

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

УДК 330.341

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

В.С. Меркушева

Петербургский государственный университет путей сообщения Императора
Александра I, г. Санкт-Петербург

В статье рассматриваются современные проблемы управления имуществом компаний. Целью исследования является анализ методов оценки эффективности управления имущественными комплексами и определение условий повышения результативности их развития. Автором проведена группировка регионов Российской Федерации на основе обобщения данных о структуре инвестиций в основной капитал. Исследование основано на использовании количественной информации и экспертных оценок. Научная новизна полученных результатов заключается в обосновании целесообразности сочетания методов стратегического планирования и проектного управления при развитии имущественных комплексов в различных сферах экономической деятельности. Научная новизна полученных результатов заключается в обосновании целесообразности сочетания методов стратегического планирования и проектного управления при развитии имущественных комплексов в различных сферах хозяйственной деятельности.

Ключевые слова: *экономическая оценка, управление, имущественный комплекс, эффективность.*

В деятельности компаний различных форм собственности и сфер экономики управление имущественными комплексами играет важную роль. Составляющими данного процесса являются объективная экономическая оценка текущего использования объектов, входящих в имущественный комплекс, сравнение потенциальных вариантов их эксплуатации и обоснованный выбор стратегии развития, как отдельных объектов, так и комплекса в целом. Рациональный подбор методов управления, включая методы учета, анализа, прогнозирования, планирования и контроля, позволяет повысить эффективность принимаемых управленческих решений. Одним из современных подходов, применяемых как частными, так и государственными компаниями, является проектное управление развитием имущественных комплексов. В реализации таких проектов заинтересованы как руководство и собственники компаний, так и представители местных и региональных органов власти, поскольку повышение эффективности функционирования субъектов экономики на основе оптимизации активов позитивно влияет на наполняемость бюджетов территорий, в границах которых они расположены.

Исследователи В.И. Петров и О.В. Селиванова отмечают, что в настоящее время в Российской Федерации капитализация крупнейших компаний, занятых, например, «в добыче полезных ископаемых, в сфере медиа

и развлечений, упала ниже балансовой стоимости чистых активов, определенных в соответствии с МСФО (Международными стандартами финансовой отчетности)», что показывает возникшую диспропорцию между потенциалом нематериальной и материальной составляющих экономического роста [9, с. 48]. Соответственно, в условиях преобладания материальной составляющей, повышается актуальность реализации проектов по развитию имущественных комплексов компаний в различных сферах с преимущественной ориентацией на их адаптацию к происходящим во внешней среде изменениям. Востребованность такого подхода при разработке и реализации стратегии компаний по управлению активами увеличивается в периоды экономического спада и «снова ставит забытые в период всеобщего подъема задачи, в том числе в свете развития инноваций» [9, с. 48].

Большинство исследователей сферы управления имущественными комплексами включают в их состав землю, природные ресурсы, здания и сооружения, основное технологическое оборудование, в то время как некоторые также предлагают учитывать финансы, информацию, духовные и культурные ценности [2, с. 36]. Часто производится деление имущественного комплекса «на движимое (машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь) и недвижимое имущество (земельный участок, здания, сооружения, внутренние коммуникации)» [3, с. 117].

Целью осуществления проектов по развитию имущественных комплексов является рост финансовой отдачи от их эксплуатации и превращение их в устойчиво функционирующие единицы, как в масштабах компании, так и в масштабах экономики территории в целом. Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

– оптимизировать состав и структуру имущественных комплексов путем реструктуризации с последующей реализацией, передачей в аренду, или ликвидацией объектов, эксплуатация которых в составе данного комплекса не отвечает критериям социально-экономической эффективности;

– провести реконструкцию и модернизацию объектов, входящих в состав комплекса, обеспечив соответствие активов изменяющимся внешним условиям и современным требованиям научно-технического прогресса и инновационности.

Согласно официальным статистическим данным [8], доля инвестиций, направленных на реконструкцию и модернизацию в общем объеме инвестиций в основной капитал в целом по Российской Федерации остается на относительно невысоком уровне и даже продолжает снижаться, составив соответственно 16,1 % и 15,5 % в 2017 и 2018 гг. В табл. 1 и 2 (см. ниже) показаны регионы Российской Федерации, характеризующиеся наиболее высокими и наиболее низкими значениями данного показателя.

По результатам анализа табл. 1 можно сделать вывод, что на примере выборки регионов Российской Федерации с относительно высокой долей инвестиций, направленных компаниями (за исключением субъектов малого предпринимательства) на реконструкцию и модернизацию основных средств, по большинству субъектов данной группы отмечается тенденция к уменьшению значения показателя. В некоторых случаях это уменьшение представляет собой существенную величину (до 40 %). Такая тенденция определяется целым рядом внешних факторов, среди которых можно назвать

снижение уровня доходности бизнеса на рынках товаров и услуг, вызванное падением покупательной способности населения, снижение индекса предпринимательской уверенности, вызванное нестабильностью валютных и сырьевых рынков.

