

## **СЕРВЕЙИНГ КАК ФАКТОР ФИНАНСОВОГО ОЗДОРОВЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

Оздоровление финансового положения промышленного предприятия предполагает, на наш взгляд, целевой набор эффективных средств стратегии и тактики, необходимых для конкретного случая и конкретного предприятия. Наиболее подходящий вариант действий зависит от преобладающих условий отрасли, сильных и слабых сторон предприятия, ее конкурентных возможностей по отношению к соперникам и от серьезности кризиса. Как правило, пересмотр стратегии должен быть увязан с сильными сторонами предприятия и его возможностями и направлен на укрепление рыночных позиций. Проведенный SWOT-анализ большинства промышленных предприятий выявил, что на них имеется избыток неиспользуемых производственных площадей, загрузка мощностей происходит не полностью, требуется замена оборудования, отсутствуют заказы.

В связи с этим целесообразно предпринять шаги по финансовому оздоровлению и повышению конкурентоспособности промышленных предприятий. Решение проблемы нам видится во внедрении в практику делового оборота метода сервейинга.

Сервейинг представляет собой реализацию системного подхода к развитию и управлению недвижимостью. Он включает стратегическое планирование в целях эффективного функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз, обеспечивающих получение максимального эффекта.

Содержание сервейинга составляет совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования. В процессе реализации метода сервейинга происходит проработка технических и пространственно-территориальных аспектов развития недвижимости с учетом ярко выраженной управленческой целевой ориентации, что имеет важнейшее значение для эффективного использования недвижимости. Проведение технической, экономической, правовой экспертиз тесно связано в сервейинге с выработкой практических рекомендаций по наиболее эффективному управлению конкретными объектами недвижимости, по их взаимоувязке в единый управленческий портфель, по стратегическому развитию всего комплекса объектов недвижимого имущества. На рисунке 1 (стр. 120) представлены основные этапы сервейинга.

Центральное место в реализации метода принадлежит сервейинговой компании. Сервейинговая компания – это организация, основным видом деятельности которой является профессиональное управление недвижимостью. Миссия сервейинга заключается в том, что компания оказывает услуги по управлению недвижимостью, принадлежащей другим собственникам. Сервейинговая компания, как правило, не владеет управляемыми объектами недвижимости, она заключает договоры на управление с собственниками.

В результате проведенного анализа текущего состояния объекта недвижимости и прогноза его изменения сервейинговая компания разрабатывает программу управления объектом недвижимости на период своего управления. В этой программе приводится перечень мероприятий по всем направлениям управления объектом недвижимости, а также бюджет доходов и расходов.

Программа управления объектом недвижимости утверждается собственником, который, оценивая ее выполнение, контролирует достижение поставленных целей.

В результате сервейинговая компания в соответствии с договором на управление раз в месяц или квартал представляет собственнику отчет об исполнении бюджета объекта недвижимости с внесением необходимых корректировок на предстоящий период. Таким образом, взаимоотношения с собственниками объектов недвижимости строятся на основе договора управления объектами недвижимости и программы управления объектом недвижимости.



Рисунок 1. Основные этапы сервейинга

Необходимо отметить, что метод сервейинга оптимизирует процесс реализации ненужных или невыгодных для предприятий объектов. Профессиональная работа на рынке недвижимости, постоянный мониторинг ситуации на нем позволяют сервейинговым компаниям продавать объекты не по бросовым, а по вполне приемлемым ценам. А это, безусловно, позволяет направлять инвестиции как в реконструкцию, ремонт, так и в обслуживание других площадей.

Сегодня развитие сервейинговой деятельности ограничивается рядом факторов:

- ♦ нехваткой квалифицированного кадрового потенциала в области управления недвижимостью;
- ♦ ограниченным набором управленческих решений, используемых собственниками объектов недвижимости;
- ♦ отсутствием нормативных документов, регламентирующих права, обязанности, порядок и условия формирования сервейинговых компаний, порядок их взаимодействия с собственниками переданной в управление недвижимости и т.п.;
- ♦ слабо развитой инфраструктурой управления недвижимостью, отсутствием профессиональных независимых консультантов по управлению недвижимостью.

