

УДК 657.92:658.5

Банин С.Н.

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА
КАК ИНСТРУМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ**

*Банин Сергей Николаевич**, аспирант; Среднерусский институт управления – филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»; РФ, 302028, г. Орел, бульвар Победы, д. 5А; e-mail: zaoexpert@mail.ru

В статье рассмотрен понятийный аппарат управления имуществом организаций, сущность, способы и приемы его оценки, классификационные признаки отдельных элементов для целей принятия управленческих решений. Проанализированы функции и способы управления имуществом, определены направления их развития для обеспечения устойчивости хозяйственной деятельности организаций в условиях неопределенности. Исследован состав и структура имущества, их влияние на результативность функционирования предприятий.

Ключевые слова: управление, имущество, оценка, методы, классификация, эффективность.

Banin S.N.

**THEORETICAL-METHODICAL ASPECTS OF PROPERTY APPRAISAL
AS A TOOL OF OPERATION OF BUSINESS**

Banin Sergey Nikolaevich, postgraduate student; Central Russian Institute of Management, Branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration; 5A Pobedy Boulevard, Orel 302028, Russian Federation; e-mail: zaoexpert@mail.ru

Conceptual administrative apparatus of organizations property, the essence, the ways and techniques of its estimation and classification features of separate elements for making administrative decisions are considered in the article. Functions and ways of property management are considered. Their development directions to provide stability of organizations economic activities under conditions of uncertainty are defined. The property pattern and structure and their influence on productivity and functioning of the enterprises are investigated.

Keywords: management, property, appraisal, methods, classification, efficiency.

Неотъемлемым условием осуществления хозяйственной деятельности является обеспечение организации имуществом, а именно: материальными, трудовыми, финансовыми ресурсами, необходимыми объектами основных средств. В условиях жесткой конкуренции и постоянно меняющейся рыночной конъюнктуры предприятию приходится постоянно лавировать и занимать более выгодные ниши рынка для развития своего производства [5]. А значит, возникает необходимость в приобретении нового современного оборудования [4], внедрения усовершенствованных технологий для производства качественной, востребуемой потребителем продукции.

С улучшением использования имущества обеспечивается увеличение объема производства; ускоренное обновление средств труда, что сокращает возможность морального износа оборудования и способствует техническому прогрессу в отрасли; снижение себестоимости продукции за счет амортизационных отчислений в расчете на единицу продукции, ускорение оборачиваемости материальных ресурсов [6].

Таким образом, исследование способов и приемов управления имуществом организа-

* *Научный руководитель: Лытнева Наталья Алексеевна, д.э.н., профессор; e-mail: ukap-lytneva@yandex.ru*

ции, ее оценки для принятия управленческих решений являются актуальными причинами для проведения научных исследований в этой области.

При проведении исследований имущественного состава организаций необходимо учитывать их отраслевую принадлежность и виды деятельности, поскольку разные отрасли имеют свои особенности, которые влияют на специфику состава и структуры имущества, его движение и использование.

Понятие имущества зачастую обобщают с понятием собственности, поскольку подразумевают одни и те же объекты, за исключением того, что собственность характеризует их правовую основу, а имущество – экономическую [7].

С экономической точки зрения имущество – это все то, чем располагает или распоряжается предприятие [1].

Исследование имущественного состава организации можно осуществлять по разным направлениям в зависимости от поставленной управленческой цели:

- исследование имущества по данным бухгалтерского баланса как совокупность активов организации (рисунок 1);
- исследование и оценка движимого и недвижимого имущества;
- оценка и анализ собственности, принадлежащей предприятию.