Эти факторы вызывают так называемый экономический износ имущественных комплексов, который образуется «в результате воздействия на стоимость таких внешних экономических условий, которые влияют на спрос и предложение производимой продукции, а также на издержки производства – затраты на сырье, электричество, воду, газ, трудовые ресурсы» [9, с. 48].

Таблица 1

Динамика показателя «Доля инвестиций, направленных на реконструкцию и модернизацию в общем объеме инвестиций в основной капитал» за 2017–2018 гг. по субъектам Российской Федерации (группа со значением показателя >30 хотя бы в одном периоде)

Субъект Российской Федерации	2017 г.	2018 г.	2018/2017 гг.
Рязанская область	32,8	34,2	104%
Смоленская область	20,5	34,2	167%
Волгоградская область	33,7	30,3	90%
Кабардино-Балкарская Республика	27,8	33,5	121%
Карачаево-Черкесская Республика	32,2	28,9	90%
Пензенская область	18,3	30,5	167%
Саратовская область	27,1	31,8	117%
Курганская область	35,5	26,1	74%
Челябинская область	37,1	24,8	67%
Республика Бурятия	33,4	24,8	74%
Еврейская автономная область	33,7	20,7	61%

Источник: составлено автором по [8]

В табл. 2 (см. ниже) отмечены в основном регионы с исторически сложившимся относительно невысоким уровнем развития всех видов инфраструктуры (дорожной, производственной, информационно-коммуникационной). По результатам ее анализа можно сделать вывод, что на примере выборки регионов Российской Федерации с исключительно низкой долей инвестиций, направленных компаниями (за исключением субъектов малого предпринимательства) на реконструкцию и модернизацию основных средств, по большинству субъектов данной группы отмечается тенденция к росту значения показателя (до 70 %). Такая тенденция определяется необходимостью приведения в соответствие современным требованиям все большего количества объектов основных средств, темпы старения которых

становятся катастрофическими, принимая во внимание изначально низкий уровень их технико-технологического оснащения. В данном случае мы имеем дело в основном с физическим и функциональным износом [9, с. 48].

Т а б л и ц а 2

Динамика показателя «Доля инвестиций, направленных на реконструкцию и модернизацию в общем объеме инвестиций в основной капитал» за 2017–2018 гг. по субъектам Российской Федерации (группа со значением показателя <10 хотя бы в одном периоде)

Субъект Российской Федерации	2017 г.	2018 г.	2018/2017 гг.
Ненецкий автономный округ	3,2	5,7	178%
Республика Саха (Якутия)	3,5	5,3	151%
Город федерального значения Севастополь	4,6	5,3	115%
Чеченская Республика	4,8	8,2	171%
Ямало-Ненецкий автономный округ	5,0	3,1	62%
Сахалинская область	6,2	5,3	85%
Республика Северная Осетия-Алания	7,1	11,0	155%
Чукотский автономный округ	7,1	11,4	161%
Астраханская область	7,2	12,1	168%
Республика Ингушетия	7,6	7,1	93%
Магаданская область	7,8	7,3	94%
Тюменская область	8,1	8,2	101%
Дальневосточный федеральный округ	9,2	0	-
Архангельская область	9,6	13,3	139%
Республика Калмыкия	9,9	12,3	124%

Источник: составлено автором по [8]

На рис. 1 представлены этапы разработки и реализации проектов по развитию имущественных комплексов в различных сферах.

Существуют различные подходы к оценке текущего уровня эффективности управления имущественным комплексом. Традиционно выделяют доходный, сравнительный и затратный подходы. При этом В. А. Киселева и П.В. Овчинников при оценке эффективности управления имущественным комплексом предлагают принимать во внимание показатели эффективности деятельности компании в целом, такие как рентабельность активов, рентабельность собственного капитала, рентабельность производства, рентабельность продаж [3, с. 119].



Р и с . 1. Этапы разработки и реализации проектов по развитию имущественных комплексов (ИК)

В.И. Петров и О.В. Селиванова считают необходимым для принятия управленческих решений в отношении развития имущественного комплекса проводить анализ его инвестиционных показателей и стратегического назначения с точки зрения потребности государства и его граждан (что можно охарактеризовать как социально-экономическую эффективность) [9, с. 52], а А.И. Щепин обращает пристальное внимание на физическое состояние и технические показатели эксплуатации имущественного комплекса, например, его производственную мощность и связанные с этим показатели энергопотребления и количества выбросов (что можно охарактеризовать как эколого-энергетическую эффективность) [11, с. 30]. По мнению К.Г. Кулешовой и А.В. Лобачевой к важным техническим показателям, требующим оценки в целях повышения эффективности управления имущественным комплексом, также следует относить затраты на содержание и ремонт его объектов [4, с. 132].

