

М. А. Столбова

кандидат економічних наук,
викладач кафедри менеджменту і маркетингу,
Київський національний лінгвістичний університет, м. Київ

К. А. Алексеєва

кандидат наук з державного управління
доцент кафедри менеджменту і маркетингу
Київський національний лінгвістичний університет, м. Київ

ЕКОЛОГІЧНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ДІЯЛЬНІСТЮ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ КОМПАНІЇ

В статті розглянуто систему управління діяльністю девелоперської компанії та її підсистему - екологічний менеджмент. Розкрито поняття «система» управління діяльністю компанії. Визначені основні аспекти управління компанією, охарактеризовані такі елементи системи як: підсистема управління, підсистема планування і контролю за термінами виконання і витратами, підсистема управління за безпекою життя і здоров'ям, підсистема управління якістю та підсистема екологічного управління. Розглянутий причинно-наслідковий зв'язок реалізації девелоперських проектів і зміни довкілля та побудовані рівні підсистеми управління охороною довкілля.

Ключові слова: управління діяльністю компанії, система управління, екологічний менеджмент, екологічного управління девелоперською компанією.

Stolbova M., Alekseieva K. ENVIRONMENTAL MANAGEMENT IN THE DEVELOPMENT COMPANY

The system of management of a development company in general and its subsystem of environmental management in particular are studied in this article. The conception of the "system" management of the company is revealed. The main management aspects of the company are defined. The elements of the system are determined, namely: the subsystem of management, the subsystem of planning and control of deadlines and costs, the management subsystem of the safety of life and health, the subsystem of quality management and the subsystem of environmental management. The casual relationship between the implementation of development projects and environmental changes is observed.

Keywords: management of a company, system of management, environmental management, environmental management in a development company.

Світовий досвід розвитку ринку комерційної нерухомості визначає необхідність вдосконалення системи управління діяльністю девелоперської компанії. Водночас актуалізується потреба імплементації екологічного менеджменту в загальну систему управління промислових підприємств та будівельної галузі зокрема. Змінюються вимоги суспільства не лише до якості зведеного житла, а і до самого процесу девелопмента, підвищується попит на екологічні та енергозберігаючі стійкі споруди.

Питання теоретичного дослідження проблем, пов'язаних з розробкою і вдосконаленням управління діяльністю підприємств, компаній розглядаються в працях І. Ансоффа, П. Друкера, А. Томсона, А. Стрикленда, М. Мескона, Дж. Трауга, Р. Коха, Д. Нортана, Р. Каплана, А. Петрова, Н. Войтоловського, В. Рохчина, О. Виханського, В. Керімова та інших.

Серед робіт, присвячених дослідженню ринків девелоперського та нерухомості, можна виділити фундаментальні дослідження відомих українських і зарубіжних учених, серед яких: А. Асаул, В. Бузирев, І. Бачурінська, Н. Васильєва, О. Гриценко, В. Горемикін, С. Грибовський, М. Діба, С. Максимов, Е. Озеров, Є. Поліщук, В. Прокопенко, Тарасевич, Ч. Х'юлет, Г. Кауфман, Л. Романенко і багато інших.

Метою дослідження є розгляд підсистеми екологічного управління в загальній системі управління діяльністю девелоперською компанією на ринку нерухомості України для розкриття її особливості, визначення проблем та недоліків для можливого їх усунення.

В умовах економічних експериментів та політичної нестабільності, необхідно приділяти постійну увагу формуванню системи управління діяльності виробничих компаній. Забезпечення позитивної динаміки економічного зростання та соціального розвитку можливо лише за умови ефективно функціонуючої виробничої складової економіки. Ефективне управління використанням ресурсів і резервів компаніями має стати потужним підґрунтям для проведення подальших економічних реформ задля створення соціально орієнтованої та економічно ефективної системи господарювання.

Управління діяльністю компанії є складною системою, яка спрямована на управління як окремим видом діяльності, так і загалом всіх видів діяльності, що проводить конкретне підприємство.

Для всебічного розкриття економічної сутності поняття «система управління діяльністю компанії» необхідно зрозуміти, що таке «система».

