

**ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВИРТУАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАК ИНСТРУМЕНТА ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ**

**Аникин А. В.,**

**научный руководитель канд. техн. наук Корпачева Л. Н.  
Институт управления бизнес-процессами и экономики  
Сибирский федеральный университет**

Анализ практического менеджмента показывает, что значительное влияние на уровень развития реального сектора экономики оказывает использование инновационных инструментов во всех сферах бизнеса.

В современном обществе инновационная активность влияет на рентабельность любого предприятия, при этом рентабельность, в свою очередь, связана: с проблемой кадрового дефицита для инновационной деятельности малого и среднего предпринимательства; с необходимостью повышения конкурентоспособности и скорости реализации проектов; с необходимостью преобразования системы управления деятельностью и другими факторами.

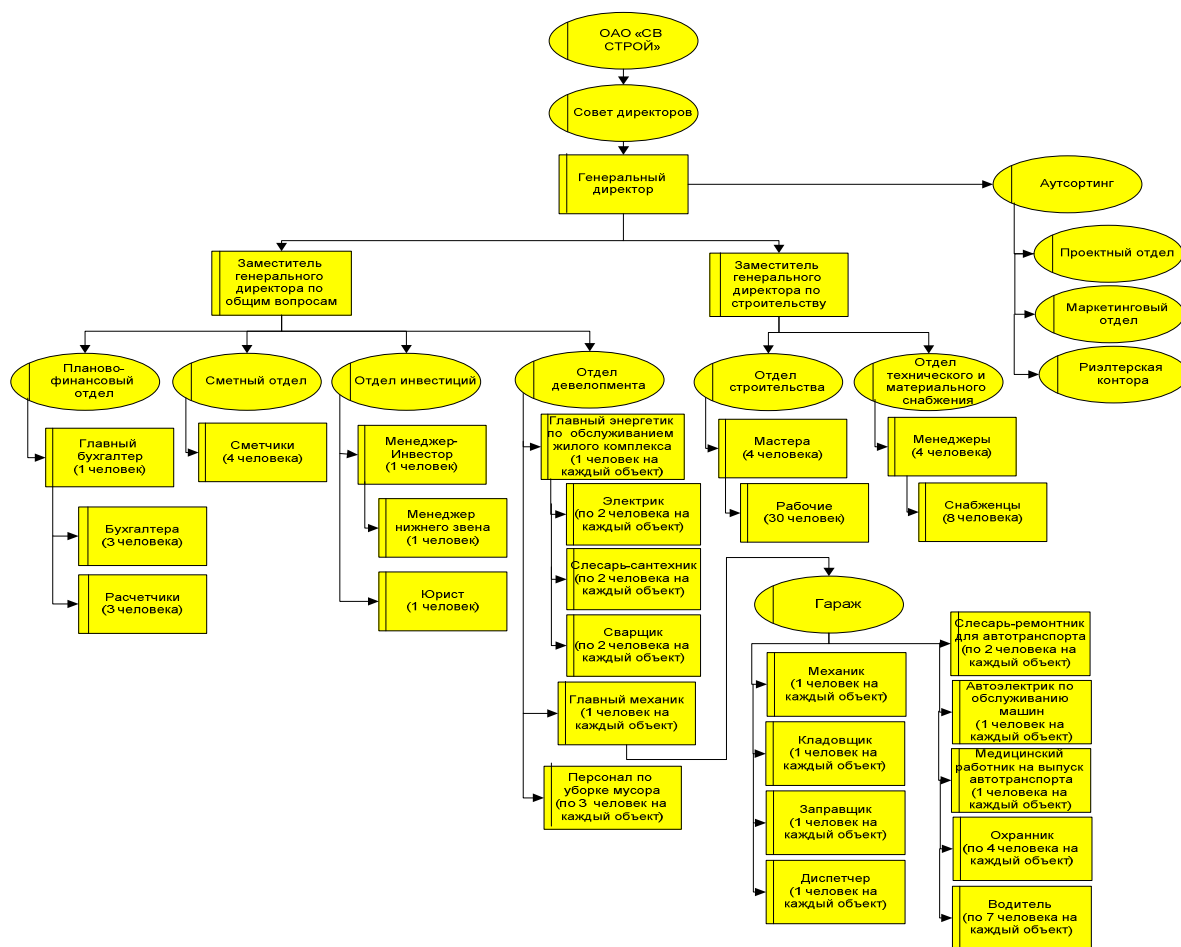
Одним из эффективных инструментов в инвестиционно-строительной сфере является девелопмент, который, как известно, представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, и приводящую к увеличению их стоимости. Таким образом, понятие девелопмента подразумевает необходимость использования процедур реинжиниринга на всех этапах управления недвижимостью, в частности, в ходе принятия инвестиционных решений и осуществления основной деятельности.

