

УДК 330.526.33:658

Г.С. Ежикова

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ПРЕДПРИЯТИЯ

Цели повышения эффективности управления крупными предприятиями ставят в центре внимания актуальность вопросов внедрения современных информационных технологий и автоматизированных систем управления недвижимым имуществом корпораций.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, информационные технологии управления, этапы процесса управления имуществом комплексом.

Ведущую роль в экономике нашей страны сегодня играют корпоративные формы организации капитала, именно они составляют основу реального сектора экономики страны.

Согласно ст. 132 п.1 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором» (ГК Рос. Федерации. Ч. 1: принят Гос. думой 21 окт. 1994 г. С. 84).

Таким образом, повышение эффективности управления предприятием ставит в центре внимания задачи повышения эффективности управлением его недвижимым имуществом. Данная проблема актуальна в принципе для любых компаний, но в первую очередь для крупных предприятий и корпораций, на балансе которых находится много имущественных объектов, и их оперативный учет – процесс трудоемкий.

Потребность в акценте значимости вопросов повышения эффективности управления единым земельно-имущественным комплексом из единого

© Ежикова Г.С., 2012

Ежикова Галина Сергеевна – канд. экон. наук, доцент кафедры менеджмента и маркетинга ФГБОУ ВПО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», e-mail: galina.ezhikova@yandex.ru

центра обусловлено усиливающимися тенденциями к удорожанию недвижимости и повышением доли издержек, связанных с недвижимостью в составе суммарных издержек предприятий.

Исходя из вышесказанного базовыми, основополагающими положениями эффективной системы управления недвижимой собственностью корпораций являются:

- объективные знания о составе объектов собственности;
- создание единого банка данных предприятия обо всех объектах недвижимости;
- полноценная защита имущественных прав предприятий;
- применение всего разрешенного законодательством инструментария при использовании объектов недвижимости;
- достижение максимальной доходности объектов недвижимости;
- оценка рыночной стоимости недвижимого имущества и прав пользования данным имуществом.

Следует отметить, что управление недвижимым имуществом предприятий предполагает, по крайней мере, два блока, различающихся целями управления, а именно:

1) *управление операционной недвижимостью*, задачей которого является обеспечение условий эффективности основного вида деятельности предприятия;

2) *управление инвестиционной (доходной) недвижимостью*.

Каждая из них требует учета и анализа юридических, физических и экономических аспектов.

Анализ существующей на сегодня ситуации по данным вопросам показывает, что решение задачи повышения эффективности управления корпоративной недвижимостью настоятельно предполагает:

1. Использование современных информационных технологий по оперативному управлению недвижимым имуществом корпораций.

2. Разработку методических подходов к управлению недвижимым имуществом предприятия с помощью модульной автоматизированной системы управления объектами земельно-имущественного комплекса предприятия (АСУ).

3. Разработку структуры управления корпоративной собственностью по этапам ее реализации.

Внедрение информационных технологий по управлению имуществом предприятия позволит обеспечить:

- оперативное и качественное ведение реестров имущества;
- надежный и детальный учет сведений о состоянии имущества, динамике и причинах изменений его состояния и характеристик;

- формирование интегрированной информационной среды, обеспечивающей автоматизированную поддержку процессов ведения реестра имущества, с возможностью пополнения новыми компонентами;
- формирование и передача в органы государственной власти достоверной отчетности о состоянии имущества предприятий;
- повышение автоматизации учетных и управленческих операций;
- оценку рисков при эксплуатации объектов и групп объектов земельно-имущественного комплекса;
- гибкую настройку и разграничение прав доступа к информационным массивам системы, расширение и оперативную модификацию функциональных возможностей в соответствии с потребностями предприятия.

Это далеко не полный перечень возможностей и достоинств внедрения указанных технологий управления имуществом предприятий. Так, например, при решении вопросов, касающихся эксплуатации, обслуживания сетей и сооружений, их учета и проектирования, кроме информации о характеристиках данного имущества необходимы точные сведения об их местоположении, ориентации относительно природных и антропогенных объектов городской инфраструктуры. Это обуславливает сегодня необходимость и возможность применения в процессах управления имуществом специальных технологий, например, технологий геоинформационных систем.

Цели и задачи автоматизированной системы управления объектами земельно-имущественного комплекса предприятия:

- учет объектов земельно-имущественного комплекса предприятий;
- архивирование информации по объектам учета, защита данных и их безопасное хранение, оперативный доступ к данным в реальном масштабе времени;
- анализ финансовой эффективности использования объектов земельно-имущественного комплекса за отчетный период;
- оценка стоимости недвижимости для различных целей;
- финансовое моделирование земельно-имущественного комплекса за предполагаемый период;
- оценка рисков при эксплуатации объектов и групп объектов земельно-имущественного комплекса;
- формирование отчетов по службам компании и руководителей различных уровней;
- автоматизация составления бизнес-планов на различных уровнях принятия решения;
- реализация внутреннего документооборота;
- сведение всех служб (как отдельного предприятия, других предприятий и управляющей компании) в единую систему контроля и управления бизнес-процессом.

Организационно-экономическое обоснование процесса управления имуществом комплексом, его цель предполагает необходимость детальной разработки структуры управления корпоративной собственностью по следующим основным этапам ее реализации:

1. Инвентаризация (получение и обобщение данных о наличии объекта корпоративной собственности и внесение его в опись). Результат (документ) – опись корпоративной собственности.

2. Учет (проверка юридической чистоты объекта, его классификация в соответствии с утвержденными признаками и внесение в реестр корпоративной собственности). Результат (документ) – реестр корпоративной собственности.

3. Оценка (проведение мероприятий по установлению рыночной стоимости объекта для различных вариантов его использования: сдача в аренду, передача в доверительное управление, продажа, реструктуризация). Результат (документ) – кадастр корпоративной собственности.

4. Анализ возможностей использования (выработка и экономическая оценка вариантов использования объекта корпоративной собственности). Результат (документ) – аналитические записки, экспертизы.

5. Планирование использования (разработка последовательности мероприятий для реализации наилучшего варианта по этапу 4). Результат (документ) – приказы, договоры.

6. Организация и подготовка мероприятий (маркетинг, кадровые решения, инфраструктурные преобразования для реализации этапа 8). Результат (документ) – распоряжения, инструкции.

7. Мотивация исполнителей (утверждение порядка поощрения корпоративных участников этапа 8). Результат (документ) – приказы.

8. Проведение мероприятий (реализация последовательности этапов 4–7). Результат (документ) – договоры, контракты.

9. Контроль проведения мероприятий (сбор, обобщение и анализ результатов выполнения этапа 8). Результат (документ) – отчеты, бухгалтерские, аудиторские проверки.

10. Регулирование процесса управления на любом этапе (в соответствии с результатами этапа 9: корректировка исходных данных расчетов, кадровых решений, плановых заданий, последовательности проведения мероприятий). Результат (документ) – приказы.

Получено 29.03.2012

G.S. Ezhikova

**IMPROVING MANAGERIAL EFFICIENCY
OF ENTERPRISE LAND-PROPERTY COMPLEX**

Improving efficiency of managing large enterprises makes application of modern information technologies and automated control systems for companies' real assets the center of attention.

Keywords: land-property complex, information management technologies, stages of property complex management.