Дослідження теорії систем дозволяють визначити певні підходи до дефініювання поняття «система». Перший підхід базується на структуруванні елементів

системи, в якому приділяється особлива увага структурним характеристикам системи [2, с. 79-95]. Інший підхід розглядає теорію систем як узагальнення теорії управління.

Разом з тим, у деяких наукових джерелах існує визначення «системи» як множини елементів, які знаходяться у відносинах і зв'язках один з одним, що створюють певну цілісність і єдність [4, с.726].

В науковій літературі існують багато різноманітних визначень поняття «система». В окремих наукових працях зустрічається угруповання визначень у три групи. Перша група розглядає систему як комплекс процесів і явищ, а також зав'язків між ними, існуючих об'єктивно, незалежно від спостерігача. В цьому підході система виступає як об'єкт дослідження та управління. Управління здійснюється на основі інформації, що циркулює в ній.

Друга група визначень розглядає «систему» як інструмент, засіб дослідження процесів і явищ. Спостерігач, якщо має перед собою мету, конструює (синтезує) систему як деяке абстрактне відображення реальних подій. При цьому система розуміється як

сукупність взаєпов'язаних змінних, уявляючи ті чи інші властивості, характеристики об'єктів, які розглядаються в даній системі [4, с. 727].

Третя група визначень поєднує визначення двох попередніх: «система» визначається як штучно створений комплекс елементів, спрямований на вирішення певних завдань.

Нам цікава третя група визначень де система створюється для вирішення певних завдань.

Далі при дослідженні системи необхідно визначити структурні компоненти з механізмами забезпечення її функціонування. Структура системи це її елементи (суб'єкти та об'єкти); механізм – це норми, що мають регулювати взаємозв'язки в середній системі.

Функціональна взаємодія всіх підсистем має створювати синергетичний ефект, що призводить до вдалої реалізації девелоперського проекту і впливає на результативну діяльність девелоперської компанії в цілому.

Узагальнене управління компанією повинно мати вигляд цілісної системи, що працює на досягнення певних результатів (рис. 1.)