Т.В. Охотникова выделяет особенности повышения эффективности управления имущественным комплексом возможного предприятия-банкрота [7, с. 67], к которым относится разработка и внедрение проекта финансовой стабилизации предприятия, нацеленного на последовательное обеспечение устранения неплатежеспособности, восстановление финансовой устойчивости и достижение финансового равновесия в длительном периоде за счет оптимизации состава и структуры основных фондов путем реструктуризации с последующей реализацией, передачей в аренду или ликвидацией объектов.

Формирование команды экспертов является важным этапом разработки и реализации проектов по развитию имущественных комплексов. В состав команды экспертов, как правило, включаются представители заинтересованных сторон. В зависимости от принадлежности имущественного комплекса к определенной форме собственности или сфере деятельности, в состав команды экспертов также могут входить представители органов власти [5, с. 280] и эксперты по целевым рынкам, с которыми связано функционирование компании-собственника комплекса. М.В. Цуркан и М.А. Любарская отмечают, что в отношении реализации инфраструктурных проектов межсекторного взаимодействия заинтересованными сторонами являются представители власти, бизнеса и населения [10, с. 115]. Ввиду использования в отношении повышения эффективности управления имущественными комплексами проектного подхода, в команду экспертов целесообразно включить специалистов проектного управления и управления в сфере недвижимости.

В задачи экспертов входит анализ собранной информации, ее структурирование и представление в формализованном виде, например, в виде таблиц, графиков, диаграмм, включая диаграмму Исикавы. Далее экспертами проводится разработка вариантов проектных решений и их отбор на основе многокритериальной системы. При формировании совокупности проектных решений, отобранных для реализации, необходимо учитывать принципы целостности разнородных элементов комплекса и целевую направленность развития компании [6, с. 272].

Отобранные проектные решения нацелены на достижение определенных контрольных показателей, к которым могут относиться как показатели эксплуатации объектов имущественного комплекса, так и функционирования компании в целом. Залогом успеха реализации проекта является постоянный мониторинг динамики установленных показателей. Если динамика не соответствует ожиданиям, принятым за основу при разработке проекта, то необходимо осуществить процедуру выявления причин отклонения фактических показателей от плановых и, при необходимости, осуществить корректировку мероприятий проекта.

Проявление признаков физического, функционального и экономического износа имущественных комплексов заставляет их собственников задумываться о принятии мер в целях устранения возникающего износа. Кроме того, возрастающая конкуренция на рынках и необходимость оптимизации финансовых показателей также способствует повышению актуальности вопросов управления имущественными комплексами компаний. Проведенный в статье анализ показал целесообразность использования методов проектного управления при разработке и реализации мероприятий по развитию имущественных комплексов в различных сферах. Л.И. Данилова в качестве основного признака «эффективного собственника» определяет достижение при эксплуатации и развитии имущественного комплекса высокой доходности для собственника, обеспеченной результативностью его хозяйственной деятельности [1, с. 265]. Кроме того, рациональное развитие имущественных комплексов в сфере коммунальной инфраструктуры, транспорта, связи, медицины и других жизнеобеспечивающих отраслей позволяет повысить не только экономическую, но и социальную и экологическую эффективность.

Список литературы

1. Данилова Л.И. Совершенствование управления имущественным комплексом потребительской кооперации // Проблемы современной экономики. 2015. №3. С. 263–266.
2. Зубова О.Г. Стратегическое управление имущественным комплексом // Известия Нижневолжского аграрноуниверситетского комплекса. 2006. №4 (4). С. 35–36.
3. Киселева В.А., Овчинников П.В. К вопросу об эффективности управления имуществом предприятия // Вестник ЮУрГУ. 2012. №22. С. 117–120.
4. Кулешова К.Г., Лобачева А.В. Система управления имущественным комплексом: принципы и инструменты // Университетское управление: практика и анализ. 2016. №104 (4). С. 129–133.
5. Любарская М.А., Меркушева В.С., Козлов А.Ю. Основные подходы к эффективному управлению государственной собственностью как фактору экономического развития страны // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2019. №1. С. 278–287.

