

УДК 338.3

**УПРАВЛЕНИЕ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КАК ЭЛЕМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ БИЗНЕСА****Бачуринская И.А.***ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»,
Санкт-Петербург, e-mail: basia@mail.ru*

В статье рассматриваются вопросы управления корпоративной недвижимостью как элемент экономической безопасности бизнеса. Проблема обеспечения имущественной безопасности бизнеса выделена как одна из наиболее важных на современном этапе развития бизнеса корпораций. Отмечено, что недвижимость, с присущими для нее особенностями, является наиболее значимым объектом имущества корпораций. При этом решения относительно недвижимости необходимо соотносить со стратегическими целями корпорации. Уточнено, что с точки зрения обеспечения экономической безопасности, учитывающей ее имущественную составляющую, проблему необходимо разделить на два аспекта: эффективное управление недвижимостью корпораций и защита корпоративной недвижимости. Подробно рассмотрен аспект управления недвижимостью корпораций. Определена стратегическая целевая функция управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности. Выделены общие характеристики, которым должна удовлетворять система управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности корпорации. Учитывая данные характеристики системы управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности бизнеса корпораций, отмечено, что стратегические задачи управления недвижимостью корпораций должны быть включены в систему безопасности корпорации на уровне имущественной и финансовой подсистемы экономической безопасности. Выделены основные подсистемы, отличающиеся друг от друга по объекту управления, применяемым методам управления, используемому инструментарию, набору мероприятий. В заключении сделан вывод о том, что система управления недвижимостью корпораций имеет многомерную структуру и включает в себя ряд взаимосвязанных подсистем. Для ее эффективного функционирования в равной степени необходимы как эффективное функционирование каждой из них и согласованность между ними, так и анализ системы управления с позиции экономической безопасности бизнеса корпорации.

Ключевые слова: управление, корпоративная недвижимость, экономическая безопасность, бизнес**MANAGEMENT OF CORPORATE REAL ESTATE AS AN ELEMENT
OF ECONOMIC SECURITY OF BUSINESS****Bachurinskaya I.A.***Saint-Petersburg State Economic University, Saint-Petersburg, e-mail: basia@mail.ru*

This article deals with the management of corporate real estate as part of the economic security of the business. The problem of providing property security of business is shown as one of the most important at the present stage of development of corporations' business. It is noted that the real estate, with the inherent features for it, is the most important object of the corporations' property. In this case, decisions regarding the property need to be coordinated with the strategic goals of the corporation. It is clarified that in terms of economic security, taking into account its real estate component, the problem should be divided into two aspects: the effective management of real property of corporations and protection of corporate real estate. Aspect of corporations' real property managing is discussed in details. Strategic objective function of corporate real estate management in the framework of economic security is defined. Common characteristics of real estate management system as part of the economic security of the corporation are identified in the article. Given these characteristics of the corporate property management system within the economic security of corporations' business, it is noted that the strategic objectives of corporations' real property management should be included in the corporate security system at the level of corporate property and financial subsystems of economic security. Basic subsystems are described; they differ from each other in terms of the object of management, applied management techniques, set of events. It is concluded that the property management system is a multi-dimensional structure of corporations and includes several interrelated subsystems. For its effective functioning it is necessary to have the effective functioning of each of them and the consistency between them, and the analysis of the control system from the perspective of the economic security of the business of the corporation.

Keywords: management, corporate real estate, economic security, business

Экономическая самостоятельность хозяйствующих субъектов и процессы глобализации в условиях рыночной экономики остро обозначили проблему необходимости изменения подходов к исследованию экономической безопасности. Под экономической безопасностью корпорации понимают защищенность научно-технического, технологического, производственного и кадрового потенциала от внешних и внутренних

экономических угроз и способность к воспроизводству при эффективном использовании всех его ресурсов [1]. При этом корпоративная собственность является основой и материальным базисом любой экономической деятельности, а защита собственности – целью обеспечения экономической безопасности предприятия. В работе [5] отмечено, что система экономической безопасности предприятия должна основываться