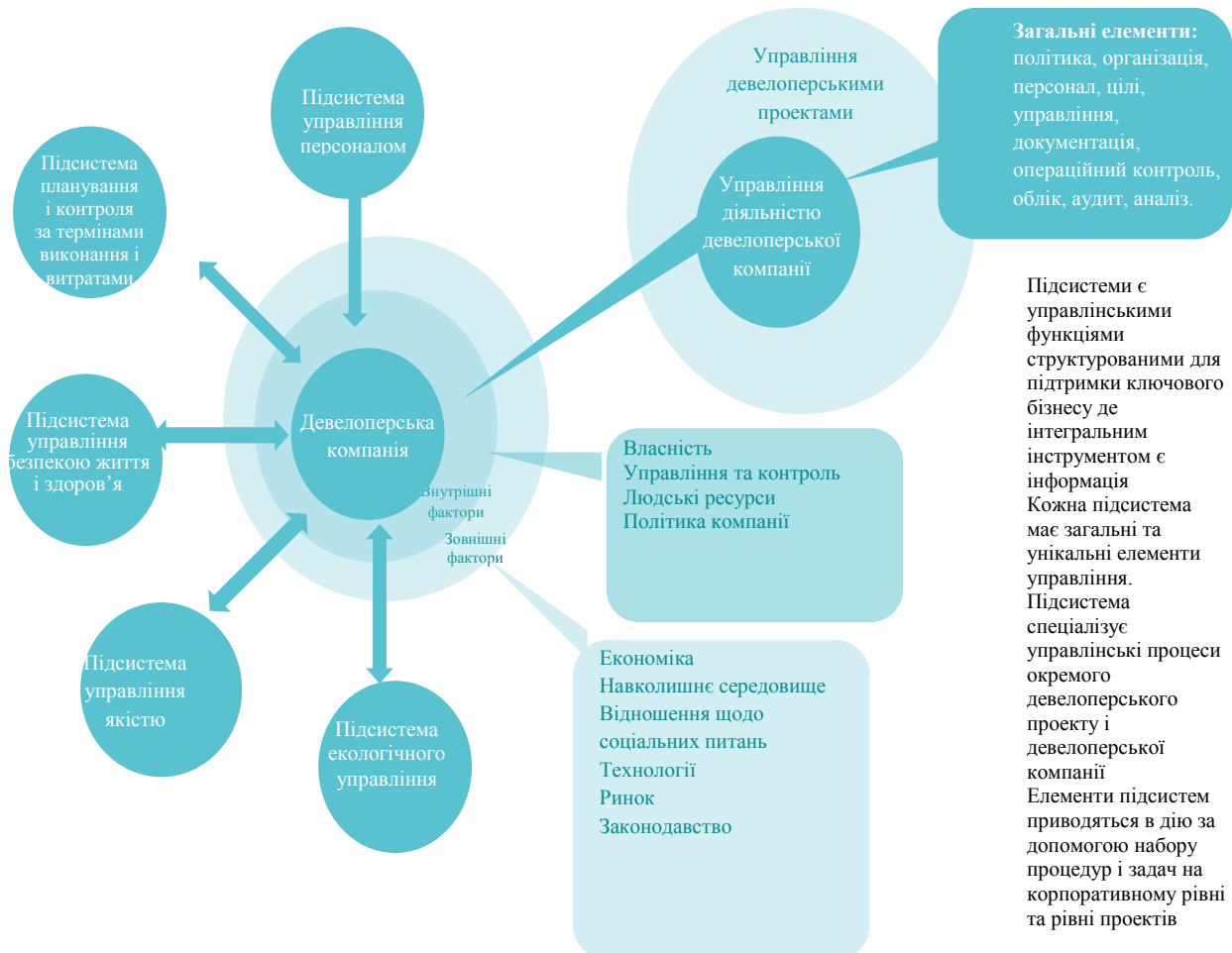


Рис. 1. Рівні системи управління діяльністю девелоперської компанії

*Джерело: Авторська розробка

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ПЕРІОДУ УКРАЇНИ

Результативне управління діяльністю компанії залежить від певних аспектів, до яких можна віднести: побудову управління на принципах рівноваги, керованості, результативності, ефективності, модернізаційності, прозорості та відкритості, динамічності, що сприятиме забезпеченню ефективного контролю за всіма фазами виробничого процесу в компанії; вибір оптимальної моделі фінансування проектів; мінімізації витратності коштів та часу на реалізацію проекту; підбору і мотивації персоналу.

Особливої уваги при побудові системи управління девелоперською діяльністю заслуговує питання оцінки та контролю за станом довкілля. Девелоперська діяльність неопосередковано впливає на навколишнє середовище через проведення робіт з побудови, покращення, управління різних видів нерухомості у різних сегментах ринку нерухомості. Сьогодні стрімко підвищується попит на екологічні та енергозберігаючі стійкі споруди, тому з плином часу все більшої актуальності набувають питання екологічного менеджменту в системі управління діяльністю девелоперських компаній на ринку нерухомості України і світу.

В світі зростає застосування управління станом навколишнього середовища при реалізації девелоперських проектів будівельними компаніями. Перевагами такого застосування є покращення продуктивних показників діяльності, більш адаптивна інтеграція в європейський і світовий ринок, тощо. В Європі із середини 1980-х років започаткували

оцінювання екологічного впливу, тобто на систематичній основі проводили попередню експертизу екологічних наслідків від запланованого девелоперського проекту із будівництва/покращення нерухомості. Таку експертизу проводили на етапі оцінки девелоперського проекту через планування фізичних процесів.

На нашу думку, управління станом довкілля при реалізації девелоперських проектів має відбуватися на всіх етапах її реалізації і входити до загальної системи управління діяльністю девелоперської компанії.

Водночас, на сьогодні вітчизняні девелоперська і будівельна галузі, як свідчить практика, не готові повною мірою до прийняття концепцій екологічного менеджменту. На нашу думку, такий стан обумовлюється небажанням розуміти і враховувати економічну ефективність від запровадження такої компоненти в системі управління.

