

отбирает наиболее подходящих претендентов и заключает с ними договор.

Горизонтальные площади можно задействовать для размещения буфета, банкоматов, картоматов, канцелярии, аптечного пункта, автоматов с кофе, автоматов для оплаты услуг сотовой связи и т.д. Аренда коммерческой недвижимости в Октябрьском районе составляет более 250 рублей в месяц за 1 кв.м., а размещение банкоматов – около 1000 рублей в месяц. Кроме этого, предлагаем использовать часть территории рядом с корпусом для размещения охраняемой парковки.

Все ожидаемые расходы по содержанию корпуса «А» окупятся доходами, получаемыми за счет рационального коммерческого использования свободных вертикальных и горизонтальных площадей.

Так, например, расходы на уборку внутри корпуса и прилегающей территории составят 230 000 руб., охрану – 10 000 руб., коммунальные услуги – 83 000 руб., изготовление баннера – 3000 руб. Итого: 326 000 руб. Ожидаемые же доходы превысят сумму в 800 000 руб. Это доходы от сдачи в аренду площадей под столовую, аптеку, канцелярию – 10 000 – 15 000 руб., размещение банкоматов – 1000 руб., размещение рекламы на баннерах – 10 000 – 30 000 руб., платная парковка – 10 000 – 12 000 руб.

Передача корпуса «А» ИАС СФУ в управление Управляющей компании позволит улучшить качество обслуживания по эксплуатации данного объекта, улучшить рабочую обстановку для студентов и преподавателей и одновременно увеличить доходы.

Таким образом, введение управления объектами недвижимости СФУ внутренней Управляющей компанией позволит использовать доходы, во-первых, на повышение качества образовательных услуг за счёт улучшения материальной базы корпусов и общежитий, их оснащённости и улучшения эстетичного вида учебных и др., помещений; во-вторых, проводить реконструкцию уже имеющихся объектов, строить новые корпуса и спортивные сооружения. В-третьих, Введение Управляющей компании позволит сократить штат сотрудников СФУ, а так же затраты на оплату их труда.

#### **АУТСОРСИНГ В УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Пастухов А.С.

*Институт архитектуры и строительства  
Сибирского федерального университета  
Красноярск, Россия*

Текущая рыночная конъюнктура диктует новый план действий для участников рынка. Жесточайшая конкуренция, стремительно развивающиеся технологии - все это требует больших ресурсов и материальных затрат. В этих условиях

нужно задуматься о повышении эффективности работы, снижении издержек, улучшении качества.

В последнее время новой и эффективной формой ведения бизнеса стал аутсорсинг - передача сторонней компании части выполняемых функций или даже целиком отдельный бизнес-процесс. Это позволяет сконцентрироваться на стратегических и основных функциях учреждения, снизить издержки и приспособляемость к новым технологиям, повысить надежность и отказоустойчивость процессов выполняемых аутсорсером.

Существуют различные виды аутсорсинга - IT-аутсорсинг и аутсорсинг бизнес-процессов. Аутсорсинг бизнес-процессов заключается в передаче специализированной организации отдельных функций, которые не являются для компании основными, например ведение бухгалтерского учета, маркетинг, реклама, логистика. IT-аутсорсинг - это передача специализированной организации полностью или частично функций, связанных с информационными технологиями. Это проектирование и разработка компьютерных информационных систем, системная интеграция, разного рода обслуживание.

Следует отметить, что IT-аутсорсинг наиболее используемый вид аутсорсинга во всем мире в силу высоких темпов развития компьютерных технологий. Также, на современном этапе активное развитие и такие формы аутсорсинга, как клининг и охрана.

Мы предлагаем обратиться к такому виду аутсорсинга доверительное управление.

Доверительное управление имуществом – это универсальный институт, который рассчитан на применение, как в коммерческой, так и в некоммерческой сфере. Применение данного института призвано обеспечить стабильность гражданских отношений, т.к. доверительное управление ориентировано не просто на сиюминутную выгоду, а на установление длительных отношений по извлечению доходов от использования имущества.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Но, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации государственное и муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление.

Таким образом, для образовательного учреждения более всего подходит и не противоречит законодательству создание внутренней управляющей компании, которая получит тот же набор сопутствующих основной деятельности

функций, что и доверительный управляющий, и по праву может называться формой аутсорсинга.

