Рациональное и экономичное использование основных фондов является первоочередной задачей предприятия.

1. Алисенов А.С. Бухгалтерский финансовый учет: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. С. Алисенов. – М.: Юрайт, 2017. – 457 с.
2. Астахов В. П. Бухгалтерский (финансовый) учет. – 12-е изд. перераб. и доп. / В. П. Астахов. – М.:Юрайт, 2017. – 536 с.
3. Войтов А.Г. История экономических учений: Учебное пособие для бакалавров / А.Г. Войтов. – М.: Дашков и К, 2016. – 232 с

Хромов З.А., Серватинский В.В.

Совершенствование качества управления комплексом недвижимого имущества предприятия в условиях рыночной экономики

*Сибирский Федеральный университет
(Россия, Красноярск)*

doi: 10.18411/scienceconf-03-2021-49

idsp: scienceconf-03-2021-49

Аннотация

По мнению авторов, проблемам по качеству управления собственного недвижимого имущества предприятия, на этапе рыночной экономики, не уделяется должного внимания. Поэтому вопросы совершенствования управления качеством актуальны на современном этапе.

Цель данного исследования – раскрыть актуальные вопросы совершенствования управления качеством комплекса недвижимого имущества предприятия.

Ключевые слова: имущество предприятия, недвижимое имущество, совершенствование, управление, качество, информационные технологии.

Формирование новых рыночных отношений в условиях стабилизации и подъема промышленного производства обуславливает необходимость совершенствования хозяйственного механизма и требует дальнейшего повышения эффективности управления имущественными комплексами промышленных предприятий.

В настоящее время промышленные предприятия независимо от форм собственности и отраслевой, принадлежности испытывают большие трудности при управлении имущественными комплексами. Значительная их часть связана с не разработанностью ряда методических основ управления имущественными комплексами, а также с недостатками при организации управления имущественными комплексами промышленных предприятий, что сдерживает процессы стабилизации и роста производства.

Следует отметить, что сложившееся управление имущественными комплексами предприятий не обеспечивает оптимизации объема и структуры имущества. В связи с этим все более актуальными становятся требования совершенствования методов управления имущественными комплексами, а также обеспечение на этой основе максимизации положительных финансовых результатов от всех видов использования имущества.

Экономическая наука уделяет значительное внимание вопросам управления имущественными комплексами. Однако ряд из них требует дальнейшего решения. Прежде всего, это определение экономической сущности имущественных комплексов промышленных предприятий, уточнение классификации элементов имущественных комплексов, дополнение совокупности показателей использования имущества, моделирование структуры имущественных комплексов и разработка методов управления имущественными комплексами на промышленном предприятии, оценка

эффективности управления имущественными комплексами, совершенствование организационной структуры управления имущественным комплексом промышленного предприятия, организация мониторинга использования имущественного комплекса.

Говоря о специфике управления недвижимостью предприятия, мы говорим о недвижимости как едином имущественном комплексе. В его состав входят все виды имущества, которые предназначены для осуществления его деятельности. В него включаются земельные участки, сооружения, здания, сырье, оборудование, инвентарь, права требования, продукция, долги, права на обозначения предприятия и его продукции (фирменное наименование, знаки обслуживания, товарные знаки), а также другие права исключительного характера [1].

Имущество предприятия может находиться в собственности предприятия, управлении или ведении.

Недвижимое имущество предприятия – это участки недр, земельные участки, водные объекты, а также все, связанное с землей (то есть объекты, переместить которые нельзя без несоразмерного ущерба их основному назначению, в том числе многолетние насаждения, здания, леса, сооружения). К этой же группе имущества относят государственно зарегистрированные космические объекты, суда, морские, воздушные, внутреннего плавания.

Чтобы выжить и не допустить банкротства, нужно знать, как успешно управлять имуществом предприятия, какую долю должны составлять собственные средства и заемные. Большую роль в решении этих вопросов играет анализ имущества предприятия.

Общее управление объектом недвижимости состоит в повышении доходности этого объекта за счет увеличения стоимости объекта и прибыли получаемой от эксплуатации недвижимости [2, 3]. Для выгодной продажи объекта на рынке собственнику необходимо управлять качеством этого объекта.

Проблема использования современных информационных технологий при решении вопросов, связанных с управлением имуществом, актуальна для любых компаний, но в первую очередь — для предприятий, на балансе которых находится множество имущественных объектов.

Процесс управления имуществом в российских компаниях организуется по-разному. На практике функции учета имущества распределены в компаниях между бухгалтерской службой, департаментом имущества и правовым департаментом. Если процесс курирует заместитель генерального директора по собственности, то ситуация более или менее контролируется [3].

Если управление имуществом осуществляется, например, правовым департаментом или юридической службой, то, как правило, отсутствуют проблемы с оформлением документов, но встает вопрос оценки эффективности использования имущественного комплекса.

Кроме того, слабое взаимодействие производственных и ремонтных подразделений с юридической и бухгалтерской службами приводит к несвоевременному отражению в правоудостоверяющих и бухгалтерских документах фактических изменений в объекте.

Объект управления, с которым необходимо работать при решении задачи управления имуществом, можно определить термином «имущественный комплекс». Когда употребляют это понятие, речь может идти, с одной стороны, о таких крупных элементах инфраструктуры национальной экономики, как отраслевые имущественные комплексы или территориальные имущественные комплексы, с другой стороны — о массивах имущества, произвольно выделенных по частным признакам (например, технологические или правовые комплексы или, более узко, — единый объект недвижимости, домовладение) [5].

