

## VI. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИЯМИ. МОДЕРНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ: СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ

УДК 330.341

V.S. Merkusheva

### IMPROVEMENT OF MANAGEMENT OF INDUSTRIAL PROPERTY COMPLEXES IN THE CONDITIONS OF MODERNIZATION OF THE RUSSIAN ECONOMY

The article presents the results of a study of methods for managing property complexes under conditions of dynamic changes in the external environment that take place during the period of economic modernization. The author uses a combination of an inductive approach and phenomenological philosophy, on the one hand applying the general management methodology to the specifics of industry property complexes, and on the other hand making generalizations based on the opinions of individual experts. The findings are based on the arguments of Russian and foreign researchers regarding property management methods. The scientific novelty of the proposals developed by the author consists of a grouping of factors affecting the adoption of management decisions in relation to the property complex, and justification of the criteria for the formation of the final complex of these decisions.

**Keywords:** management, management decisions, property complex, economics, modernization.

В.С. Меркушева<sup>1</sup>

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫМИ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ КОМПЛЕКСАМИ В УСЛОВИЯХ МОДЕР- НИЗАЦИИ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Статья представляет результаты исследования методов управления имущественными комплексами в условиях динамических изменений во внешней среде, имеющих место в период модернизации экономики. Автор использует сочетание индуктивного подхода и феноменологической философии, с одной стороны, применяя общую методологию управления к специфике отраслевых имущественных комплексов, а с другой стороны, – делая обобщения на основании мнений отдельных экспертов. Полученные выводы опираются на аргументацию российских и зарубежных исследователей в отношении методов управления имуществом. Научная новизна разработанных автором предложений состоит в группировке факторов, влияющих на принятие управленческих решений в отношении имущественного комплекса, и обосновании критериев формирования итоговой совокупности этих решений.

**Ключевые слова:** управление, управленческие решения, имущественный комплекс, экономика, модернизация.

DOI: 10.36807/2411-7269-2020-1-20-68-71

Основные направления развития отраслей и сфер российской экономики определяются в настоящее время необходимостью изменения традиционных подходов к управлению и финансированию. Проводимая модернизация носит системный характер [2. С. 150], предполагает институциональные, организационные, технологические трансформации [1. С. 8] и требует привлечения значительного количества ресурсов [8. С. 9].

Следуя вышеобозначенной тенденции, экономические субъекты в государственном и частном секторе, взаимодействуя, "инициируют, импортируют, модифицируют и распространяют новые методы и инструменты управления" [3. С. 73], в том числе в сфере управления активами. Преобладающая философия управления имущественными комплексами в России устарела, и её применение не приводит к повышению устойчивости их функционирования. В то же время, отраслевая инфраструктура и имущественные ком-

<sup>1</sup> Меркушева В.С., доцент кафедры Инженерная геодезия, кандидат экономических наук, доцент; Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I (ПГУПС), г. Санкт-Петербург  
Merkusheva V.S., Associate Professor of the Department of Engineering Geodesy, PhD in Economics, Associate Professor; Petersburg State University of Railway Transport of Emperor Alexander I (PGUPS), St. Petersburg  
E-mail: vika.merkusheva@bk.ru

плексы могут стать тем капитальным ресурсом, который и нужно эффективно использовать в условиях модернизации [5. С. 40].

Тем не менее, до настоящего времени интеграция новых концепций в существующие исследования теории управления государственной, муниципальной и частной собственностью была ограничена [10. С. 110], в связи с чем возрастает актуальность разработки предложений по совершенствованию управления отраслевыми имущественными комплексами в условиях модернизации российской экономики.

В таблице приведена группировка основных факторов, оказывающих влияние на принятие управленческих решений в отношении имущественных комплексов. В общем случае решения лежат в плоскости между следующими полярными точками:

1) собственники полностью удовлетворены текущей ситуацией по управлению имущественным комплексом и не видят смысла в её изменении;

2) собственники абсолютно не удовлетворены текущей ситуацией по управлению имущественным комплексом и хотят кардинально её изменить.

Управленческие решения, находящиеся между этими полярными точками, отличаются степенью удовлетворённости собственников и радикальности предполагаемых изменений.