ся на четкой экономической конструкции объекта безопасности, включающего ключевые параметры рыночной деятельности предприятия и его долгосрочного развития. При этом выделено, что собственность как хозяйственное отношение означает не только получение собственником дохода от ее использования, но и его ответственность по принятию мер, обеспечивающих необходимые режимы функционирования имущества в процессе хозяйственной деятельности и его воспроизводства, что предполагает обеспечение будущей конкурентоспособности, гарантирующей сохранение рыночной доли предприятия и, таким образом, существования его как экономической системы. Недвижимая собственность занимает существенную долю в активах корпораций. По оценкам британских специалистов в США ее доля составляет примерно 25% активов корпораций, в Великобритании – в 30–40%. В этой связи управление корпоративной недвижимостью является важнейшей составной частью системы управления экономической безопасностью бизнеса корпораций и нуждается в анализе и научном обосновании. С точки зрения обеспечения экономической безопасности, учитывающей ее имущественную составляющую, проблему, на наш взгляд, необходимо разделить на два аспекта: эффективное управление недвижимой собственностью корпораций и защита корпоративной недвижимости. Остановимся подробнее на первом аспекте.

Обращаясь к проблеме управления недвижимостью, необходимо учитывать особенности недвижимости как объекта экономических отношений и экономического актива. Недвижимость, обладая такими свойствами, как долговечность, капиталоемкость, низкая ликвидность, высокий пороговый уровень инвестиций, требует особой осторожности и взвешенности при принятии управленческих решений, в том числе о приобретении или отчуждении, т.е. принадлежит к стратегическим активам бизнеса корпорации, независимо от ее предмета деятельности и статуса. В связи с этим решения, связанные с недвижимостью и вопросы управления ею, необходимо соотносить со стратегическими целями корпорации.

Стратегической целевой функцией управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности является эффективное использование недвижимой собственности корпорации и защита данной собственности от внешних и внутренних угроз. При этом необходимо начинать с задачи эффективного управления ресурсами, включающей в себя анализ потребностей корпорации в объек-

тах недвижимой собственности по объему, структуре и качеству в текущий момент времени с минимальными рисками. В такой общей постановке данная цель позволяет выделить общие характеристики системы управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности корпорации.

В качестве общих характеристик системы управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности бизнеса корпораций и эффективного использования недвижимого имущества корпораций можно назвать следующие: обеспечение легитимности прав на объекты недвижимой собственности; анализ потребностей в объектах недвижимой собственности в соответствии с интересами корпорации и не увеличивающих уровень угроз для бизнеса; эффективное использование недвижимости возможно лишь при использовании недвижимости в соответствии с принципом наиболее эффективного использования как отдельных объектов недвижимости корпораций, так и земельно-имущественного комплекса в целом.

Формирование системы управления недвижимой собственностью корпораций в рамках задачи обеспечения экономической безопасности возможно, на наш взгляд, только после проведения аудита недвижимой собственности корпорации. Данный аспект подробно раскрыт в работах [2, 3].

При проведении аудита недвижимой собственности корпораций решаются последовательные задачи:

- выявляется объем и структура недвижимости, имеющейся у корпорации, в том числе на разных правовых основаниях – на праве собственности, аренды, пользования и пр.;
- определяется технико-экономическое состояние недвижимости (технические параметры, степень износа, потребность в ремонте и его экономическая целесообразность);
- проводится оценка рыночной стоимости объектов корпоративной недвижимости;
- определяется уровень издержек по содержанию и эксплуатации недвижимости и анализ системы учета издержек;
- определяется уровень эффективности использования недвижимости (например, через показатели выхода продукции на единицу площади, доли затрат на недвижимость в совокупных издержках корпорации) в сравнении с альтернативными вариантами или аналогичными предприятиями;
- проводится экспертиза организации управления недвижимостью в корпорации.

При этом данные этапы необходимо соотносить с уровнем решения задач экономической безопасности бизнеса на текущем

этапе. Учитывая данные характеристики системы управления корпоративной недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности бизнеса корпораций, стратегические задачи управления недвижимой собственностью корпораций должны быть включены в систему безопасности корпорации на уровне имущественной и финансовой подсистемы экономической безопасности.

Для обеспечения системного подхода к управлению недвижимостью корпорации, в целях эффективного использования данного стратегического ресурса, важно выделить ее основные подсистемы, отличающиеся друг от друга по объекту управления, применяемым методам управления, используемому инструментарию, набору мероприятий.

