

**И.О. Добрицкая**

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — А.И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент*

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОПЕРАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Эффективное управление недвижимостью является самым важным фактором при получении прибыли. Однако до 1990-х годов объекты недвижимости нельзя было приватизировать, а значит и иметь возможность управлять ими по своему усмотрению. Затем недвижимость стала доступной для перехода в частную собственность. Собственники и владельцы недвижимости стали управлять ею в качестве операционной и инвестиционной. При операционном управлении владелец недвижимости получает прибыль за счет осуществления своей основной деятельности, а при инвестиционном — за счет сдачи свободных площадей в аренду. Неправильная стратегия управления может привести к возрастанию убытков, а в дальнейшем и к банкротству организации.

В современной отечественной экономике сформировались 3 группы промышленных предприятий. К первой относятся предприятия, имеющие в собственности объекты недвижимости, количественные характеристики которых позволяют разместить на соответствующих площадях производственный процесс в объемах текущего временного периода. Предприятия второй группы также используют в своей хозяйственной деятельности только операционную недвижимость, но уже на правах долгосрочной аренды. В третью группу входят предприятия, имеющие на правах собственности не только операционную, но и инвестиционную недвижимость, выделенную из операционной как избыточную и сдаваемую в аренду [1].

Согласно данной классификации фармацевтическая компания ЗАО «ФАРМАТЕХ» относится ко второй группе, которая владеет своими площадями на основе договора аренды. Основное направление компании — это производство лекарственных средств для борьбы с ВИЧ-инфекцией, а также производство БАД и спортивного питания. Поэтому ключевое значение при эффективном управлении операционной недвижимостью должно направляться на производственные площади. Всего ЗАО «ФАРМАТЕХ» арендует 684,99 м<sup>2</sup>, из которых 68 % составляют производственные помещения, 19 % — площади для хранения товарно-материальных ценностей, 13 % — размещение административно-управленческого персонала.

В производственных помещениях расположено необходимое для осуществления текущей деятельности оборудование. Так как оборудование работает бесперерывно, то следует вывод, что производственные площади используются эффективно, поскольку приостановка оборудования ведет к убыткам. Компания также имеет на праве

аренды помещения для размещения административно-управленческого персонала, однако половина данной категории площадей пустует и не используются. Поэтому организации стоит пересмотреть договор аренды, отказавшись от данных помещений или же сдавать в субаренду.

Многие компании и организации, имея на праве собственности или на основе договора аренды объекты недвижимости, используют операционную недвижимость неэффективно, что приводит к убыткам и вовсе не приносит прибыли. В то же время организации могут сдавать арендуемые площади по договору субаренды, в случае если компании не желают их терять и надеются в будущем использовать их под свои нужды.

### **Источник**

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

**Е.А. Дрозд**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — А.И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент*

## **ОПЕРАЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ООО «СТАНКОПРОМ»)**

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Станкопром» — одна из ведущих организаций Республики Беларусь, специализирующаяся на поставках, модернизации и капитальном ремонте сложных и уникальных станков с ЧПУ как в Республике Беларусь, так и на территории СНГ. На отечественном рынке она работает более 15 лет: дата ее регистрации в ЕГР — 29.07.2004 г. ООО «Станкопром» осуществляет: капитальный ремонт и модернизацию металлообрабатывающего оборудования, в том числе сложных и уникальных станков с ЧПУ, КПО; механическую обработку металла; изготовление деталей как по чертежам заказчика, так и по чертежам собственной разработки; проектирование пресс-форм и штампов с последующим их изготовлением; реализацию бывших в употреблении станков, прошедших процесс реновации (т.е. ремонтно-восстановительные работы с доведением точностных параметров восстановленного обо-