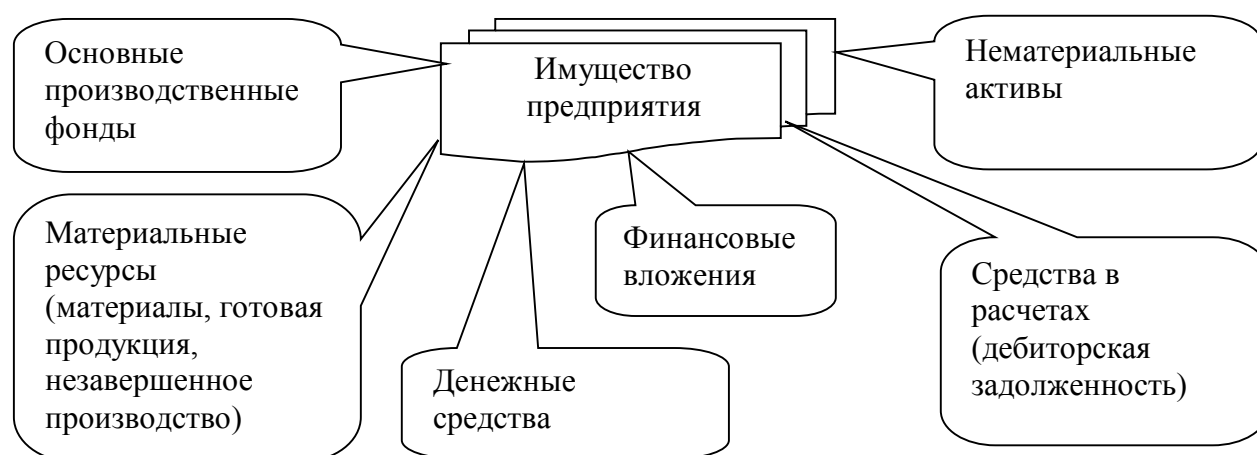


Рисунок 1 – Имущественный состав предприятия по данным бухгалтерского баланса

На процесс управления имуществом оказывает влияние выбранная стратегия управления [3]. Различают спекулятивную и долгосрочную стратегию управления. Суть спекулятивной стратегии заключается в извлечении максимального дохода от использования имущества и последующей его продажи. Долгосрочная стратегия предусматривает получение прибыли от использования имущества с последующей перспективной ее капитализацией в увеличение стоимости имущества.

В процессе управления имущество организации подразделяется на движимое и недвижимое. При этом следует учитывать, что к недвижимому имуществу относятся такие объекты, как природные ресурсы (леса, водные недра, земля, многолетние насаждения); наземные и подземные постройки в виде зданий, сооружений; воздушные и космические объекты (космические станции, корабли, воздушные суда); водные и речные объекты (морские суда, морские и водные сооружения).

Недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, в связи с чем требует достоверной и правильной оценки. Государственная регистрация осуществляется в соответствии с действующим законодательством и направлена на защиту прав собственников на право владения имуществом, то есть на защиту права на собственность. Регистрация недвижимости осуществляется по месту нахождения объекта в рамках границ определенного

округа. Собственность на недвижимость предприятия должна быть подтверждена наличием регистрационных документов, которые дают право принимать управленческие решения по использованию объекта или его отчуждению.

Движимое имущество не требует государственной регистрации, его стоимость определяется с использованием принятых методик.

Процесс управление разными видами имущества предприятия определяется принятой стратегией развития хозяйственной деятельности. В зависимости от специфики предприятия для разных видов имущества могут предусматриваться различные стратегические цели (рисунок 2).



Рисунок 2 – Стратегии управления имуществом предприятия

В системе управления имуществом предприятия используют разные методы, среди которых можно выделить:

- систему правовых методов управления, обеспечивающих подтверждение право собственности на принадлежащую предприятию недвижимость;
- совокупность экономических методов управления, предназначенных для оценки и анализа доходов, расходов, затрат, возникающих при эксплуатации и использовании объектов недвижимости;
- систему организационных методов управления, необходимых для организационного влияния на возможность управлять недвижимостью;
- комплекс технических методов, необходимых для обеспечения содержания объектов недвижимости, принадлежащих предприятию в соответствии с их назначением.

Каждая группа методов имеет свою область назначения и предусматривает выполнение определенных процедур для достижения поставленной цели.

В таблице 1 выделены основные критериальные характеристики методов управления имуществом предприятия.

