

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

*Абдуллаева С.С.-Б., магистрант,
Раджабова Д.А., канд. экон. наук, ст. препод.
Дагестанский государственный технический университет*

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

ass-b@mail.ru

Статья посвящена особенностям управления объектами недвижимости промышленного предприятия в современных условиях. Были рассмотрены этапы работ, относящихся к управлению недвижимостью промышленных предприятий, а также методы повышения качества управления. Учитывая различные виды объектов недвижимости, производимую ими продукцию, рынок сбыта, а также региональные особенности, можно сделать вывод о том, что на промышленных предприятиях нет системного подхода к эксплуатации и управлению объектами недвижимости. Подбором наиболее подходящих методов управления и их внедрением в структуру предприятия, должен заниматься квалифицированный специалист. Именно от его оперативных решений, зависит эффективность эксплуатации объекта недвижимости.

Ключевые слова: объект недвижимости, промышленное предприятие, рынок, эффективность, эксплуатация, квалифицированный специалист, методы управления.

Введение. В наше время, большое внимание уделяется вопросу эффективного управления недвижимостью, учитывая масштаб внедрения российских производственных предприятий на мировой рынок. За последние несколько лет на российском рынке недвижимости обосновалось достаточное количество компаний, предоставляющих услуги профессионального управления недвижимостью, на основании хозяйственного и гражданского законодательства. Следует отметить, что управление недвижимостью, представляет собой род деятельности, осуществляемой на риск собственника и направленный на получение максимальной прибыли. В связи с чем, создание системы управления недвижимостью является вполне обоснованным.

Основная часть. Все виды работ, относящиеся к управлению недвижимостью промышленных предприятий, достаточно трудоемкие и включают в себя следующие этапы:

1. Главную роль в управлении объектом, играют отношения с собственниками объектов, так как от сложившихся отношений в целом будет зависеть результат. Действия управляющего по отношению к собственнику должны быть ясными, а их взаимоотношения законодательно оформлены. Правоотношения между управляющим и собственником прописаны только в ГК РФ, где отражены общие положения. Управляющий не имеет права распоряжаться доверенным ему имуществом, за исключением случаев, прописанных в договоре [1].

2. Постановка цели и стратегии коммерческой эксплуатации объекта недвижимости. Целью является перепродажа объекта недвижимости, либо получение стабильной прибыли. Зачастую в качестве основных целей выступают: увеличение доходов, уменьшение расходов и повышение ликвидности [1].

3. Мониторинг ситуации, планирование и отчетность. Начиная работу управляющего объектом недвижимости промышленного предприятия, специалисту необходимо привлечь к процессу управления объектом, заинтересованный персонал, различными методами: от объяснения персоналу целей и задач управления объектом недвижимости, до использования систем денежного вознаграждения. Обычно, управляющий сталкивается с низким уровнем финансового анализа, нарушениями в бухгалтерском учёте, неэффективным документооборотом, и т.д. Как показывает практика совершенствования объектов недвижимости, на первом этапе коммерческой эксплуатации вся прибыль должна инвестироваться в сами объекты, на втором – доходы распределяются между собственником и инвестициями в объект недвижимости, и лишь на третьем этапе, вся прибыль может перейти в распоряжение собственника [1].

4. Содержание объекта недвижимости промышленного предприятия. Самой важной управленческой задачей, является обеспечение достойных и безопасных условий жизнедеятельности, включающих в себя эксплуатацию, ремонт и благоустройство зданий и прилегающих территорий [1].

Управление промышленным предприятием может быть как внешним, так и внутренним. Внешнее управление – это участие государства в процессах предприятий, с помощью нормативной базы, а также контроль за их исполнением. Внутреннее управление – это деятельность самого предприятия, упорядоченная собственными нормативными документами.

Повышение качества управления недвижимостью предприятия осуществляется посредством различных методов. Они могут подразделяться на административные, экономические, организационные, законодательные и нормативно-правовые.

Каждому объекту недвижимости необходим комплекс оперативных мероприятий, обеспечивающих его инвестиционную и коммерческую привлекательность, независимо от типа его назначения. На предприятии может быть создан функциональный центр управления недвижимостью, в работу которого входит осуществление мероприятий сервейинга, выполняющего такие задачи как:

- маркетинговые исследования;
- управление;
- консалтинг;
- юридическое сопровождение;
- оценку и т.д.