Управление имуществом подразумевает сочетание разных областей управленческой деятельности: управление структурой имущества и структурой компании, управление использованием имущества, управление состоянием имущества. Каждая из них отличается набором характеристик объекта имущества.

Основой для этого являются разные виды учета имущества в компании: правовой, бухгалтерский, налоговый, технический, технологический. Все задачи можно разбить на стратегические и операционные.

К первым относят[2]:

- оптимизацию структуры собственности;
- долгосрочный прогноз финансовых потоков от аренды и сделок с имуществом предприятия;
- объективную оценку текущей стоимости бизнеса;
- повышение эффективности использования имущества;
- прозрачность управляемых активов;
- снижение субъективизма при принятии управленческих решений.

В число операционных задач входят следующие [2]:

- оперативное представление структуры собственности, достоверная информация о состоянии имущественного комплекса предприятия;
- учет стоимости и структуры основных средств в управлении дочерних структур;
- подготовка правовых документов для внесения имущества в уставной фонд;
- оптимизация имущественных комплексов дочерних акционерных обществ с учетом территориальных факторов;
- оптимальное использование, сокращение издержек на содержание в исправном состоянии незадействованных производственных и непроизводственных мощностей;
- оптимизация издержек на инвентаризацию объектов учета в БТИ;
- сокращение размера процентов, начисляемых на заемные средства, за счет залогового обеспечения кредитов;
- прогнозирование стоимости и сроков реструктуризации имущественного комплекса.

Для решения проблем рационального использования финансовых, трудовых и иных ресурсов в сфере управления недвижимостью предприятия необходимо регулярно выполнять мониторинг загруженности объектов недвижимости для выявления избыточных объектов и принятия решения о сдаче в аренду или продаже; анализировать инвестиционную привлекательность избыточных объектов недвижимости, т.е. оценить при каких критериях функционирующий объект будет доходным.

Как решение проблемы эффективности управления недвижимостью предприятий можно предложить следующее.

Необходимо установить жизненный цикл недвижимости (ЖЦ), с отражением в базе данных, т.е. наряду с применением классификации ABC целесообразно применять концептуальный подход к управлению затратами по результатам на каждой из стадий жизненного цикла строительной недвижимости, разработанный авторами Я. А. Шакиром и О. А. Куцыгиной [5].

Данный подход включает поэтапное изложение процесса управления – через повседневные процедуры управления по результатам до контроля за их достижением, и реализован в дескриптивной модели управления затратами на этапах ЖЦ как единой системы.

Жизненный цикл объекта недвижимости можно представить следующим образом, как показано на рисунке 1.

Рисунок 1 - Жизненный цикл недвижимого имущества[4]

Интегрируя подход по управлению затратами и определение жизненного цикла, позволит наглядно отображать затраты на всех стадиях и сформировать представление об существующей ситуации на объекте.

Организации, имеющие большое количество недвижимости, с интересом отнесутся к управлению расходами и качеством при эксплуатации существующих объектов. Так как, эксплуатационные затраты зачастую превышают затраты на предыдущих стадиях, в зависимости от срока эксплуатации, то возникает необходимость в их минимизации и рационализации[4].

Цикл управления недвижимостью представляет собой разложение всех операций, связанных с недвижимостью, и делает их более открытыми и понятными, благодаря чему можно будет принимать какое-либо решение гораздо объективнее.

Использование данного цикла будет иметь положительный эффект в первую очередь, если предприятие поставит перед собой правильные и понятные цели, связанные с управлением собственным недвижимым имуществом.

Подводя итог можно сказать, что существует большое количество методов и способов по реализации и оценки объектов недвижимости, но все они ориентированы на новые объекты строительства, а совершенствование управления имущественным комплексом, корпоративного управления, позволяет улучшать экономические показатели предприятий, снижать финансовые и операционные риски, способствует значительному повышению конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности этих предприятий.

Предприятия, для которых стоит цель реализовать избыточное недвижимое имущество применение цикла целесообразно, ввиду получения экономического эффекта как за счёт получения дополнительного дохода, так и за счет снижения затрат предприятия по результатам реализации.

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2016. – 416 с.
2. Куцыгина О.А., Шакир Я.А. Концептуальный подход к управлению затратами по результатам на этапах жизненного цикла строительной недвижимости. Статья. Современные проблемы науки и

- образования 2015, № 1, с. 287 [Электронный ресурс]: Официальный сайт / Научная электронная библиотека «eLIBRARY. RU» – электрон. Дан. – Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=25323319> (дата обращения: 30.09.2020).
3. Осташов А.Д. Скворцова Г.Г. Совершенствование управления качеством работ по эксплуатации производственных зданий и сооружений // Экономика и управление предприятиями, отраслями, комплексами на современном этапе глобализации: сборник научных трудов V Международной научно-практической конференции 11 декабря 2019 г., Тверь. В 2 ч. Ч. 2 / под общ. ред. О.М. Дюжиловой, Г.Г. Скворцовой. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2020. С. 160–166.
 4. Управление недвижимостью: учебник / под ред. С.Н.Максимова. – М.: Дело АНХ, 2018. – 432 с.
 5. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / под общ. ред. П.Г. Грабового. – Смоленск: Смоллин Плюс; М.: АСВ, 2019.
 6. Milkova A.A., Erofeev Y.V., Yao S. Phraseological units and their contextual usage in the formation of Ray Bradbury's individual style // *Journal of Critical Reviews*, 2020. № 7(7). P. 517-523.
 7. Ерофеев Ю.В. Вербализация цифровой фрустрации немецкого общества в интернет-картинках про Алексу // *Современное педагогическое образование*, 2020. № 4. С. 166-173.
-