

*Штепа В.О.,
Студентка магистратуры
2 курс, направление подготовки 38.04.01 Экономика
Северо-Кавказский федеральный университет,
Россия, г. Ставрополь*

*Гладилин А.В.,
Доктор экономических наук, профессор
Северо-Кавказский федеральный университет,
Россия, г. Ставрополь*

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ПРЕДПРИЯТИЙ

***Аннотация:** В статье рассматривается понятие имущественного комплекса предприятия, а также подходы, принципы и направления повышения эффективности его использования.*

***Ключевые слова:** Имущественный комплекс, эффективность, управление, лизинг, траст, инвестиции.*

***Annotation:** The article discusses the concept of the property complex of the enterprise, as well as approaches, principles and directions for improving the efficiency of its use.*

***Key words:** Property complex, efficiency, management, leasing, trust, investment.*

Правильно организованное управление имущественным комплексом предприятия, то есть его хозяйственной основой, является началом успешного управления всей организацией, ее предпринимательской деятельностью.

Раскрывая понятие «имущественный комплекс», отметим, что с

нормативной точки зрения предприятием признается имущественный комплекс, который предназначен для ведения предпринимательской деятельности. Объектами, которые относятся к имущественной составляющей предприятия, признаны здания, земельные участки, оборудование, инструменты, материалы, сырье, продукция, машины, товарные знаки и обозначения, включая другие исключительные права, а также долги и права требования [1].

В таком случае можно сформулировать следующее определение понятия «имущественный комплекс предприятия»: это совокупность всего имущества организации, обязательств, товарных знаков и прочих обозначений, индивидуализирующих продукцию или услуги, прав требования и пользования компании, которые задействованы в предпринимательской деятельности.

Предприятия может обладать как материальным (здания, земельные участки, оборудование, инструменты, материалы, сырье, продукция, машины), так и нематериальным (товарные знаки, патенты, лицензии, ноу-хау) имуществом, состав и структура которого зависят от сферы деятельности и специализации организации. Структура имущественного комплекса с правовой точки зрения представлена на рисунке 1. Вопрос управления нематериальным имуществом более комплексный и сложный, а управление материальным имуществом не всегда можно назвать эффективным [2].

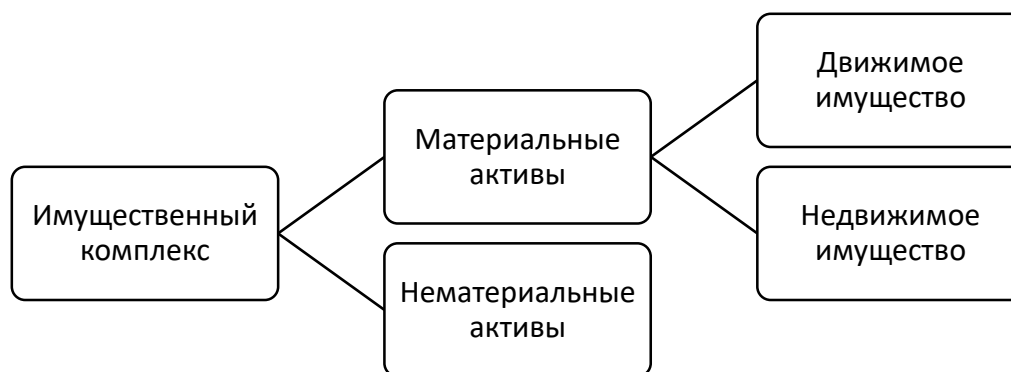


Рисунок 1 – Структура имущественного комплекса предприятия

Для того, чтобы четко обозначить вектор изменения стратегии деятельности компании путем эффективного управления имущественным комплексом, необходимо провести глубокий анализ как самого имущества предприятия, так и внутренних и внешних факторов развития, его сильных и слабых сторон, а также всех имеющихся проблем.

Начальным этапом процесса анализа имущественного комплекса является определение его состава и структуры, прав на него, рентабельности каждого элемента активов.

Эффективность управления имущественным комплексом предприятия обосновывается такими направлениями, как риск, доходность и время, и все решения, связанные с управлением имуществом, должны соответствовать установленным критериям.