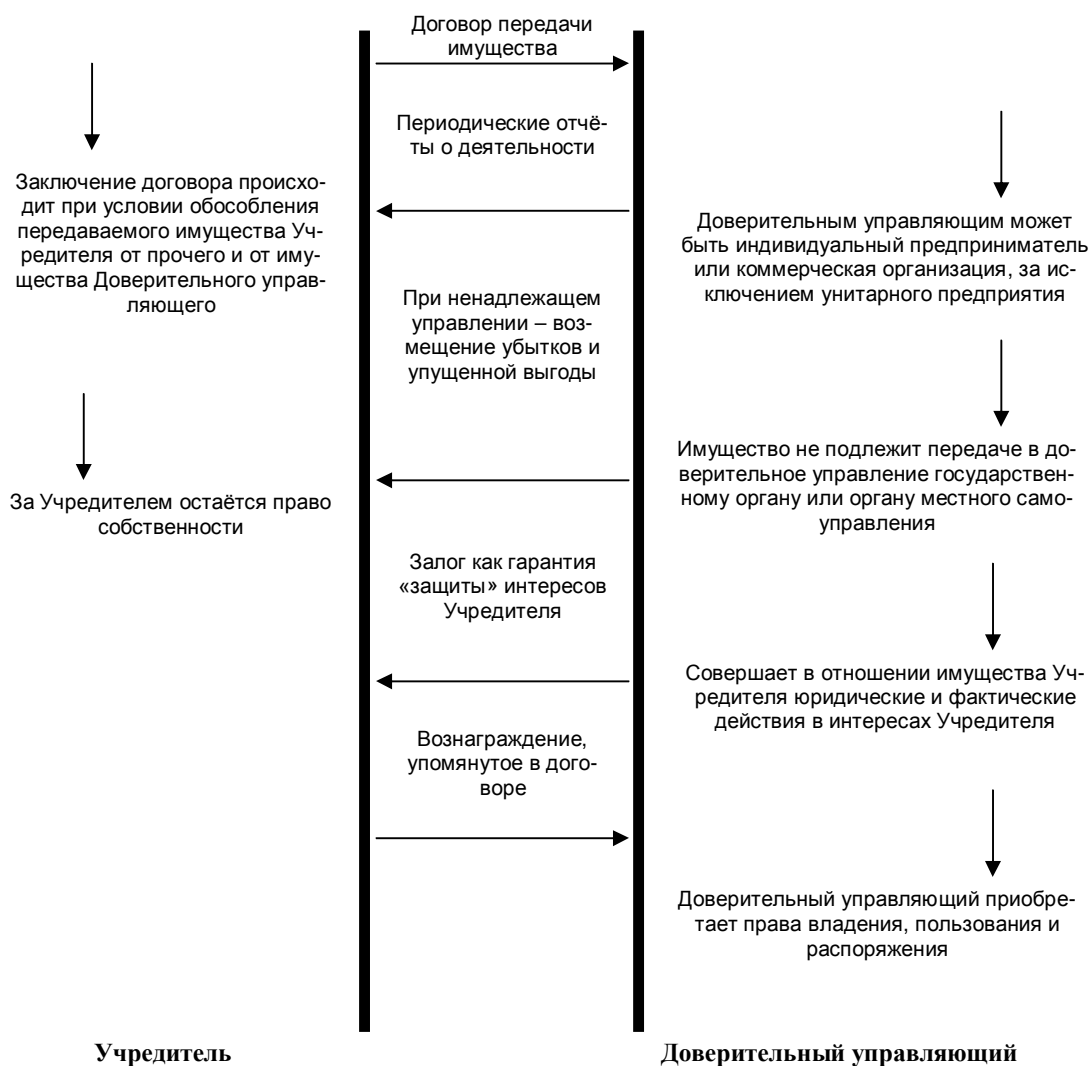


Рис. 1. Отношения Учредителя и Доверительного управляющего

Преимущества аутсорсинга заключаются в том, что он позволяет существенно снизить себестоимость "экспортируемых" функций, добиться максимального качества и надежности их выполнения. Аутсорсеры имеют узкую специализацию, и как следствие большой опыт и профессионализм, что повышает качество, эффективность и надежность эксплуатации!!! Хорошее знание своих функций, наличие типовых шаблонов, большого количества клиентов позволяет аутсорсеру снижать цены на свои услуги.

Недостатки также вполне очевидны. Это возможная потеря контроля, утечка информации, в том числе и к конкурентам, полная или частичная зависимость от аутсорсера. Учитывая эти недостатки, следует отметить, что применение схем аутсорсинга должно выполняться грамотным и опытным персоналом и руководством. В качестве аутсорсера должна выступать надежная проверенная практикой и временем компания.

Никогда не следует полностью доверяться аутсорсеру и полагаться исключительно на его ресурсы.