Таблица 1 – Критериальные характеристики методов управления имуществом предприятия

Метод управления имуществом	Критериальные характеристики методов управления имуществом предприятия
Система правовых методов управления	Законодательный, нормативно регламентированный контроль поведения субъектов рынка недвижимости (осуществление со стороны государственных органов)
	Выдача регистрационных документов, подтверждающих право на объекты недвижимости
	Участие в оценке недвижимости профессиональных участников рынка
	Определение требований к различным видам деятельности и участникам рынка недвижимости
	Введение ограничений и санкций за нарушение нормативных требований при совершении сделок с недвижимостью
	Определение совокупности элементов, которые обеспечивают функционирование объектов недвижимости в соответствии действующим законодательством
Совокупность экономических методов	Определение системы налогообложения имущества, предоставление льгот
	Контроль установленной учетной ставки, дисконтной политики Банка России
	Обращение выпущенных жилищных сертификатов
	Безвозмездные субсидии гражданам для жилищного строительства на коммерческой основе
	Государственные целевые программы в области жилищного строительства
	Управление амортизационной политикой
Система организационных методов	Определение и оценка качественных и количественных результатов управления имуществом при максимальной экономии ресурсов
	Разработка и реализация положений по осуществлению организационно-подготовительных мероприятий по управлению имуществом
	Разработка структуры организаций и структуры вышестоящих органов управления
	Определение полномочий руководителей организаций по управлению имуществом
	Воздействие на трудовые коллективы и отдельных работников с помощью ряда организационных положений по управлению имуществом
Комплекс технических методов	Обеспечение на предприятии эффективного управления имуществом, достижение поставленных управленческих целей
	Обеспечение процесса эксплуатации и использование объектов недвижимости, принадлежащих предприятию на праве собственности
	Управление эксплуатацией и содержанием объектов недвижимости
	Соблюдение технических норм и нормативов по имущественному составу предприятия

Процесс управления имуществом требует его структурирования, которое характеризует количественный состав имущества, виды, место нахождения объектов.

Особое место в исследовании имущества отводится изучению производственных фондов в составе основных средств, которые влияют на организацию производства, выпуск продукции, формирование себестоимости продукции, получение конечного финансового результата и классифицируется как движимое и недвижимое имущество.

К основным средствам относят определенную часть имущества организации, которая используется в виде средств труда в производственном процессе при выпуске продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управления организацией в течение периода, превышающего 12 месяцев, или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев.

Для оценки и анализа основных средств основным источником является система бухгалтерского учета. В соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств» при принятии к уче-

ту активов в качестве основных средств необходимо одновременное выполнение ряда условий (рисунок 3).