Безусловно, большая часть перечисленных трудностей может быть преодолена только на основе государственной поддержки развития системы сервейинга. Поэтому необходимо, на наш взгляд, разработать программу по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых

производственных мощностей и площадей хозяйствующих субъектов на основе внедрения в практику делового оборота метода сервейинга.

В рамках программы государственная поддержка развития сервейинговой деятельности должна осуществляться по следующим направлениям:

- 1) разработка и применение единых стандартов и методик к управлению недвижимостью;
- 2) развитие системы консалтинговых услуг по управлению недвижимостью;
- 3) повышение уровня профессиональной подготовки специалистов, участвующих в процессе управления недвижимостью;
- 4) создание нормативной правовой базы для сервейинговой деятельности.

В настоящее время большое внимание должно уделяться решению вопросов развития и перепрофилирования (реконструкции) предприятий, так как ежегодно выделяются значительные бюджетные и внебюджетные средства на строительство новых объектов недвижимости. Мы считаем, что политика государства в области развития объектов недвижимости должна быть направлена как на строительство новых объектов, так и на вовлечение в хозяйственный оборот уже имеющихся неиспользуемых производственных мощностей и площадей хозяйствующих субъектов. Именно здесь на помощь могут прийти сервейинговые компании, которые разрабатывают детальные программы управления объектами недвижимости, предлагают реальные, опробованные на практике высокохолдинговые варианты использования пустующего недвижимого имущества.

При решении вопросов развития и перепрофилирования промышленных предприятий правительство Республики Казахстан руководствуется мероприятиями по дальнейшему развитию отрасли, Гражданским кодексом РК, Законами РК «Об акционерных обществах», «О конкуренции», «О банкротстве».

В настоящее время особый интерес представляет привлекательность новой модели хозяйствования при переходе промышленных предприятий в доверительное управление имуществом путем образования государственного имущественного комплекса (ГИК). Данная модель предусматривается государством для финансового оздоровления промышленных предприятий. Под государственным имущественным комплексом понимается имущественный комплекс любой формы собственности, переданный по договору Республике Казахстан как субъекту гражданского права для осуществления предпринимательской деятельности. Экономический эффект от использования переданного имущества возникает из особой правоспособности Республики Казахстан в сравнении с другими субъектами гражданского права. На рисунке 2 (стр. 122) представлена модель государственного имущественного комплекса.

Существенной частью системы управления является финансовый механизм, находящийся в компетенции правительства РК, согласно которому имущественные права и имущество РК по ГИК отражаются на обособленных счетах государственного баланса финансовых ресурсов РК. Деятельность ГИК осуществляется под руководством конкретного государственного органа (например, Министерства экономического развития и торговли Республики Казахстан), назначенного по решению правительства РК, финансовые результаты деятельности отражаются на отдельных счетах, открываемых в установленном порядке в уполномоченных кредитных учреждениях.

Рассмотрим на рисунке 3 (стр. 123) этапы организации государственного имущественного комплекса Республики Казахстан.

Положительным моментом является то, что имущество передается в ГИК без права отчуждения от собственника. Необходимо также отметить, что ГИК, осуществляющий производство, является предметом ведения РК, выручка от продажи продукции, проведения работ и оказания услуг ГИК является собственностью Республики Казахстан и является ее доходом.

Новую государственную модель хозяйствования можно рекомендовать для финансового оздоровления промышленных предприятий. Сегодня финансовое положение большинства из них находится в процедуре несостоятельности. С целью применения новой государственной модели хозяйствования временно (на 3 года) на договорной основе на имуществе предприятия, находящегося в процедуре несостоятельности, создается государственный имущественный комплекс.