6. Малахов Р.Г., Малахов Д.Г. Комплексы имущества: особенности применения подходов при оценке рыночной стоимости // Проблемы современной экономики. 2015. №3. С. 272–276.
7. Охотникова Т.В. Управление имущественным комплексом потенциального предприятия-банкрота // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2016. №4. С. 65–69.
8. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] Режим доступа <https://showdata.gks.ru/report/278102/> Дата обращения 10.11.2019.
9. Петров В.И., Селиванова О.И. Вопросы определения экономического износа имущественных комплексов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. №7 (94). С. 48–60.
10. Цуркан М.В., Любарская М.А. Теоретические основы реализации инфраструктурных проектов межсекторного взаимодействия // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2016. №3. С. 114–122.
11. Щепин А.И. Новый эффективный механизм инвестирования энергоресурсосбережения в городской коммунальной инфраструктуре // Известия Байкальского государственного университета. 2006. №4. С. 29–33.

Об авторе:

МЕРКУШЕВА Виктория Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, e-mail: vika.merkusheva@bk.ru, ORCID: 0000-0003-0987-417X, SPIN-код: 6877-8680.

**PROJECT MANAGEMENT OF INCREASING EFFICIENCY OF
FUNCTIONING AND DEVELOPMENT OF PROPERTY COMPLEXES
V.S. Merkusheva**

St. Petersburg State University of Communication lines of Emperor Alexander I, St.
Petersburg

The paper discusses the current problems of companies' property management. The aim of the study is to analyze methods for assessing the effectiveness of managing property complexes and determining the conditions for increasing the efficiency of their development. The author grouped the regions of the Russian Federation on the basis of a synthesis of data on the structure of investments in fixed assets. The study is based on the use of quantitative information and expert assessments, which allows us to characterize the approach used by the author as a combination of positivistic and phenomenological philosophy. The scientific novelty of the results is to justify the feasibility of combining the methods of strategic planning and project management in the development of property complexes in various areas of economic activity.

Keywords: *economic assessment, management, property complex, efficiency*

About the author:

МЕРКУШЕВА Виктория Сергеевна – PhD, Associate Professor Petersburg State University of, e-mail: vika.merkusheva@bk.ru

References

1. Danilova L.I. Sovershenstvovanie upravlenija imushhestvennym kompleksom potrebitel'skoj kooperacii // Problemy sovremennoj jekonomiki. 2015. №3. S. 263–266.

2. Zubova O.G. Strategicheskoe upravlenie imushhestvennym kompleksom //Izvestija Nizhnevolzhskogo agrarnouniversitetskogo kompleksa. 2006. №4 (4). S. 35–36.
3. Kiseleva V.A., Ovchinnikov P.V. K voprosu ob jeffektivnosti upravlenija imushhestvom predpriyatija // Vestnik JuUrGU. 2012. №22. S. 117–120.
4. Kuleshova K.G., Lobacheva A.V. Sistema upravlenija imushhestvennym kompleksom: principy i instrumenty // Universitetskoe upravlenie: praktika i analiz. 2016. №104 (4). S. 129–133.
5. Ljubarskaja M.A., Merkusheva V.S., Kozlov A.Ju. Osnovnye podhody k jeffektivnomu upravleniju gosudarstvennoj sobstvennost'ju kak faktoru jekonomicheskogo razvitija strany // Vestnik Tverskogo gosudarstvennogo universiteta. Serija: Jekonomika i upravlenie. 2019. №1. S. 278–287.
6. Malahov R.G., Malahov D.G. Kompleksy imushhestva: osobnosti primenenija podhodov pri ocenke rynochnoj stoimosti // Problemy sovremennoj jekonomiki. 2015. №3. S. 272–276.
7. Ohotnikova T.V. Upravlenie imushhestvennym kompleksom potencial'nogo predpriyatija-bankrota // Interjekspo Gjeo-Sibir'. 2016. №4. S. 65–69.
8. Oficial'nyj sajt Federal'noj sluzhby gosudarstvennoj statistiki [Jelektronnyj resurs] Rezhim dostupa <https://showdata.gks.ru/report/278102/> Data obrashhenija 10.11.2019.
9. Petrov V.I., Selivanova O.I. Voprosy opredelenija jekonomicheskogo iznosa imushhestvennyh kompleksov // Imushhestvennye otnoshenija v Rossijskoj Federacii. 2009. №7 (94). S. 48–60.
10. Curkan M.V., Ljubarskaja M.A. Teoreticheskie osnovy realizacii infrastrukturyh projektov mezhsektornogo vzaimodejstvija // Vestnik Tverskogo gosudarstvennogo universiteta. Serija: Jekonomika i upravlenie. 2016. №3. S. 114–122.
11. Shhepin A.I. Novyj jeffektivnyj mehanizm investirovanija jenergoresursoberezenija v gorodskoj kommunal'noj infrastrukture //Izvestija Bajkal'skogo gosudarstvennogo universiteta. 2006. №4. S. 29–33.