

УДК 65.01(075)

Формування продукту будівельного проекту із використанням P2M

Автор: *Фесенко Т.Г., Харківський національний університет міського господарства імені А.Н.Бекетова*

Сучасний рівень конкуренції у будівельній галузі вимагає від будівельних компаній прийняття спеціальних управлінських стратегій, орієнтованих не на масового споживача, а на максимальне задоволення індивідуальних потреб замовників. Актуальними стають питання щодо підвищення рівня задоволеності користувачами об'єктами будівництва, а це, у свою чергу, вимагає трансформації змісту управлінських процесів оцінки будівельного проекту, зокрема, шляхом включення системи оцінки стейкхолдерами.

Концепція створення продукту проекту на платформі P2M окреслює управлінські процеси двома векторами: досягнення цінності продукту (високі результати); розвиток компетенції активних учасників будівельного проекту (замовника, генпідрядника, постачальників, державних органів та ін.). Отже, команда управління проектом має бути здатною виконувати такі управлінські процеси як: управління стратегією, архітектурою продукту, середовищем проекту, а також управління оцінкою.

Стандарт P2M передбачає здійснення у ході виконання проекту всебічної оцінки продукту, у тому числі і з точки зору його прийнятності для клієнта. За P2M, управління оцінкою проекту/програми має здійснюватись шляхом реалізації процесів, спрямованих на формування показників оцінки та аналіз вимірюваних результатів й визначення показників ефективності (структури цінностей) [1].

Втім у вітчизняному будівництві переважають традиційні підходи до управління оцінкою об'єкту й використовуються показники: освоєні об'єми (тис. грн., квадратні метри); терміни введення об'єкту в експлуатацію. Ці показники мають іншу цінність для клієнтів, оскільки для них важливим є не тільки кількість квадратних метрів, а й якість. Крім того, термін введення об'єкту в експлуатацію оцінюється забудовником і клієнтом по різному. Для компанії-збудовника цінним є оформлення «Сертифікату відповідності» збудованого об'єкту [2], а для клієнта – цінність об'єкта визначається можливістю ним користуватися. Справа в тому, що на

практиці існує «розрив у часі» між цими подіями. Зазвичай клієнти житлового будівництва отримують можливість користуватися придбаним майном мінімум через рік з дня затвердження «сертифікату відповідності». Таким чином, існує нагальна потреба у трансформації вітчизняної системи оцінки продукту будівельного проекту у напрямку включення у неї (систему) оцінки об'єкту клієнтами.

Процес створення продукту будівельного проекту включає етапи: планування, виконання будівельно-монтажних робіт, прийом-передача готового продукту користувачу, експлуатація об'єкту. В існуючій нормативній базі будівельної діяльності окреслені ті форми контролю, які, по-перше, і здійснюються самою компанією-забудовником, а по-друге, стосуються техніко-економічних характеристик. Разом з тим, оцінка продукту будівельного проекту з боку користувачів/бенефіціарів, – не передбачена. Хоча саме їх оцінка продукту є обов'язковим елементом ефективної системи проектного менеджменту.

Зазвичай оцінку об'єкту у більшій мірі дає компанія-забудовник (техніко-економічну). Проте спостерігаємо непоодинокі приклади «пустуючих», незатребуваних об'єктів. Отже, на успішне завершення будівництва об'єкту та передачу його в експлуатацію впливає рівень зацікавленості/привабливості потенційними користувачами.

Висновки. Удосконалити систему оцінки об'єкту будівництва можливо за рахунок інтеграції в управління проектом карт індикаторів. Наприклад, на етапі «прийому-передачі» карта індикаторів оцінки продукту будівельного проекту може включати такі критерії оцінки житла, як:

- рівень якості виконаних робіт (у т.ч. чи є потреба у переробці);
- чи існує можливість у користувача експлуатувати інженерно-технічні системи об'єкту (електро-, водо-, тепlopостачання, водовідведення і т. ін.);
- чи є можливість користуватися ліфтом;
- рівень облаштування місць загального користування;
- рівень благоустрою прилеглої території (освітлення, озеленення, наявність дитячих, спортивних майданчиків, паркомісць і т. ін.);
- наявність/рівень безпеки (охорона об'єкту);
- хто буде здійснювати експлуатацію об'єкту (КП «Жилкомсервіс», об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, керуюча компанія), рівень професійної довіри до компанії.

Список літератури:

1. Р2М. Руководство по управлению инновационными проектами и программами организаций / Под ред. Ярошенко Ф. А. – К.: Новый друк, 2010. – 160 с.
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. N 534 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/923-2008-%D0%BF>.