Суть проблеми охорони навколишнього середовища полягає в тому, що на довкілля при реалізації девелоперського проекту впливають:

1. всі девелоперські проекти;
2. виробничі процеси і управління при будівництві в девелопменті;
3. будівельні матеріали й продукти;
4. сама споруда нерухомості, її експлуатація, тощо.

Охарактеризуємо причинно-наслідковий зв'язок реалізації девелоперських проектів і зміни навколишнього середовища (табл. 1).

Таблиця 1.

Причинно-наслідковий зв'язок реалізації девелоперських проектів і зміни довкілля

п/п	Причини	Наслідки
1.	Використання землевідводу	Екологічний ефект.
2.	Руйнування природного середовища	Девелоперські проекти в частині будівництва часто змінюють ландшафт, чинять руйнацію природи.
3.	Використання природних ресурсів	Використання і знищення природних ресурсів. Знищення лісів, полів тощо.
4.	Споживання енергії	Будівництво пов'язане із значним рівнем енерговикористання як під час виробничих процесів, так і при використанні кінцевого продукту.
5.	Охорона здоров'я та безпека праці	За своєю природою будівництво супроводжується певним рівнем ризиків як для робітників, зайнятих на будмайданчику, так і для місцевого населення.
6.	Порушення комфорту	Найвідомішими порушеннями комфортних умов, з якими стикаються місцеве населення при здійсненні будь-якого будівельного проекту є – шум, пил, сміття, забруднення землі, повітря та води, а також насичений рух транспорту.
7.	Відходи	Відходи утворюються в результаті видобутку сировини, його підготовки для застосування в будівельному процесі, доставки на будмайданчик, неправильного зберігання, ручних операцій та використання матеріалів на етапі виконання робіт. Всі зазначені процеси є джерелами великих об'ємів відходів, що пов'язані з будівництвом.
8.	Скидання відходів і забруднення води	Будівельні технологічні процеси часто призводять до втечі забруднюючих речовин та їх спуску за допомогою природних водотоків і штучних дренажних систем.
9.	Використання водних ресурсів	Побічним продуктом будь-якого будівництва є зростаючі потреби у водопостачанні. Можливе перевантаження існуючих водозаборів або необхідність будівництва нових споруд, які самі починають цикл впливу на навколишнє середовище.
10.	Викиди в атмосферу і забруднення навколишнього природного середовища	Робочий процес на будівельному майданчику сприяє викиду в атмосферу багатьох небезпечних речовин у вигляді токсичних димів від важкої техніки, механізмів і технологічних процесів. Крім того, і в побудованому будинку, наприклад, може бути багато джерел викидів в атмосферу таких речовин.
11.	Утворення занедбаних ділянок	Будівельники вважають за краще вибирати неосвоєні ділянки, залишаючи багато районів можливої забудови з закинутими будмайданчиками і непотрібними будівлями та спорудами в зруйнованому стані.

Джерело: складено авторами за [1]

Класифікуємо систему екологічного менеджменту у 3 групи за рівнями управління:

1. законодавчий;
2. корпоративний;
3. на рівні кожного окремого проекту.

Таким чином, можна запропонувати побудову підсистеми управління охороною довкілля, оцінки і контролю за його станом (репрезентована на рисунку 2) в девелоперській компанії, що і є структурною складовою системи управління діяльністю.