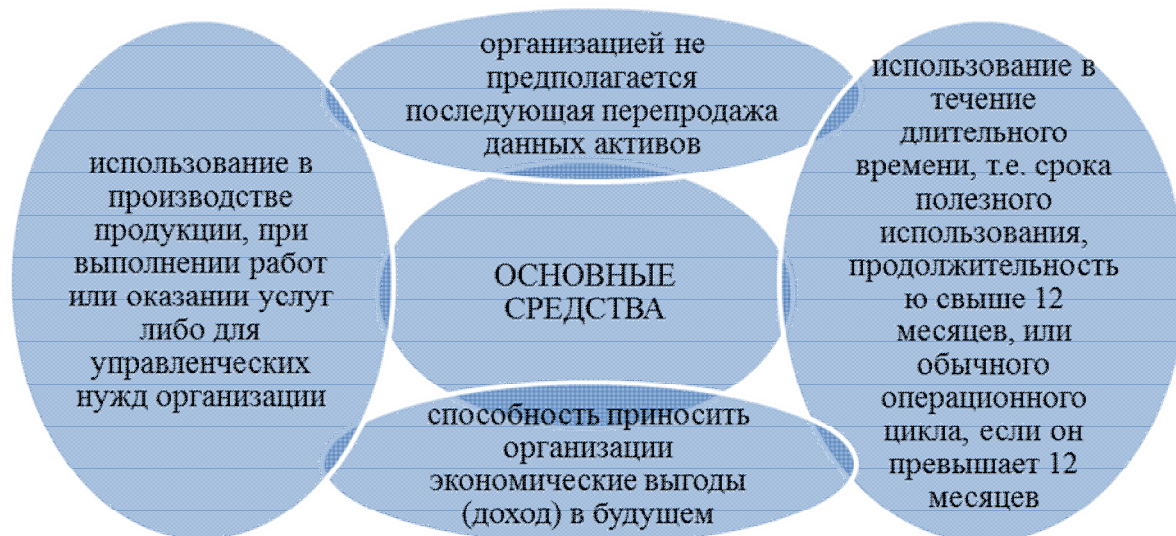


Рисунок 3 – Условия признания активов в составе основных средств предприятия

В процессе управления движением и использованием основных средств необходимо учитывать их разнообразие по составу, структуре и назначению. Для оценки объектов в целях эффективного управления ими необходимо использовать их классификацию по определенным признакам, а именно: по группам основных средств, назначению, участию в производственном процессе при производстве и выпуске готовой продукции.

Для всех организаций в целях управления может применяться единая типовая классификация основных средств, которая позволяет группировать объекты по таким признакам, как отрасль, назначение, вид, принадлежность, направление использования.

Группировка основных средств осуществляется в зависимости от поставленной цели. К примеру, группировка основных средств по отраслевому признаку (промышленность, торговля, сельское хозяйство, энергетика, транспорт и др.) необходима для формирования информации о стоимости объектов в каждой отрасли, позволяющая принимать решения о развитии отраслевого производства.

Группировка основных средств по назначению предусматривает их деление на производственные основные средства основного вида деятельности организации, производственные объекты основных средств других отраслей, непроизводственные объекты.

В зависимости от экономического содержания основные производственные средства подразделяют на активную и пассивную часть. Активная часть основных средств включает объекты, принимающие непосредственное участие в процессе производства, в том числе: наличие машин и оборудования (силовых машин и оборудования, рабочих машин и оборудования, измерительных и регулирующих приборов и устройств, лабораторного оборудования, вычислительной техники, прочих машин и оборудования); объекты транспортных средств; инструмент; имеющийся инвентарь и принадлежности.

К пассивным основным средствам относятся объекты, обеспечивающие нормальное функционирование процесса производства организаций. К ним относятся: земельные участки; здания; сооружения, такие как мосты, подъездные пути, дороги; передаточные устройства, в том числе нефтепроводы, водопроводы, электропроводы, газопроводы и другие.

По видам объекты основных средств можно объединить по следующим группам: различные здания; сооружения, находящиеся на балансе организации; рабочие и силовые машины; разные виды оборудования; измерительные, регулирующие приборы; объекты вычислительной техники; транспорт; инструмент; инвентарь и принадлежности; рабочий, продук-

тивный и племенной скот; объекты многолетних насаждений и пр. К этой группе могут быть отнесены капитальные вложения в коренное улучшение земель в виде осушительных, оросительных и других мелиоративных работ, а также в арендованные основные средства

Группировка объектов по степени их использования делится на эксплуатируемые и находящиеся в запасе или созданном резерве, в процессе достройки или дооборудования, а также на реконструкции или частичной ликвидации и консервации.

В процессе функционирования организации объекты основных средств могут группироваться по правам собственности или владения объектами:

- основные средства, которые принадлежат предприятию на праве собственности;
- объекты, которые находятся в оперативном управлении или хозяйственном ведении;
- основные средства, которые получены организацией по договору аренды.

Наиболее распространенной группировкой в управлении организацией является выделение натурально-вещественного состава по функциям, которые они выполняют. Основными группами основных средств в соответствии с Общероссийским классификатором основных средств являются: здания; сооружения; машины и оборудование; транспорт; производственный и хозяйственный инвентарь; стада рабочего и продуктивного скота, книжные фонды в библиотеках, капитальные затраты в стоимость основных средств.

К капитальным вложениям на коренное улучшение земель относятся мероприятия в виде проведения осушительных, оросительных и других мелиоративных работ. Сумма капитальных вложений в многолетние насаждения, коренное улучшение земель включается в стоимость основных средств в сумме собранных затрат, которые относятся к принятым в состав имущества площадям вне зависимости от окончания работ.

