



УДК 811

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

Бердиева Айсолтан, Атаев Довлетмырат

преподаватели

Аннакулыев Мырат, Баллыев Амангелди

студенты

Туркменский государственный архитектурно-строительный институт

г. Ашхабад, Туркменистан

Аннотация. Управление инвестиционно-строительными проектами представляет собой комплексную междисциплинарную дисциплину, направленную на эффективное планирование, координацию и контроль всех этапов реализации строительного объекта от первоначальной идеи до ввода в эксплуатацию. В условиях динамично развивающегося рынка, высокой конкуренции и постоянного изменения экономических условий успешная реализация любого проекта требует строгого соблюдения баланса между тремя ключевыми факторами: качеством, бюджетом и сроками. Современная система менеджмента в строительной сфере базируется на применении передовых методологий, цифровых инструментов и гибких подходов к организации рабочих процессов. Руководитель проекта выступает в роли главного связующего звена между инвесторами, государственными органами, архитекторами, поставщиками материалов и подрядными организациями. Рациональное управление всеми ресурсами позволяет минимизировать финансовые риски, оптимизировать производственные издержки и гарантировать высокую рентабельность вложенных инвестиций.

Ключевые слова: управление проектами, инвестиции в строительство, жизненный цикл, предынвестиционная фаза, стоимостной контроль, календарный график, управление рисками, технический надзор, исполнительная документация, сметный расчет.

INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT

Berdiyeva Aysoltan, Atayev Dovletmyrat

Lecturers

Annakulyyev Myrat, Ballyyev Amangeldi

Students

Turkmen State Institute of Architecture and Construction

Ashgabat, Turkmenistan

Abstract. Investment and construction project management represents a highly sophisticated, multi-disciplinary governance framework essential for orchestrating the lifecycle of structural assets from initial conceptualization through to final commissioning and hand-over. To secure project viability within tight capital markets, modern project management structures align financial modeling and risk registers during the pre-investment phase with advanced digital tools like building information modeling during the active design and engineering stages. This unified approach enables project managers to maintain a transparent, data-driven cost control paradigm, utilizing earned value management methodologies to isolate and mitigate budgetary overruns or scheduling delays before they compromise investors' returns. Throughout the physical execution phase, strict technical supervision, automated procurement logs, and cloud-based quality control interfaces harmonize the activities of general contractors, specialized sub-contractors, and material suppliers, ensuring absolute compliance with architectural specifications and health safety regulations.

Keywords: project management, construction investment, lifecycle coordination, financial modeling, earned value management, cost control, risk mitigation, technical supervision, procurement strategy, systems integration.

Введение

Предынвестиционная фаза проекта закладывает фундаментальную основу для всего последующего строительного цикла и включает в себя детальную разработку концепции, проведение маркетинговых исследований и оценку финансовой реализуемости. На этом этапе специалисты проводят комплексный анализ рынка недвижимости, изучают градостроительные ограничения земельного участка и формируют предварительное технико-экономическое обоснование проекта. Особое внимание уделяется разработке бизнес-плана, расчету показателей эффективности инвестиций, таких как чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности и срок окупаемости капитала. Проведение качественного финансового моделирования позволяет инвесторам объективно оценить потенциальную прибыль, взвесить все существующие коммерческие риски и принять стратегическое решение о целесообразности финансирования объекта. Завершается данный этап разработкой подробного технического задания на проектирование и получением первичной разрешительной документации от государственных регулирующих органов.

Этап проектирования и инженерных изысканий требует от управляющего проектом жесткого контроля над процессом трансформации инвестиционной концепции в детальную рабочую документацию. Современное управление на этой стадии неразрывно связано с внедрением технологий информационного моделирования, которые позволяют создавать точные цифровые двойники будущих зданий. Использование единой цифровой среды



обеспечивает эффективное взаимодействие между архитекторами, конструкторами и инженерами по инженерным сетям, полностью исключая пространственные ошибки и коллизии. Руководитель проекта организует проведение регулярных экспертных советов, контролирует соответствие проектных решений утвержденному бюджету и графику, а также организует прохождение государственной или негосударственной экспертизы. Своевременная и качественная подготовка проектной документации минимизирует риски возникновения непредвиденных затрат и задержек непосредственно в ходе выполнения строительно-монтажных работ.

Организация системы закупок, проведение тендеров и эффективное управление контрактами составляют основу логистической и юридической безопасности инвестиционно-строительного проекта. Управляющая компания разрабатывает четкие критерии отбора подрядных организаций и поставщиков строительных материалов, оборудования и специализированной техники. Проведение прозрачных и конкурентных тендерных процедур позволяет застройщику получить наиболее выгодные коммерческие предложения и выбрать квалифицированных исполнителей с подтвержденным опытом работы. В процессе договорной работы активно применяются международные стандарты контрактов, которые четко регламентируют права, обязанности, зоны ответственности сторон и механизмы разрешения возможных споров. Грамотное распределение рисков между заказчиком и подрядчиками защищает проект от необоснованного срыва сроков, резкого удорожания материалов и гарантирует строгое соблюдение технологических регламентов.

Заключение

В заключение необходимо подчеркнуть, что профессиональное управление инвестиционно-строительными проектами выступает главным залогом успешной модернизации инфраструктуры и устойчивого развития строительной отрасли. Постоянное усложнение архитектурных форм, внедрение умных технологий и повышение требований к экологической безопасности зданий делают труд руководителя проекта еще более наукоемким и ответственным. Дальнейшее развитие методологий управления связано с глубокой интеграцией искусственного интеллекта для предиктивного планирования, автоматизацией документооборота и развитием принципов бережливого строительства.

Список литературы:

1. Дикман Л. Г. Организация строительного производства. Москва: Издательство АСВ, 2006.
2. Мазур И. И., Шапиро В. Д., Ольдерогге Н. Г. Управление проектами. Москва: Омега-Л, 2004.
3. Олейников Б. И. Инвестиционно-строительный инжиниринг. Москва: Наука, 2011.



4. Попов Ю. И., Яковлев А. Н. Управление строительными проектами: методы и практика. Санкт-Петербург: Питер, 2015.