Передача имущества управляющей компании подходит, прежде всего, собственникам, желающим получать доход от собственности, но для которых использование объектов недвижимости не является приоритетным направлением деятельности. К таким собственникам можно отнести государство и муниципалитеты.

К сожалению в России, аутсорсинг пока не получил широкого распространения. Экономическая ситуация сложившаяся в России, тормозит процесс становления и развития, а именно - несовершенство законодательной базы и менталитет деловых отношений, который не заслуживает доверия. Эти факторы еще более увеличивают возможность потери контроля над процессом, невыполнение обязательств, утечки информации. Так же важно, что в России некоторые виды дея-

тельности носят полулегальный характер (бухгалтерия), что еще больше осложняет ситуацию.

Поэтому целью данного исследования является применение одного из видов аутсорсинга для рационализации управления имуществом, находящимся в ведении университета и концентрации деятельности руководства на учебном процессе, посредством создания внутренней управляющей компании из выпускников учебного заведения.

В объединённом университете, сформированном на базе четырёх высших учебных заведений, в оперативном управлении которых находятся более тридцати объектов недвижимости различного назначения. Содержание каждого из них осуществляется посредством установленного штата низкооплачиваемых сотрудников, что не стимулирует повышение качества выполняемых работ.

Большая часть имеющейся недвижимости университета при всей его молодости – морально и физически устарела. Содержание корпусов составляет едва ли не большую часть расходов учебного заведения, которое на протяжении своей деятельности является затратным и нерентабельным учреждением.

Мы предлагаем выделить функцию управления объектами недвижимости из системы управления образовательным учреждением. Для этого необходимо передать все объекты недвижимости управляющей компании.

В свою очередь, цель создания варианта такой компании для объектов недвижимости Сибирского федерального университета как модели менеджмента – помимо рационализации рычагов управления большого количества объектов недвижимости ещё и получение максимально возможного экономического эффекта от коммерческой составляющей деятельности объектов недвижимости СФУ.

При осуществлении деятельности управляющей компании перед ней поставлено пять основных задач:

1. Регулирование финансовых потоков между СФУ и Управляющей компанией;
2. Контроль технической эксплуатации имущества СФУ;
3. Оплата коммунальных услуг СФУ;
4. Оказание управляющей компанией широкого перечня сервисных услуг по эксплуатации объектов недвижимости,
5. Минимизация расходов.

Аутсорсер заинтересован в реализации данной задачи, так как его вознаграждение напрямую зависит от объема валовой прибыли и составляет не более 10% от неё.

Назначение государственных и муниципальных объектов недвижимости имеет ряд особенностей. Мы полагаем, что в учебных корпусах Сибирского федерального университета невозможно размещение рекламы и объектов торговли,

не имеющих отношения к учебному процессу, также должны быть полностью исключены игровой и развлекательный виды бизнеса.

Введение управляющей компании для имущества Сибирского федерального университета позволит:

- во-первых, повысить качество образовательных услуг за счёт улучшения материальной базы корпусов и общежитий, их оснащённости и эстетичного вида учебных и др. помещений;
- во-вторых, сократить штат сотрудников СФУ, а также затраты на оплату их труда за счет передачи объектов Управляющей компании.

### **ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ БРЕНДИНГА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ЭКСПОРТНОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

Серова Н.Г.

*Самарский государственный экономический  
университет  
Самара, Россия*

В начале XXI века внешнеэкономические связи России переживают сложный период глубоких качественных преобразований, связанных с осуществлением реформ и поиском путей интеграции в систему мирохозяйственных отношений.

Изучение и творческое осмысливание процессов и тенденций, характеризующих внешнеэкономическое развитие России на этом переломном этапе, составляют важную задачу экономической науки. Анализ этих процессов предполагает широкий и комплексный подход к оценке многих явлений современности, возникающих как в мировом хозяйстве и международных отношениях, так и внутри страны, связанных с изменениями в состоянии отечественной экономики и перспективами ее развития.

Эти явления многообразны. Среди них наиболее актуальным сегодня представляется процесс вхождения России в постоянно развивающуюся мировую экономику при сохранении своей национальной безопасности и наращивании конкурентоспособности своей продукции, как на международном, так и на внутреннем рынках. Не менее важно также предвидеть, как те или иные варианты развития событий могут повлиять на место России в будущем многополюсном мире, стремясь к реализации наиболее предпочтительного для нашей страны варианта.

В этой связи все более актуальным является необходимость увеличения объема российского экспорта и улучшения его структуры с целью укрепления экспортной базы России, повышения конкурентоспособности российской продукции на мировых рынках и создания благоприятных торгово-политических условий, обеспечивающих