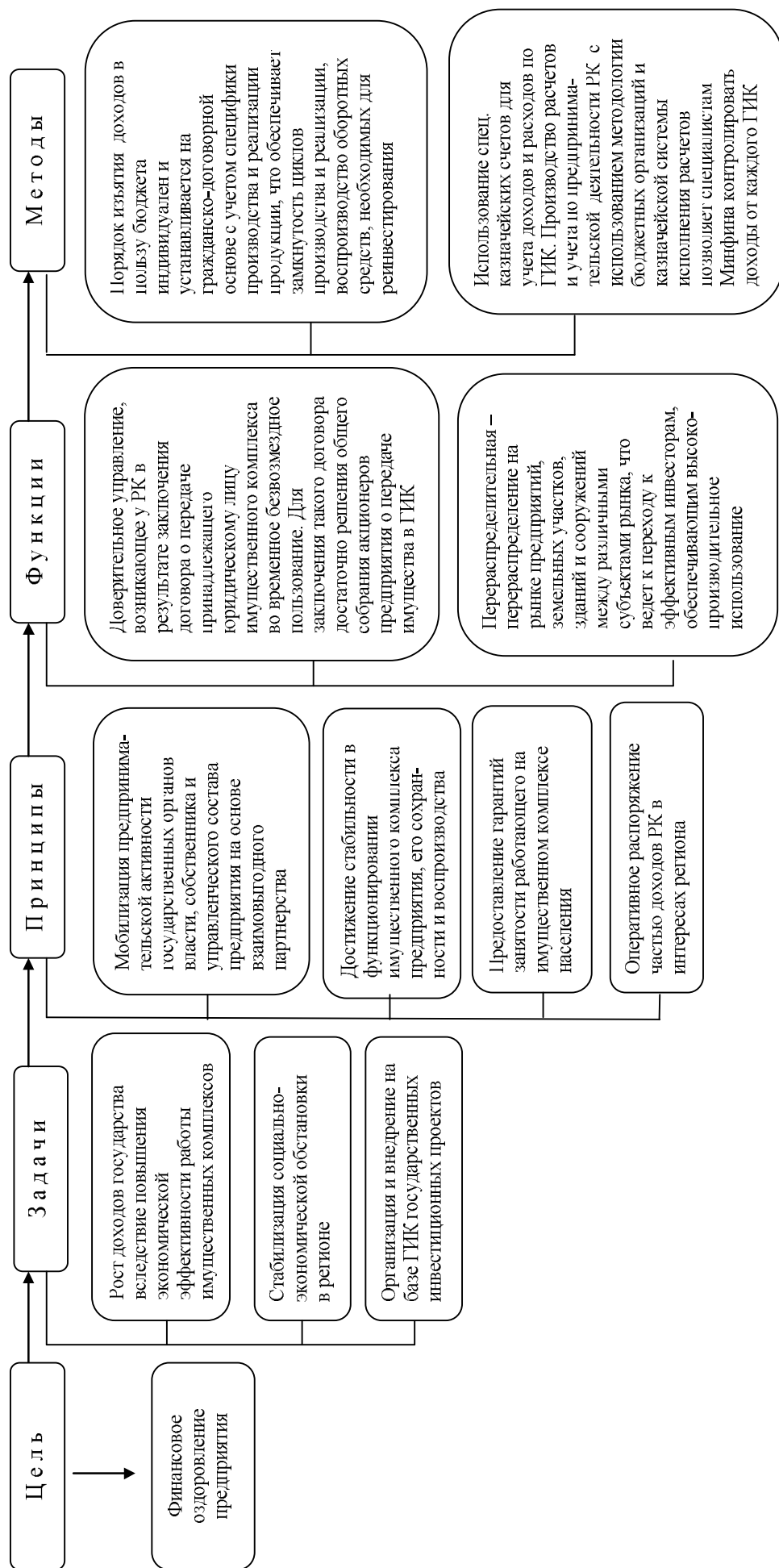


Рисунок 2. Модель государственного имущественного комплекса

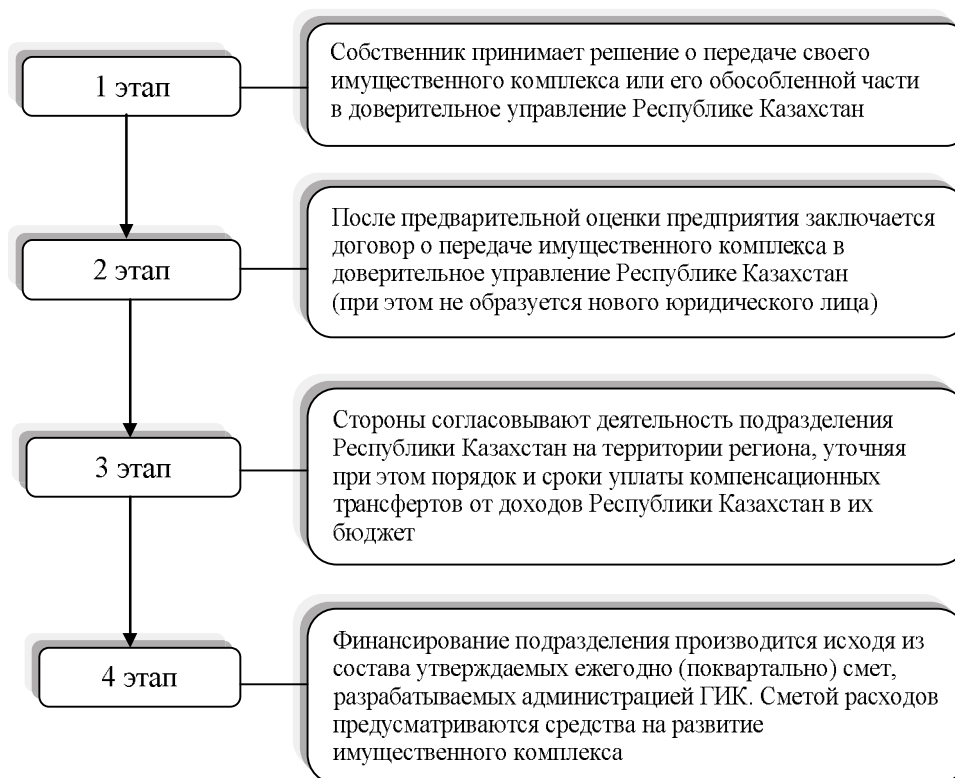


Рисунок 3. Этапы организации ГИК РК

Огромную роль в данном случае будет играть то, что предприятие не уплачивает НДС, сократятся переменные затраты, так как будут применяться льготы по тарифам. Это снижение тарифов на газ до 70%, на электрическую и тепловую энергию – до 33%, на железнодорожные услуги – до 50%. Предусмотрены также льготы по налогам во все уровни бюджетов и внебюджетных фондов.

Создание государственного имущественного комплекса позволит:

- ♦ более эффективными средствами, не останавливая предприятие, создавать для его работы приемлемые условия как для погашения имеющихся задолженностей, так и для развития производства;
- ♦ интегрировать (укрупнение и слияние) предприятия, находящееся внутри одной производственной цепи, для стимулирования движения продукции по ценам, которые способствуют повышению конкурентоспособности высокотехнологичного конечного продукта с высокой добавленной стоимостью;
- ♦ преодолеть недостаток государственной системы управления активами, включающей прежде всего мероприятия в области управления имуществом, определение меры государственного участия в экономическом регулировании инвестиционной деятельности, решение вопросов собственности и законодательства, связанные с инвестициями.

Таким образом, финансовое оздоровление промышленного предприятия, на наш взгляд, означает:

1) внедрение в практику делового оборота метода сервейинга – привлечение к управлению профессиональных организаций, специализирующихся на вопросах управления недвижимостью (сервейинговых компаний). Благодаря сервейингу собственники простаивающих помещений получают доходы, как минимум достаточные для поддержания их в нормальном техническом состоянии, клиенты – удовлетворение потребностей в продукции, а государство – доходы и перспективу развития экономики;

2) выявление резервов для повышения эффективности использования производственных мощностей предприятиями отрасли;

3) определение меры государственного участия в экономическом регулировании инвестиционной деятельности. Государство должно не только определять создание экономической среды посредством принятия соответствующих законодательных актов, но и функционировать в качестве владельца комплекса производственно-хозяйственных структур и само осуществлять инвестиции в их развитие;

4) решение институциональных вопросов, а именно вопросов собственности и законодательства, связанных с инвестициями;

5) продолжение работы по совершенствованию законодательной и нормативно-правовой базы инвестиционной деятельности, а также налоговой политики, поощряющей инвестиции и эффективные формы организации инвестиционной деятельности.

### **Resume**

In the article there studied assessment and professional complex management with real property, general task of which is the realization of the owners' and state interests. The author distinguishes a new model of economic management in transition of enterprises into confidential management through State property complex.