

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ФОРМЫ, ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ (НА МАТЕРИАЛАХ ОАО «БПС-СБЕРБАНК»)

Э. В. АСТУКЕВИЧ

НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – С. Л. ФЛЕРКО, КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ

В статье изучены теоретические основы управления недвижимостью для развития организации, осуществлен организационно-экономический анализ ОАО «БПС-Сбербанк», дана характеристика существующих условий, форм и проблем управления недвижимым имуществом в ОАО «БПС-Сбербанк». Результатом работы стала разработка путей совершенствования процесса управления недвижимым имуществом ОАО «БПС-Сбербанк».

Ключевые слова: управление недвижимостью, форма управления недвижимостью, банк, дочерняя управляющая компания, непрофильные активы.

Недвижимое имущество является одним из самых сложных активов, которые могут находиться в собственности у любой организации, что непременно влечет за собой значительную степень ответственности и риска, которые могут повлиять на конечный финансовый результат. В связи с этим для нивелирования рисков существует необходимость квалифицированности, высокого уровня компетентности и взвешенности управленческого персонала при принятии тех или иных решений, касаемых управления недвижимостью в организации, в том числе связанных с приобретением или отчуждением недвижимого имущества.

В результате написания данной работы автором отмечено, что ОАО «БПС-Сбербанк» за исследуемый период является одним из лидеров банковского сектора [1], демонстрирует высокие показатели эффективности, рассчитываемые для банковских организаций, однако в своей деятельности имеет негативную тенденцию снижения статей дохода [2]. Форма управления недвижимым имуществом ОАО «БПС-Сбербанк» представлена в виде внутренних подразделений: Административно-хозяйственный департамент (управление расходной (операционной) недвижимостью) и Департамент по работе с непрофильными активами (управление доходной (инвестиционной) недвижимостью).

Основными недостатками недвижимого имущества, подлежащего коммерциализации, являются устаревший формат объектов недвижимости, неудовлетворительное техническое состояние, высокая балансовая стоимость, наличие обременений и незаконных перепланировок (переустройств), низкая инвестиционная привлекательность объектов. Помимо этого, Национальным Банком Республики Беларусь выдано предписание ОАО «БПС-Сбербанк» устранить нарушения требований статьи 14 Банковского кодекса РБ, а именно – не осуществлять деятельность по предоставлению имущества (завершенных строительством объектов недвижимости) во временное владение и пользование (аренда). Что означает прекращение сдачи помещений в аренду и соответственно отсутствие источника дохода для покрытия убытков экономического результата сделок купли-продажи.

Предложением по совершенствованию процесса управления недвижимостью является создание дочерней управляющей компании, где ОАО «БПС-Сбербанк» является учредителем и передает всё недвижимое имущество, необходимое для коммерциализации. Дочерняя управляющая компания является частным унитарным предприятием, имеет оптимальную организационную структуру, позволяющую осуществлять полный комплекс операций по управлению недвижимым имуществом, в том числе техническое обслуживание и коммерциализацию объектов. Также в данной научной работе описан процесс управления недвижимым имуществом в рамках такой дочерней управляющей компании.

Библиографические ссылки

1. Рейтинг банков Беларуси [Электронный ресурс] // Портал Myfin.by. URL: <https://myfin.by/banki/rating> (дата обращения: 25.05.2020).
2. Раскрытие информации [Электронный ресурс] // ОАО «БПС-Сбербанк». URL: <https://www.bps-sberbank.by/page/revealing> (дата обращения: 25.05.2020).

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПОДХОД В ОРГАНИЗАЦИИ ГОРОДСКИХ ПАССАЖИРСКИХ ПЕРЕВОЗОК НА ПРИМЕРЕ ФИЛИАЛА «АВТОБУСНЫЙ ПАРК № 2 Г. ПОЛОЦКА» ОАО «ВИТЕБСКОБЛАВТОТРАНС»

А. О. БАБЖАНОВА

НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – О. М. МЕЩЕРЯКОВА, СТАРШИЙ ПРЕПОДАВАТЕЛЬ

В работе исследовано понятие «городские пассажирские перевозки». Проведен анализ логистической системы предприятия. Выявлены проблемы в организации городских пассажирских перевозок. Предложены и экономически обоснованы мероприятия по совершенствованию городской маршрутной сети г. Полоцка, по