В качестве инновационного решения при проведении реинжиниринга в сфере девелопмента автором предлагается использование концепции виртуальных структур бизнеса. В этом случае обеспечивается переход от реальной «жесткой» структуры предприятия к «гибкой» виртуальной структуре, что, с одной стороны, решает проблему кадрового дефицита, а с другой стороны, оптимизирует систему управления на предприятии.

При рассмотрении вопросов о проведении реинжиниринга на объекте исследования, с учетом вышеуказанного, было предложено, в первую очередь, использовать концепцию виртуализации бизнеса.

Как известно, виртуальные структуры предприятия представляют собой сеть делового сотрудничества, включающую в себя как основной бизнес данной организации, так и ее внешнее окружение, функционирование которых координируется и объединяется с помощью современных информационных технологий и средств телекоммуникаций. При этом при виртуальном сотрудничестве происходит переход отделов, рабочих единиц и необходимого оборудования в подчинение предприятия-работодателя на сроки выполнения необходимых работ. После этого отделы или сотрудники вправе сотрудничать с прочими предприятиями до момента, когда нанимаемому предприятию не понадобится их участие в выполнении необходимых работ вновь.

Рассматриваемое инновационное решение было реализовано на реальном объекте инвестиционно-строительной сферы деятельности г. Красноярска – ОАО «СВ СТРОЙ», реальная организационная структура которого приведена на рисунке ниже:



Для сотрудников виртуальных структур соблюдаются все требования трудового законодательства, при этом сотрудники вправе представлять услуги сторонним организациям, получая при этом заработную плату от них, а предприятие, нанявшее таким образом сотрудника или целый отдел, получает непосредственную выгоду:

- за счет наличия сотрудника или отдела профессионально выполняющих свои обязанности, при отсутствии необходимости регулярных выплат заработной платы такому сотруднику или отделу;

- за счет отсутствия необходимости самим повышать квалификацию сотрудников;

- за счет наличия у таких отделов или сотрудников необходимого технического оборудования для выполнения обязанностей, например, дорогостоящей техники, в которой предприятие нуждается лишь периодически или необходимого инструмента;

- за счет экономии затрат на физическое содержание отделов, складов под инструмент этих отделов, на зарплате дополнительным кладовщикам в таких складах, гаражей под специализированную технику, затрат на обслуживание и охрану подобной техники и т.д.;

- за счет экономии амортизационных отчислений для специализированной техники и т.д.

Можно отметить, что к преимуществам виртуальных организаций девелопмента относятся: отсутствие необходимости в физическом наличии сотрудников на рабочих местах; существенное снижение стоимости строительной и девелоперской продукции или услуг. Кроме того, так как работы таких отделов и работников приобретают характер услуги, то понятие конкуренции в их деятельности исчезает, за счет чего при высоком уровне выполняемых работ появляется возможность улучшать качество

остальных работ предприятия, на чем выигрывает не только предприятие, но и их клиенты, тем самым повышается конкурентоспособность данного предприятия, и, следовательно увеличивается прибыль.

