешной реализации стратегий – наполнение их конкретными инвестиционными проектами. Такие проекты должны приниматься в соответствии с ориентирами, определяемыми стратегиями, отвечать задачам комплексного развития территорий и носить статус приоритетных.

Среди предложений по совершенствованию механизмов управления региональным развитием предлагается сместить акцент приоритетов от разработки формальных документов стратегического планирования к разработке механизмов их быстрой адаптации к меняющимся условиям всех субъектов. Как пример обновленная программа «Жилище», которая уже работает как механизм взаимодействия федеральных институтов развития и органов исполнительной власти для решения задач каждой конкретной территории, отдельно обозначенной в программе.

В проектах на стадии планирования проводится сбалансированный анализ комплексов работ и потребляемых ресурсов с учетом ограничений и их прогнозное распределение на основе графиков потребности в ресурсах. Планирование ресурсов по проекту – основа определения во времени потребностей в ресурсах и определения возможности обеспечения ресурсами для заключения контрактов по закупкам ресурсов, планирования поставок ресурсов, а также основой распределения закупленных ресурсов по работам проекта. Ресурсное планирование включает в себя ряд компонентов, в том числе: разработку и сбалансированный анализ комплексов работ и ресурсов, направленных на достижение целей проекта; разработку системы распределения ресурсов и назначение ответственных исполнителей; контроль за ходом работ – сравнение плановых параметров работ с фактическими и выработка корректирующих воздействий. Ресурсы выступают как обеспечивающие компоненты работ по проекту, включающие исполнителей, энергию, материалы, оборудование и т.д. Соответственно с каждой работой можно связать функцию потребности в ресурсах и рассчитать методами календарного планирования потребности в ресурсах по проекту в целом и методами выравнивания обеспечить соответствие потребностей наличию или возможностям обеспечения ресурсами.

Ресурсам в строительстве уделяется особое внимание. Причём речь идёт не об экономии ресурсов. Об экономии говорить в данном случае не по месту. Ведь нельзя же, например, наклеить на стену только половину обоев, оставив другую часть стены пустой. Речь идёт о том, что нужно избегать перерасхода и нецелевого использования. Ресурсы – это одна из самых масштабных статей в строительстве. Если обратить внимание на стандартную смету, то можно увидеть, что занимают они порядка 70% всего её объёма. Здесь стоит упомянуть о непредвиденных затратах на ресурсы. Очень часто именно они являются причиной недополучения денег. В худшем случае деньги на эти ресурсы не будут перечислены заказчиком вовсе, в лучшем же, они поступят с опозданием, что тоже не является положительным моментом.

Список литературы

1. www.pandia.ru.
2. www.press-release.ru.
3. www.moluch.ru.
4. www.regioneconomrazvitie.ru.
5. www.Nor.Doc.ru.

**АКТИВНОСТЬ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2012 ГОДУ**

Лушникова А.А., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: anechkalu@rambler.ru*

В настоящее время девелопмент определяется как область управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированная на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета изменяющейся ситуации, оценки рисков, использования возможностей развития, удачного вложения капитала.

Компания Jones Lang LaSalle представила итоги инвестиционного рынка недвижимости России за 2012 год. Инвестиции в недвижимость в 2012 году были более диверсифицированы по сравнению с 2011 годом. Больше всего сделок заключалось с офисной недвижимостью (40,9%), в результате инвестиции в этот сегмент достигли исторического максимума в 3,5 млрд долл. Высокая активность инвесторов в складском сегменте привела к росту объема вложений в этот сектор на 34% по сравнению с 2011 годом – до 607 млн долл.

Центром инвестиционного рынка недвижимости в России по-прежнему является Москва: в 2012 году на столицу пришлось 88% сделок против 69% в 2011 году. В отдельных сегментах доля Москвы еще выше: например, в офисном она достигла 97%

Аналитики отмечают, что прошедший год стал еще одним рекордным периодом для российского рынка инвестиций в недвижимость. Общий объем транзакций достиг 8,6 млрд долл., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 1,3%. В то же время инвестиции в коммерческую недвижимость по итогам года составили 7,9 млрд долл. (снижение на 4,8%), следует из данных отчета.