В работе [4] выделены две основные подсистемы управления: первая – подсистема активного управления, которая включает мероприятия, непосредственно направленные на изменение или поддержание на определенном уровне качественных и количественных характеристик корпоративной недвижимости, и вторая – подсистема обеспечения, включающая в себя следующие функции: учет, оценка, оформление прав на недвижимость. Данные функции подсистемы обеспечения непосредственно влияют на эффективность использования недвижимости как ресурса.

В свою очередь, подсистема активного управления может быть разделена на следующие направления:

- по масштабности решаемых задач – подсистемы стратегического и оперативного управления недвижимостью в рамках обеспечения экономической безопасности бизнеса корпорации;

- по видам недвижимости с точки зрения способов использования ее корпорацией – подсистемы управления операционной и инвестиционной недвижимостью;

- по особенностям этапа жизненного цикла недвижимости – подсистемы управления эксплуатацией и развитием недвижимости.

Однако данные системы невозможно жестко разделить, поскольку они оказывают взаимное влияние на процессы, происходящие в каждой подсистеме, и, соответственно, оказывают влияние на общую систему управления корпоративной недвижимостью. Так, например, такое направление системы активного управления, как особенности этапа жизненного цикла недвижимости, а именно функционирование подсистемы управления эксплуатацией и развитием недвижимости, невозможно без проведения оценки объектов недвижимости корпораций, которая является функцией подсистемы обеспечения. Причем, на наш взгляд, необ-

ходимо рассматривать не только функцию оценки, но и выделять в качестве отдельной функции системы управления один из основополагающих принципов оценки, такой как анализ наиболее эффективного использования. Принятие обоснованных решений относительно судьбы объектов недвижимости предполагает определение варианта его наиболее эффективного использования (НЭИ).

Понятие наиболее эффективного использования является одним из ключевых в сфере экономики и управления недвижимостью. Наиболее часто оно употребляется в оценке стоимости недвижимости, но на деле его значение гораздо шире и имеет прямое отношение к управлению недвижимостью. По существу, весь смысл управления и сводится как раз к тому, чтобы в процессе управления – через выбор варианта использования объекта, его развитие и т.д. – выйти на наилучший вариант использования объекта и максимально эффективно этот вариант реализовать. При этом наиболее полный вариант анализа НЭИ, о котором речь пойдет далее, возможен только для инвестиционной недвижимости или избыточной недвижимости в составе операционной. Остановимся подробнее на данном анализе. Наиболее эффективное использование представляет собой максимально прибыльный способ использования имущества, который может быть осуществлен при сложившихся на данный момент рыночных условиях и при существующем законодательстве. При анализе наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта рассматривается доходность объекта при существующем использовании, затем при всех реально осуществимых альтернативных способах, и после сравнения полученных результатов выбирается наиболее прибыльный, который и является НЭИ объекта. Крайне важным является понимание теоретических основ и сущности наилучшего использования. Понятие НЭИ сложное и многогранное. Представление о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта – не субъективное мнение лица, производящего анализ. Оно определяется характеристиками объекта, окружающей его территории и условиями, сложившимися на рынке. В основе определения НЭИ лежат общепринятые основополагающие принципы, которые отражают точку зрения пользователя недвижимости, взаимоотношение объекта недвижимости, его компонентов и окружения, а также рыночные принципы. В конечном же счете в основе НЭИ лежат экономико-теоретические положения об альтернативной стоимости, экономическом равновесии и т.д.

Вполне возможно, что именно текущее использование объекта и является наиболее эффективным. Однако при анализе НЭИ просто необходим поиск новых идей и вариантов использования недвижимости корпораций, особенно это касается инвестиционной недвижимости. Как показывает опыт, значительное количество объектов в текущем функциональном назначении не обеспечивают своим владельцам адекватную полезность, определяемую среднерыночным уровнем прибыльности. Именно поэтому анализ наиболее эффективного использования в российских условиях становится главным элементом процедуры принятия стратегических решений в сфере управления корпоративной недвижимостью, в значительной степени определяя величину конечного результата.

Принятие обоснованных решений относительно судьбы объектов недвижимости, то есть вопросы, связанные с распоряжением объектами недвижимости корпорации, предполагающие определение варианта его наиболее эффективного использования (НЭИ), относится к числу стратегических вопросов управления недвижимостью корпораций и непосредственно влияет на ее финансовое состояние и экономическую безопасность бизнеса корпораций.