К перечисленным выше особенностям **виртуальных** бизнес-структур добавляются принципиально новые качественные возможности, которые обусловлены процессами глобализации в мировом виртуальном пространстве.

Для иллюстрации практических аспектов виртуализации бизнес-структур в инвестиционно-строительной сфере представим несколько практических примеров, демонстрирующих выгоды трансформации бизнес-структур применительно к ОАО «СВ СТРОЙ»:

1) у исследуемого предприятия каждый год есть необходимость расчищать в зимнее время года дороги построенных поселков, для этого им необходима дорогостоящая специализированная техника и водитель. Если они приобретут такую технику и наймут водителя, то им понадобится:

- платить заработную плату водителю и постоянно приобретать бензин;
- построить дополнительный гараж для данной техники и нанять сотрудника для охраны данного гаража, с постоянной заработной платой;
- перечислять амортизационные отчисления на содержание техники;
- нанять сотрудника для обслуживания данной техники с зарплатой, выплачиваемой круглый год и т.д.

В случае найма виртуальной единицы с собственной специализированной техникой им придется лишь оплачивать услуги данной единицы периодически, а не круглый год, при этом данная виртуальная единица при необходимости будет выполнять необходимую работу при расчистке дорог.

2) анализируемая компания содержит собственных сотрудников для обслуживания подстанций. При этом для их функционирования требуются:

- затраты на подтверждение квалификации;
- затраты на обеспечение специализированной одеждой, специализированным оборудованием и специальным инструментом для обслуживания и ремонта подстанций;
- затраты на проверку соответствия требованиям специализированной техники, одежды и инструментов для обслуживания и ремонта подстанций в специализированной лаборатории;
- затраты на ежемесячную плату двум рабочим заработной платы;
- затраты на заработную плату водителю и затраты на бензин;
- затраты на обслуживание и амортизацию специализированной техники и т.п.

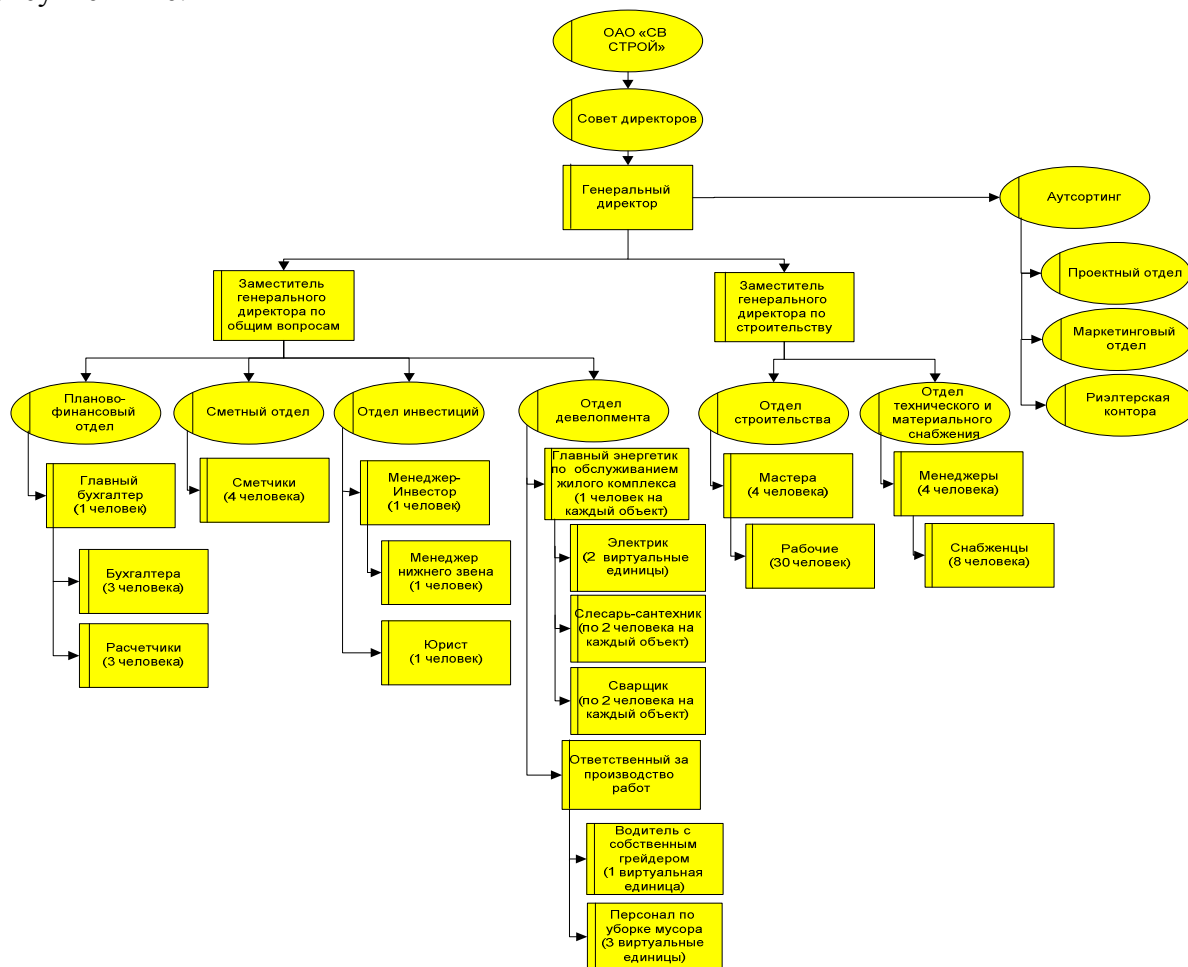
В случае найма виртуальной единицы с собственной специализированной техникой им будет необходимо оплачивать услуги данной единицы периодически, при этом данная виртуальная единица будет выполнять всю необходимую от нее работу.