Таблица 1 – Группы факторов, влияющих на принятие управленческих решений в отношении имущественного комплекса (ИК)

Группа факторов	Условное обозначение	Содержание факторов
Факторы текущего состояния ИК	F <sub>1</sub>	Масштаб и состав ИК, физические характеристики, направления использования объектов, финансовые характеристики
Факторы стимулирования изменений	F <sub>2</sub>	Государственное регулирование управления ИК, конкуренция на рынке недвижимости, социальный контроль эксплуатации ИК
Факторы результата	F <sub>3</sub>	Финансовый результат управления, удовлетворённость собственников
Факторы сценария развития ИК	F <sub>4</sub>	Стоимость предполагаемых изменений, обоснованность проектных решений, доступность финансовых ресурсов

Анализ группы факторов текущего состояния предполагает рассмотрение входящих в имущественный комплекс объектов с точки зрения их физических характеристик (площади, степени физического и морального износа, показателей энергетической эффективности), направлений использования (отвечают ли актуальным требованиям к объектам соответствующего назначения, используются по назначению или нет), а также комплекса в целом с точки зрения финансовых характеристик (затраты на содержание, уплачиваемая или взимаемая арендная плата, налоги).

Работа с группой факторов стимулирования изменений предполагает ознакомление с актуальными редакциями законодательных актов, затрагивающих вопросы государственного регулирования развития отраслей и имущественных комплексов, рассмотрение конкурентной ситуации на рынке недвижимости (например, при недостатке в регионе объектов определённого назначения и наличии в имущественном комплексе такого объекта, который в настоящее время не востребован собственником, он может быть выгодно сдан в аренду), а также анализ социального контроля эксплуатации имущественных комплексов (например, отношения активистов-экологов к текущему уровню негативного воздействия объектов имущественного комплекса на окружающую среду [11. С. 44]).

Формирующиеся под воздействием модернизации всех сфер общественной жизни активистские движения становятся источниками мощного влияния на общественное мнение, что заставляет владельцев имущественных комплексов принимать управленческие решения об изменении характеристик функционирования комплекса с учётом этого фактора.

Группа факторов результата включает показатели эффективности использования имущественного комплекса и степень удовлетворённости собственников текущим управлением. К показателям результативности эксплуатации, помимо традиционного отноше-

ния прибыли к затратам на содержание комплекса, могут быть отнесены более специфические показатели, такие как [6. С. 252]:

- доля помещений комплекса в ветхом и аварийном состоянии в общей площади помещений, %;
- отношение полученных доходов от эксплуатации к фактически затраченным на ремонт и содержание помещений средствам (в разбивке по объектам);
- доля поступающих арендных платежей в общем объеме доходов от эксплуатации комплекса.

Анализ группы факторов сценария развития позволяет оценить степень реализуемости предполагаемых изменений с точки зрения капитальной и текущей стоимости их осуществления, обоснованность проектных решений, наличие необходимых финансовых ресурсов у собственников или у потенциальных инвесторов.

В условиях модернизации отраслей экономики задача управления имущественными комплексами фокусируется на распределении заданного количества финансовых ресурсов  $R$ , имеющихся в распоряжении собственников либо доступных им для привлечения, между  $n$  направлениями повышения эффективности имущественного комплекса для реализации совокупности управленческих решений  $MD = (MD_1, MD_2, \dots, MD_u)$ , где  $u$  – количество управленческих решений.

Решения о распределении финансовых ресурсов представляется целесообразным принимать на основе анализа системы факторов, приведённых в таблице, что может быть выражено формулой  $F = (F_1, F_2, F_3, F_4)$ , где 4 – количество групп показателей.

Каждая группа включает определённое количество факторов-критериев  $k_i$ , где  $i = (1, 2, \dots, n)$ ,  $n$  – количество факторов в группе.