Фундаментальным вопросом, который должен быть положен в основу при принятии решений о вариантах распоряжения объектами недвижимости, является вопрос о соотношении между местоположением объекта и его характеристиками. В данном случае важно помнить, что любой развитый объект недвижимости включает в себя две составляющие: земельный участок и его улучшения (если речь идет о корпоративной недвижимости, то это в большинстве случаев здания или сооружения). Ценность объекта как целого определяется соотношением между этими составляющими, и для принятия решения здесь может быть использован принцип СВОТ-анализа, при котором возможности и угрозы определяются местоположением объекта, а сила и слабость – параметрами здания [4]. При этом данный анализ покажет возможные варианты распоряжения данным объектом недвижимости, а анализ НЭИ предоставит информацию о вариантах использования объекта наиболее эффективным образом, обеспечивая эффективную деятельность корпораций в сфере управления недвижимым имуществом.

Система управления недвижимостью имеет также и иное измерение. По содержанию входящих в нее методов и инструментов она может быть подразделена на административно-правовую подсистему, организационную подсистему и подсистему экономического регулирования (стимулирования).

Таким образом, система управления недвижимостью корпораций имеет многомерную структуру и включает в себя ряд взаимосвязанных подсистем. Для ее эффективного функционирования в равной степени необходимы как эффективное функционирование каждой из них и согласованность между ними, так и анализ системы управления с позиции экономической безопасности бизнеса корпорации. Система управления недвижимостью должна обеспечивать согласование интересов различных структурных подразделений корпорации в интересах устойчивого развития корпорации и ее защищенности от внешних и внутренних экономических угроз, обеспечивая экономическую безопасность бизнеса корпораций и национальной экономики в целом.

Список литературы

1. Иволга А.Б. Экономическая безопасность и ее составляющие как основа жизнедеятельности корпорации // Молодой ученый. – 2012. – № 1. Т.1. – С. 113–116. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.moluch.ru/archive/36/4125>. (дата обращения: 22.03.2014).
2. Максимов С.Н. Управление недвижимостью в системе корпоративного управления // Экономика и управление собственностью. – 2012. – № 1. – С. 32–37.
3. Максимов С.Н., Бачуринская И.А., Ворожейкина Н.Н. Аудит недвижимости как основа управления корпоративной недвижимостью // Вестник ИНЖЭКОНА. Серия: Экономика. – 2012. – Вып. 7(58). – С. 70–76.
4. Управление корпоративной недвижимостью: учебник / С.Н. Максимов, И.А. Бачуринская. – СПб.: СПбГЭУ, 2013. – 412 с.
5. Шелудченко Ж.Н. Основные элементы формирования системы экономической безопасности промышленного предприятия // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2011. – Вып. 1(25). [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.uecs.ru/uecs-25-252010/item/314-2011-03-25-10-02-43> (дата обращения: 22.03.2014).

References

1. Ivolga A. B. *Molodoj uchenyj* (Journal Young scientist), 2012, Vol. 1, no. 1, pp. 113–116, available at: www.moluch.ru/archive/36/4125.
2. Maksimov S.N. *Jekonomika i upravlenie sobstvennostju* (Journal of economics and management of the property), 2012, Vol. 1, pp. 32–37.
3. Maksimov S.N., Bachurinskaya I.A., Vorozheykina N.N. *Vestnik INZhJeKONA*, 2012, Vol. 7(58), pp. 70–76.
4. Maksimov S.N., Bachurinskaya I.A. *Upravlenie korporativnoj nedvizhimostju* [Corporate Real Estate Management]. St. Petersburg, SPbSEU Publ., 2013. 412 p.
5. Sheludchenko Zh.N. *Upravlenie jekonomicheskimi sistemami: jelektronnyj nauchnyj zhurnal*, 2011, Vol. 1(25), available at: www.uecs.ru/uecs-25-252010/item/314-2011-03-25-10-02-43.

Рецензенты:

Дронов Р.В., д.э.н., к.ю.н., профессор кафедры управления экономическими и социальными процессами, ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет кино и телевидения», г. Санкт-Петербург;

Максимов С.Н., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой менеджмента недвижимости, ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», г. Санкт-Петербург.

Работа поступила в редакцию 27.10.2014.