3) компания содержит собственный транспорт для вывоза мусора из поселков и бригаду сотрудников из трех человек для уборки территорий. При этом для их функционирования требуются:

- затраты на обеспечение заработной платы водителю и затраты на бензин;
- затраты на обеспечение заработной платы сотрудников убирающий мусор;
- затраты на обеспечение специализированной одеждой и оборудованием;
- затраты на амортизационные отчисления и обслуживание для специализированной машины и т.д.
- затраты на содержание специализированных помещений и обслуживающего персонала для применяемой техники и т.д.

В случае использования виртуальной единицы с собственной специализированной техникой им придется лишь оплачивать услуги данной единицы периодически, так как вывоз мусора проводится раз в неделю, а уборка территорий проводится планово два раза в год, и в случае необходимости, при этом данная виртуальная единица при необходимости будет выполнять необходимую работу.

Рассмотрев несколько практических примеров, демонстрирующих выгоды трансформации бизнес-структур на реальном объекте инвестиционно-строительной сферы деятельности г. Красноярска – ОАО «СВ СТРОЙ», представим измененную в ходе применения данных примеров организационную структуру приведенную на рисунке ниже:



Данные модификации работы исследуемого предприятия позволят сэкономить внушительные суммы денежных средств, при этом у фирмы появится возможность повысить свою конкурентоспособность за счет высокого качества выполняемых работ и с успехом удовлетворять потребности клиентов, тем самым повысив эффективность не только предприятия.

Таким образом, можно констатировать, что современная девелоперская компания, чтобы оставаться рентабельной и конкурентоспособной, должна использовать в своей деятельности инновации, позволяющие сократить затраты, повысить качество выпускаемой продукции и в полной мере удовлетворять потребности своих клиентов. Для этого девелоперские компании, решившие модернизировать свои бизнес-структуры в условиях глобализации и сетевого виртуального пространства, должны перейти к современным правилам ведения бизнеса в концепции виртуальных организаций.