Перечень критериев эффективности управления имущественным комплексом, которые распространены в отечественной литературе, включает показатели рентабельности, которые позволяют оценить текущий уровень эффективности управления имуществом предприятия, и коэффициенты платежеспособности, которые дают возможность определить перспективу предприятия финансово обеспечить нововведения в этом направлении:

- рентабельность собственного капитала: отношение средней величины собственного капитала к средней величине активов;
- рентабельность капитала в целом: отношение чистой прибыли к средней величине активов;
- рентабельность реализованной продукции: отношение прибыли к себестоимости;
- рентабельность продаж: отношение прибыли к выручке;
- коэффициент маневренности: отношение оборотных активов к собственному капиталу;
- коэффициент покрытия баланса: отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам;

- коэффициент автономности: отношение собственного капитала ко всем активам предприятия;
- коэффициент критической ликвидности: отношение разности оборотных активов и запасов к краткосрочным обязательствам предприятия [2].

Показатели могут быть рассмотрены в динамике или в сравнении с аналогичными данными конкурентов.

Основной целью управления недвижимым имуществом предприятия является повышение доходности этих объектов за счет увеличения стоимости объектов недвижимости и прибыли, получаемой от его эксплуатации. Для выгодной продажи объекта на рынке собственнику необходимо управлять его качеством [3].

Повышение эффективности использования активов компании может быть достигнуто путем более целесообразного использования или расширения производства, однако это не всегда осуществимо по объективным причинам. Если предприятие по каким-то причинам не использует имеющееся имущество, выходом может быть его продажа, аренда или лизинг.

Популярностью в странах Европы и Америки пользуется практика траста или доверительного управления (как правило, на срок до 5 лет). Суть данной практики состоит в предоставлении имущества другому лицу по договору с целью осуществить более эффективное управление и использование имущества, собственник сокращает издержки на содержание недвижимости.

Говоря о повышении эффективности управления имущественным комплексом предприятий, можно отметить первостепенность вопроса управления недвижимой собственностью. основополагающими принципами эффективной системы управления недвижимым имуществом являются следующие:

- достоверность информации о составе и структуре имеющегося

имущества, наличие единой базы данных, в которой хранится эта информация;

- законное использование объектов имущества и прав на него;
- высокая эффективность использования объектов недвижимости.

Распространёнными недостатками и сдерживающими факторами, связанными с процессом управления имущественным комплексом предприятия, являются отсутствие единого подхода к анализу состояния, использования имущества, противоречие между разработанными мерами и их реализацией на уровне подразделений, отсутствие стратегического подхода к управлению имуществом.

В связи с этим, можно выделить ряд основных подходов к управлению собственностью, которые позволят повысить эффективность использования имущественного комплекса организации.

Комплексный подход, согласно которому управление имуществом должно осуществляться согласно задачам и принципам предприятия в управлении финансами, персоналом, производством, инвестициями и др.

Динамический подход, основанный на учете фактора времени. Предполагает учет ретроспективных данных, достигнутых результатов, текущего положения и подхода к принятию решений по управлению собственностью, прогнозов будущих тенденций, инфляции и т.д.

Стоимостный подход, основанный на использовании стоимости имущества как главного критерия успешности принимаемых управленческих решений и хозяйственной деятельности предприятия в целом.

Таким образом, подходы к управлению имущественным комплексом предприятий должны основываться на следующих решениях:

1. Организационно-структурные меры, состоящие из формирования базы данных об имеющихся активах, особенно нематериальных, их постановка на баланс, расчет потенциальных доходов от их коммерческого использования.

2. Разработка и принятие взвешенных решений, которые

соответствуют стратегии компании и основным принципам его деятельности.

3. Рассмотрение возможности разработки и развития инвестиционных проектов, которые могут привести изменения в структуру имущества.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.

2. Запруднова, Л.С. Имущественный комплекс предприятия как объект повышения эффективности его деятельности // Инвестиционное и кадровое обеспечение инновационного воспроизводства на территориях: динамика, проблемы и перспективы. – Владимир, 2019. – №4. – с. 53-55.

3. Борисов, Е.А. Актуальные вопросы совершенствования управления качеством комплекса недвижимого имущества предприятия / Е.А. Борисов, П.С. Осипов, И.М. Калякина, З.А. Хромов, Н.А. Караулов // Московский экономический журнал, 2020. – №10. – с. 509-515.