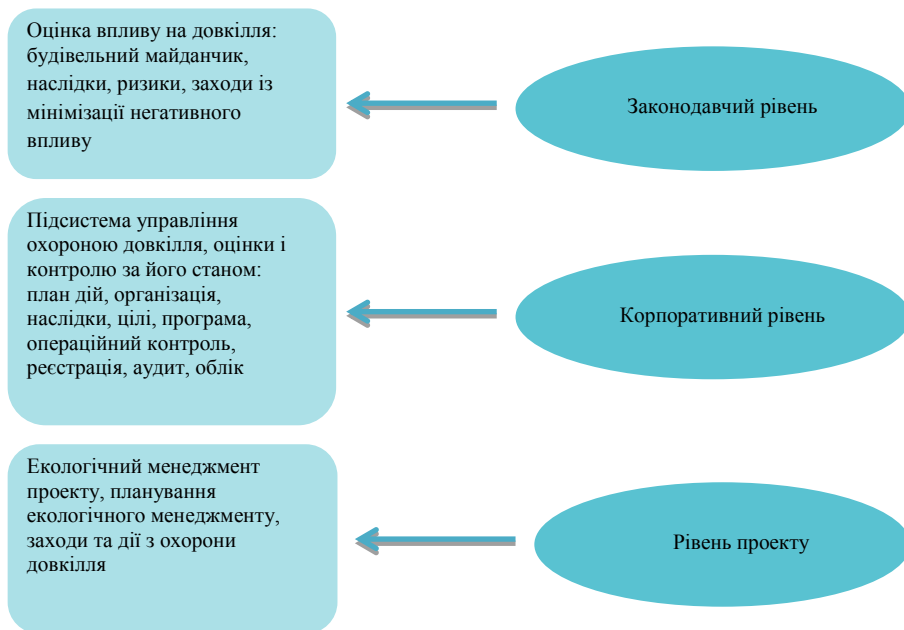


Рис. 2. Рівні підсистеми управління охороною довкілля, оцінки і контролю за його станом

**Джерело: Авторська розробка*

Побудовані рівні підсистеми управління охороною довкілля (рис. 2.) повною мірою враховують основоположні фактори системи екологічного менеджменту в Україні. Сьогодні запровадження екологічного менеджменту на виробничих, промислових та інших підприємствах і корпораціях залежать від цих факторів, до яких відносяться: недосконале законодавче забезпечення охорони довкілля, екологічна політика держави і як витоки з двох попередніх факторів, корпоративна екологічна політика кожного підприємства, корпорації.

Зрозуміло, що кожна девелоперська компанія під час своєї діяльності впливає на довкілля. Тому система управління компанією має розробити критерії ефективної взаємодії підприємства з довкіллям. В підсистемі управління станом довкілля існують чисельні змінні екологічного і соціально-технічного характеру. Звідси випливає, що ця підсистема вимагає існування певних структур, процедур, методів.

Підсистема охорони довкілля спрямована на запобігання негативного шкідливого впливу компанії на оточуюче середовище, а не на усунення наслідків після його прояву.

При цьому важливо застосовувати такий підхід, що дає системний погляд на формування філософії і концепції компанії. Перевагами такого підходу є:

- уніфіковані процедури і методи;
- вдосконалення способів комунікації і підвищення ефективності;
- оперативне реагування;
- ефективна адаптація до ситуаційних та організаційних змін;
- зростаюча комерційна конкурентоспроможність і реалізованість продукту/проекту;

– зовнішня відповідальність компанії прийнятим стандартам.

Ефективність управління в девелоперській діяльності як компанією, так і окремими проектами залежить від синтезу міжфункціональних елементів та ресурсів. Функціональна взаємодія всіх підсистем (управління, планування і контролю за термінами виконання і витратами, управління за безпекою життя і здоров'ям, управління якістю та екологічне управління) створює синергетичний ефект, що призводить до вдалої реалізації девелоперського проекту і

впливає на результативну діяльність девелоперської компанії в цілому.

Разом з тим, до проблемних питань відноситься розвиток екологічного менеджменту в загальній системі управління діяльністю девелоперської компанії через недосконале законодавче забезпечення охорони довкілля та екологічну політику держави в цілому, що призводить до низької пріоритетності корпоративної екологічної політики кожного підприємства, корпорації.

Список використаних джерел

1. Гриффит Алан. Системы управления в строительстве / Гриффит Алан, Стивенсон Пол, Уотсон Пол ; пер. с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2007. – 464 с.
2. О’Коннор Дж. Искусство системного мышления: Необходимые знания о системе и творческом подходе к решению проблем / Дж. О’Коннор, И. Макдермот ; Пер. с англ. – 4 –е изд. – М.: Альпина Паблишерз, 2010. –254с.
3. Столбова М. А. Сутнісна характеристика структурних компонентів системи управління діяльністю девелоперською компанією / М.А. Столбова // Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. – 2015. – №14. – с. 44-50 (Серія економічна).