Принцип классификации по отраслевой принадлежности предусматривает основные средства: промышленности, транспорта, сельского хозяйства, туризма, торговли и т.д. В рамках одного предприятия классификация основных средств может присутствовать в случае, если осуществляется несколько видов деятельности. Например, в сельском хозяйстве группировка по подотраслям: растениеводство, животноводство, пчеловодство и т.п.

В зависимости от использования объектов основных средств в хозяйственной деятельности организации их подразделяют на объекты в эксплуатации, объекты основных средств в запасе (резерве), на стадии достройки, дооборудования, основные средства на реконструкции и частичной ликвидации, объекты основных средств на консервации.

Немаловажным для управления организацией является принцип классификации основных средств по срокам эксплуатации, по которому их подразделяют на следующие группы: до 5 лет, 6-11 лет, 11-20 лет, свыше 20 лет. Группировка по продолжительности использования используется для планирования и восстановления, то есть для воспроизводства основных средств.

Принцип группировки по техническим параметрам подразделяет основные средства на пригодное оборудование; оборудование, нуждающиеся в капитальном ремонте; основные средства, подлежащие списанию.

С вступлением в действие Налогового кодекса РФ появился принцип, связанный с налогообложением, признанием расходов при определении налоговой базы для расчета налога на прибыль, в части признания в их составе начисленной амортизации. В соответствии с Налоговым кодексом РФ объекты основных средств подразделяются на десять групп, в основу группировки положены сроки их полезного использования:

- от одного года до двух лет включительно;
- от двух лет до трех лет включительно;
- от трех лет до пяти лет включительно;
- от пяти лет до семи лет включительно;
- от семи лет до десяти лет включительно;
- от десяти лет до пятнадцати лет включительно;
- от пятнадцати лет до двадцати лет включительно;

- от двадцати лет до двадцати пяти лет включительно;
- от двадцати пяти лет до тридцати лет включительно;
- свыше тридцати лет.

В зависимости от классификационных признаков осуществляется оценка и анализ основных средств по видам и составу. Правильная их оценка оказывает влияние на формирование затрат организации [2].

Таким образом, как показало исследование, для эффективного управления имуществом организации необходимо детальное исследование их понятия, критериев и способов оценки, методов принятия на баланс предприятия. Неоднородность видов имущества требует применения современного методического инструментария для формирования информации по движению имущества, необходимого для принятия управленческих решений.

Список источников:

1. Банин С.Н, Лытнева Н.А. Показатели деловой активности в развитии методики оценки имущественного положения организации // Экономическая среда. – 2017. – №3 (21). – С. 5-10.
2. Боброва Е.А., Кыштымова Е.А. Управление затратами в системе стратегического менеджмента организаций АПК // Стратегия развития учетно-аналитических и контрольных систем в механизме управления современными бизнес-процессами коммерческих организаций: международный экономический форум «Бакановские чтения». – Орел: ООО ПФ «Картуш», 2014. – С.111-114.
3. Головина Т.А. Методика управления рисками в условиях экономической неопределенности // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. – №27. – С. 30-36.
4. Паршутина И.Г. Инновационные формы развития организаций как объект управления // Вестник ОрелГИЭТ. – 2008. – №4 (6). – С. 125-132.
5. Петрова Ю.М. Организация процесса управления риском ликвидности предприятия // Анализ современных проблем развития регионов Российской Федерации: материалы научно-практической конференции (Орел, 22 ноября 2011 г.) / под общей редакцией к.и.н. Востриковой В.В. – Орел: ООО ПФ «Картуш», 2011. – С. 131-138.
6. Полянин А.В., Докукина И.А., Макарова Ю.Л. Формирование стратегии управления развитием инфраструктурного обеспечения промышленных предприятий // Экономика и предпринимательство. – 2016. – №7 (72). – С. 678-682.
7. Лытнева Н.А. «Бенчмаркинг» как элемент эффективной системы предпринимательства // Научные записки ОрелГИЭТ. – 2015. – №2 (12). – С. 97-102.