***УДК 69.05***

**Расчет оснований фундамента**

**Аннотация:** *В статье рассматривается процесс повышения эффективности управления компанией. Одним из ключевых условий исправления ситуации развитие отрасли управляющих компаний, которые должны быть мотивированы на максимально эффективную реализацию проекта.*

**Ключевые слова:** *Строительство, реконструкция, управление, недвижимость.*

**Annotation:** *The article discusses the process of improving the efficiency of company management. One of the key conditions for rectifying the situation is the development of the industry of management companies, which should be motivated to implement the project as efficiently as possible.*

**Key words:** *Construction, reconstruction, control, real estate.*

Как и всякий инвестиционный проект, строительство любого объекта (за исключением, конечно, тех, что не попадают в категорию рыночных — военных, социальных и прочих) предполагает определенные стадии и формы работы вкладываемого в него капитала.

Авторы данной работы полагает, что и сам рынок управляющих компаний будет претерпевать изменения и ожидает, что на конечном этапе мы получим довольно крепкую отрасль, наполненную профессиональными и квалифицированными игроками. Стоит уточнить, что одной из причин столь заметного спада можно признать отсутствие стабильного института управляющих компаний. Обычно их именуют по-разному: инжиниринговыми компаниями [1], строительно-инжиниринговыми компаниями, профессиональными управляющими компаниями , они реализуют практически весь цикл и имеют возможность совмещать этапы.

В общем виде эти стадии состоят из нескольких функциональных блоков, которые хорошо всем известны из курса менеджмента:

1. Целеполагание инвестора

2. Выбор инвестором инвестиционной стратегии на рынке

3. Планирование реализации проекта, в том числе изучение рынка, конкуренции, технологий

4. Реализация проекта

5. Контроль выполнения поставленных целей.

Надо признать, что такая общая схема реализации проектов в строительной области не раскрывает полностью всех особенностей инвестиций в этот вид бизнеса. На практике, в частности в секторе девелопмента (современная терминология, характеризующая именно инвестиционную направленность возведения объектов недвижимости в коммерческом секторе), используются вполне современные методики реализации проектов, начиная от планирования и заканчивая введением в эксплуатацию.[2] Определение управляющей компании можно сформулировать следующим образом: управляющая компания – это юридическое лицо, которое специализируется на осуществлении управленческих функций и имеет необходимые для этого ресурсы. После заключения договора с заказчиком, эти компании стремятся выработать свой ключевой продукт – решение, которое должно способствовать достижению поставленных заказчиком целей и с учетом сложившихся условий и имеющихся ресурсов. Здесь и проявляется основное преимущество управляющей компании перед человеком: она специализируется на принятии решений и имеет соответствующее обеспечение. Управляющая компания, как правило, располагает необходимым штатом сотрудников, инфраструктурой (в том числе используемой эпизодически, но в разных проектах, за счет чего снижаются общие издержки).[3]

**Использованные источники:**

1. Мир управления проектами / Под. ред. X. Решке, и X. Шеле. М.: Алане, 2016. -304 с.

2. Модер Дж., Филипс С. Метод сетевого планирования в организации работ. Ленинград, 2015.- 98 с.

3. Мороз А.И. Математические основы менеджмента. М.: Academia, 2015.- 216 с.