

ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ОПЕРАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРЕДПРИЯТИЯ

На сегодняшний день большое внимание уделяется вопросу эффективного управления недвижимостью, учитывая масштаб внедрения производственных предприятий на мировой рынок.

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 вполне обоснованно [1].

Именно неудовлетворительное состояние основных фондов на многих отечественных предприятиях в промышленности объясняется их напряженным финансовым состоянием, поскольку организации не уделяют внимание рациональной программе управления имуществом.

Так, для объектов производственной недвижимости ОАО «140 ремонтный завод» характерны 2 основные проблемы:

- 1) высокий физический износ зданий, сооружений и инженерных систем;
- 2) высокое функциональное устаревание, характеризующееся несоответствием объемно-планировочных решений современным требованиям экологии, безопасности, энергосбережения.

Сокращение объемов производства привело не только к ухудшению качественных характеристик недвижимости промышленных предприятий, но и к увеличению расходов, связанных с содержанием неэффективно используемой недвижимости.

ОАО «140 ремонтный завод» занимается производством и обслуживанием техники различного назначения.

Основные этапы управления операционной недвижимостью:

1. Главную роль в управлении объектом играют отношения с собственником объекта и его управляющими подразделениями, так как от сложившихся отношений будет зависеть результат. Управляющий не имеет права распоряжаться доверенным ему имуществом.
2. Постановка цели и стратегии коммерческой эксплуатации объекта недвижимости. Часто в качестве основных целей выступают: увеличение доходов, уменьшение расходов и повышение ликвидности. То есть организация отслеживает влияние использования производственных площадей на финансовое положение и с учетом этого уже корректирует стратегию ведения хозяйственной деятельности.
3. Мониторинг ситуации, планирование и отчетность. Начиная работу управляющего объектом недвижимости промышленного пред-

приятия, специалисту необходимо привлечь к процессу управления объектом заинтересованный персонал различными методами.

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 [2].

Источники

1. *Князева, Н. В.* Управление недвижимым имуществом промышленного предприятия на основе теории жизненных циклов / Н. В. Князева // Вестн. Юж.-Урал. гос. ун-та. — 2017. — Т. 11, № 2. — С. 36–41.

2. *Михалина, Л. М.* Проблемы управления операционной недвижимостью промышленных предприятий в условиях трансформации отношений собственности [Электронный ресурс] / Л. М. Михалина, Е. Б. Голованов // КиберЛенинка. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-upravleniya-operatsionnoy-nedvizhimostyu-promyshlennyh-predpriyatiy-v-usloviyah-transformatsii-otnosheniy-sobstvennosti>. — Дата доступа: 30.11.2023.