Оценка факторов производится по каждой группе на основании предварительно выработанных факторов-критериев:

$$F_1 = (f_{11}, f_{12}, \dots, f_{1n})$$

$$F_2 = (f_{21}, f_{22}, \dots, f_{2n})$$

$$F_3 = (f_{31}, f_{32}, \dots, f_{3n})$$

$$F_4 = (f_{41}, f_{42}, \dots, f_{4n})$$

Управленческие решения являются функцией от факторов [7. С. 91]:

$$MD = f(F_1, F_2, F_3, F_4)$$

Сумма финансовых средств, требуемых для реализации управленческих решений, не должна превышать имеющийся в распоряжении собственников общий объём финансирования из собственных и привлечённых источников:

$$R_1 \cdot MD_1 + R_2 \cdot MD_2 + \dots + R_u \cdot MD_u \leq R$$

Задачи в сфере управления имущественными комплексами становятся всё более и более сложными, необходимо совершенствовать инструменты оценки и прогнозирования развития соответствующей ситуации или проекта [9. С. 222].

Кроме того, всё более высокие риски требуют более высокой точности предсказания результатов, которой особенно трудно достичь из-за уникального характера рассматриваемых ситуаций с каждым имущественным комплексом [12. С. 337]. На этом фоне увеличивается потребность в привлечении консультантов и экспертов к оценке факторов и подготовке обоснований для принятия управленческих решений.

Как отмечают Любарская М.А. и Козлов А.Ю. [4. С. 39], принятие управленческих и инвестиционных решений оказывает определяющее влияние на развитие предприятий и отраслей в целом. В условиях модернизации экономики возрастают требования к эффективному использованию имеющихся ресурсов, поскольку необходимо решать большое количество разнонаправленных задач за короткие промежутки времени. Предложенный подход к совершенствованию управления отраслевыми имущественными комплексами позволяет повысить обоснованность принимаемых решений на основе сочетания расчётных методов и экспертных оценок.

#### Список использованных источников

1. Борисов Н.А. Социальная политика и модернизация российской экономики // Социально-экономические явления и процессы. – 2016. – Т. 11. – № 1. – С. 7-12.
2. Борисова Е.В. Вопросы технологической модернизации российской экономики // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2016. – № 1-2. – С. 150-152.

3. Гарнов А.П., Гарнова В.Ю. Модернизация российской экономики // Вестник Российского экономического университета им Г.В. Плеханова. – 2016. – № 3(87). – С. 72-77.
4. Любарская М.А., Козлов А.Ю. Роль инвестиционных решений в обеспечении развития предприятия // Экономический вектор. – 2018. – № 3(14). – С. 39-42.
5. Максимюк Н.В. Развитие туризма в АПК за счёт модернизации транспортной инфраструктуры в рамках государственно-частного партнёрства // Учёные записки Крымского федерального университета им. В.И. Вернадского. Серия: Экономика и управление. – 2018. – № 3(14). – С. 39-42.
6. Минаев Н.Н., Елисеев А.М., Мамонтов К.Г. Формирование эффективной модели управления муниципальной недвижимостью города // Проблемы современной экономики. – 2012. – Т. 25(64). – № 1. – С. 89-99.
7. Пригаро С.В. Системный анализ факторов и показателей принятия решения при управлении имущественным комплексом высших учебных заведений // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Управление, вычислительная техника и информатика. – 2018. – № 3. – С. 90-100.
8. Сорокин Д.Е. Приоритеты модернизации российской экономики // Вестник УГУ-ЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2013. – № 4(6). – С. 8-14.
9. Шох М.А. Индикативное планирование и повышение эффективности муниципального имущественного комплекса // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – № 1(6). – С. 221-224.
10. Шумайлова Н.С., Абакумов Р.Г. Объекты недвижимости и факторы их инвестиционной привлекательности // Инновационная наука. – 2016. – № 9. – С. 109-111.
11. Liu X., Zhou J., Xue Y., Qian S. Analysis of property management ecological behavior in China based on the grounded theory: The influencing factors and the behavior model // Journal of Cleaner Production. – 2019. – V. 235. – P. 44-56.
12. Zimmermann J., Eber W. Criteria on the Value of Expert's Opinions for Analyzing Complex Structures in Construction and Real Estate Management // Procedia Engineering. – 2017. – V. 196. – P. 335-342.