Из-за всплеска активности в конце года общий объем инвестиций за 4-й квартал составил 3,5 млрд долл., на 42% превысив аналогичный показатель 2011 года.

Больше всего новых проектов по итогам года вышло в сегментах бизнес- и премиум-класса, среди которых лидируют комплексы с апартаментами. Наиболее крупные из них – МФК «ОКО» (356 апартаментов и 2 пентхауса площадью около 60 000 кв.м), МФК «Штаб квартира на Мосфильмовской» (375 апартаментов площадью 31 510 кв.м), МФК «Меркурий-Сити» (137 апартаментов и пентхаус площадью 22 360 кв.м).

Исследование «Инвестиционная привлекательность недвижимости в крупных городах России», которое Гильдия управляющих и девелоперов и компания GVA Sawyer провела в двадцати крупнейших городах России, выявило, чем интересуются инвесторы и куда они готовы вкладываться.

«Жилая городская недвижимость оказалась одним из наиболее привлекательных сегментов недвижимости в столицах, а также в Нижнем Новгороде, Казани, Перми, Омске, Красноярске, Самаре, Ростове-на-Дону, Краснодаре. Загородное жилье – в Москве, Нижнем Новгороде, Казани, Самаре, Омске, Краснодаре», – сообщили аналитики.

Наибольший интерес инвесторов в сфере коммерческой недвижимости вызвала торговая недви-

жимость в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Уфе, Перми, Омске, Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону. Офисная недвижимость интересна инвесторам в Казани и Челябинске, складская недвижимость – в Перми.

Стоит отметить, что недвижимость в Сочи является очень привлекательным способом вложения денежных средств для отечественных инвесторов. После того, как Сочи стал столицей Зимних Олимпийских игр, которые должны пройти в 2014 году, цены на недвижимость в «курортной столице» России подскочили на 20 – 50%.

Подводя итоги 2012 года, можно утверждать: год для рынка коммерческой недвижимости получился неоднозначным.

Список литературы

1. «ТДЛ Инвест» (<http://www.tdlinvest.ru>). Пресс-служба НП «Гильдия управляющих и девелоперов».
2. <http://www.bfm.ru>.
3. <http://sochirealty.blogspot.ru>.
4. www.vestnik-irn.ru.
5. <http://www.realto.ru>.
6. <http://news.mail.ru>.

ПРОЦЕССЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ

Маницына А.Ю., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: anyuta_1705@mail.ru*

В мире уже давно признано, что управление проектами – особая область менеджмента, применение которой дает ощутимые результаты. С 1 сентября года вступили в силу национальные стандарты по управлению проектами, программами и портфелями проектов, утвержденные Росстандартом 22 декабря 2011 г.

- ГОСТ Р 54869–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом»
- ГОСТ Р 54870–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению портфелем проектов»
- ГОСТ Р 54871–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению программой»

В утвержденных стандартах перечислены основные требования к управлению проектом и программой от инициации до завершения, а также портфелем проектов на этапах формирования и контроля реализации. Положения стандартов применимы для различных организаций и любых типов проектов, в том числе реализуемых на государственном уровне. Проект – это временное предприятие, предназначенное для создания уникальных продуктов или услуг. «Временное» означает, что у любого проекта есть начало и непременно наступает завершение, когда достигаются поставленные цели, либо возникает понимание, что эти цели не могут быть достигнуты. «Уникальных» означает, что создаваемые продукты или услуги существенно отличаются от других аналогичных продуктов и услуг. Уникальность продуктов или услуг проекта обуславливает необходимость последовательного уточнения их характеристик по мере выполнения проекта.

Стандарты содержат требования к управлению проектом от его старта до завершения, управлению программой и портфелем проектов на этапах их формирования и реализации. Отличительной особенностью стандартов является выстраивание процессов управления проектом, программой, портфелем в виде последовательности шагов. При этом описываются обязательные выходы процессов управления проектом, программой или портфелем проектов. Выполнение рекомендаций стандартов позволяет предприятиям и государственным учреждениям повысить