Сервейинг дает возможность осуществления стратегического системного подхода ко всем процессам, связанным с эксплуатацией и управлением промышленной недвижимостью. Созданный на предприятии функциональный центр управления недвижимостью позволяет рационально использовать все профильные и непрофильные объекты недвижимости, с целью получения дополнительного дохода от их эксплуатации. Благодаря организации центра у предприятия появляется немало конкурентных преимуществ.

Управление объектами недвижимости непосредственно промышленного предприятия должно включать в себя несколько задач:

- инвентаризация объектов недвижимости, проверка юридической чистоты каждого объекта;
- классификация объектов недвижимости в соответствии с принятой на предприятии системой отбора;
- идентификация возможных вариантов использования объектов недвижимости [2].

Итоговым результатом инвентаризации объектов недвижимого имущества предприятия должны стать сведения: о качественных и количественных параметрах недвижимости и их оценка; о затратах на эксплуатацию каждого объекта недвижимости предприятия; о рыночной стоимости недвижимого имущества.

Классификация объектов недвижимости предприятия может быть проведена по степени вовлечения в производственный процесс. Все объекты недвижимости промышленного предприятия подразделяются на три группы:

1. Недвижимость производственного назначения – объекты, которые принимают непосредственное участие в производственном процессе [3].

2. Недвижимость непромышленного назначения (вспомогательная) – объекты, не принимающие непосредственного участия в производственном процессе, но наличие их необходимо для полноценной и эффективной работы всего предприятия (склады, АБК, столовая, подъездные пути, прочие здания и сооружения) [3].

3. Непрофильная недвижимость – объекты, в силу различных причин не участвующие ни в основной, ни во вспомогательной деятельности предприятия, к которой относятся:

- физически и морально устаревшие объекты,
- объекты, высвободившиеся из-за отсутствия фронта работ,
- объекты незавершенного строительства [3].

Общеизвестно, что главными задачами любого предприятия, являются минимизация расходов по владению и использованию объекта недвижимости и получение высокого и стабильного дохода. Следовательно, рациональный и грамотный подход к управлению объектами недвижимости предприятия – это залог повышения эффективности и качества эксплуатации.

Выводы. Учитывая различные виды объектов недвижимости, производимую ими продукцию, рынок сбыта, а также региональные особенности, мы можем сделать вывод о том, что на промышленных предприятиях нет системного подхода к эксплуатации и управлению объектами недвижимости, что приводит к снижению эффективности их использования и повышению эксплуатационных расходов. Подбором наиболее подходящих методов и их внедрением в структуру предприятия, с учетом вышеперечисленных особенностей, должен заниматься квалифицированный специалист, обладающий управленческими навыками, способный осуществлять постоянный мониторинг современного рынка недвижимости. Именно от его оперативных решений, зависит эффективность эксплуатации объекта недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Асаул А.Н., Карасев А.В., Экономика недвижимости, Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001.
2. Асаул А.Н., Абаев Х.С., Молчанов Ю.А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов. СПб.: Гуманистика, 2007.
3. Кудрявцева Е.В. Недвижимость как актив предприятия: воздействие на производственную деятельность. Вестник Томского государственного университета. Томск 2010. № 335.

Abdullaeva S.S-B., Radjabova D.A.**FEATURES OF MANAGEMENT OF REAL ESTATE OBJECTS OF THE INDUSTRIAL ENTERPRISE IN MODERN CONDITIONS.**

The article is devoted to features of management of real estate objects of the industrial enterprise in modern conditions. Stages of the works relating to management of real estate of the industrial enterprises and also methods of improvement of quality of management have been considered. Considering different types of real estate objects, production made by them, a sales market, and also regional features, it is possible to draw a conclusion that at the industrial enterprises there is no system approach to operation and management of real estate objects. The qualified specialist has to be engaged in selection of the most suitable methods of management and their introduction in structure of the enterprise. The efficiency of operation of a real estate object depends from his operational decisions.

Key words: *real estate object, industrial enterprise, market, efficiency, operation, qualified specialist, methods of management.*

Абдуллаева Саида Сажид-Баталовна, магистрант кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса. Дагестанский государственный технический университет.
Адрес: Россия, 367000, Махачкала, ул. Шамиля, д.70.
E-mail: ass-b@mail.ru

Раджабова Дженнет Абуталибовна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры экономического развития, маркетинга и бизнеса
Дагестанский государственный технический университет
Адрес: Россия, 367000, Махачкала, ул. Шамиля, д.70
E-mail: dgenn13@yandex.ru