

УДК 330, 338.242

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В КОНТЕКСТЕ ЗАДАЧ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ

Бачуринская И.А., Васильева Н.В., Максимов С.Н.

*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»,
Санкт-Петербург, e-mail: basia@mail.ru*

В статье рассматриваются вопросы управления государственной собственностью в контексте задач инновационного развития. Отмечено, что управление собственностью в контексте задач инновационного развития невозможно без изменений, затрагивающих методы и формы управления собственностью. Проанализирована роль государства как собственника и как субъекта собственности на современном этапе развития. В связи с этим отмечена необходимость анализа методов и форм управления государственной собственностью в контексте задач инновационного развития. Выделены системные проблемы современного этапа управления федеральным имуществом. В связи с чем отмечено, что данные проблемы могут быть решены путем обоснования применения инновационного подхода к формированию методов и форм управления государственной собственностью с позиции анализа эффективности управления государственной собственностью. Представлены основные направления инновационного подхода к управлению государственной собственностью. На базе анализа существующих основных направлений инновационного подхода к управлению государственной собственностью отмечено, что более пристальное внимание на современном этапе развития необходимо уделить вопросам корпоративного управления недвижимостью холдинговых компаний. Выделены две составляющие данного направления: управление крупными территориальными земельно-имущественными комплексами и управление корпоративной недвижимостью. Рассмотрены отдельные аспекты, посвященные теоретическим аспектам аудита недвижимости корпораций. Сделан вывод, что аудит недвижимости должен лежать также и в основе управления территориальными земельно-имущественными комплексами, позволяя наиболее полно реализовать концепцию покомпонентного улучшения показателей эффективности управления, учитывая имущественную составляющую государственной собственности.

Ключевые слова: *собственность, государственная собственность, управление собственностью, формы управления государственной собственностью, инновационная экономика*

FORMS OF MANAGEMENT OF STATE PROPERTY IN THE CONTEXT OF INNOVATIVE DEVELOPMENT

Bachurinskaya I.A., Vasileva N.V., Maksimov S.N.

Saint-Petersburg State Economic University, Saint-Petersburg, e-mail: basia@mail.ru

The article considers the issues of state property management in the context of innovative development. Noted that property management in the context of innovative development is impossible without changes in methods and forms of property management. Analyzes the role of the state as owner and as the subject property at the present stage of development. In this regard, noted the need to analyze methods and forms of management of state property in the context of innovative development. Highlighted the systemic problems of the present stage of Federal property management. In this connection, it is noted that these problems can be solved by applying the innovative approach to the development of methods and forms of management of state property from the standpoint of analysis of efficiency of management of state property. The basic direction is innovative approach to the management of state property. Based on the analysis of the main directions of innovative approach to state property management noted that greater attention at the present stage of development must be focused on corporate real estate management holding companies. Two components of this direction: management of large territorial land and property complexes, and management of corporate real estate. The individual consideration are dedicated to the theoretical aspects of audit of real estate corporations. It is concluded that the audit of real estate must be also methods of territorial control of land and property complexes.

Keywords: *property, state property, property management, forms of management of state property, innovative economy*

Модернизация отечественной экономики и достижение стратегических целей в контексте задач инновационного развития невозможны без качественных институциональных изменений, затрагивающих методы и формы управления собственностью. Формирование инновационного потенциала экономического роста определяется качеством институциональной среды, обеспечиваемым отношениями собственности. Ключевым фактором качественного преоб-

разования института собственности является институт государственной собственности. В связи с этим вопросы, связанные с обоснованием методов и форм управления государственной собственностью в контексте задач инновационного развития, приобретают особую актуальность и практическую значимость.

Проблемам и вопросам обоснования необходимости качественного преобразования института государственной собственности

как основополагающего фактора, определяющего динамику экономического развития, посвящены исследования зарубежных и отечественных ученых [2, 3, 6, 9, 10, 13, 14]. Во всех работах авторы едины во мнении, что существенно меняется роль государства, как собственника и как субъекта, регулирующего отношения собственности. Достаточно полно этот аспект можно проследить, анализируя процессы приватизации. В результате проведения многолетней приватизации государственной собственности в РФ изменился не только состав и структура объектов собственности, но и сами подходы к приватизации. В работе [12] отмечено, что «современная приватизация рассматривается органами власти, во-первых, как инструмент привлечения инвестиций в развитие и модернизацию государственных предприятий; во-вторых, как инструмент развития конкуренции и рынков путем сокращения доли государства в экономике; в-третьих, как инструмент вовлечения имущества и земель в хозяйственный оборот». В Концепции управления федеральным имуществом на период до 2018 г. отмечено, что современная нормативно-правовая база позволила решить большинство первоочередных задач, но остался ряд системных проблем современного этапа, в том числе отсутствие однозначно определенных целей управления федеральным имуществом; недостаточная эффективность управления федеральным имуществом; недостаточный уровень корпоративного управления компаний с государственным участием [5]. Все эти проблемы могут быть решены путем обоснования применения инновационного подхода к формированию методов и форм управления государственной собственностью с позиции анализа эффективности управления государственной собственностью. В работе [4] освещены основные направления инновационного подхода к управлению государственной собственностью, которые заключаются в следующем:

- формирование концепции покомпонентного улучшения показателей эффективности управления;
- создание систем мониторингового типа;
- применение концепции «добросовестного управления»;
- сочетание принципов и механизмов государственного и частного управления (сочетание принципов нового публичного управления – New Public Management с применением для государственных структур унифицированных положений бухгалтерского учета – Accrual Accounting).

Данные направления инновационного подхода к управлению государствен-

ной собственностью сформировали новые формы управления, такие как: использование института доверительного управления и привлечение к управлению государственной собственностью доверительных управляющих; формирование крупных холдинговых компаний для управления акционерными обществами с целью налаживания перспективных в отношении интеграции производственных и хозяйственных связей; формирование инвестиционных фондов для управления малоликвидными пакетами акций, реализации крупных инвестиционных проектов и управления территориально-земельными имущественными комплексами, которые согласно работе [1] нашли широкое применение в субъектах РФ.

Часть подходов уже учтена в Концепции управления федеральным имуществом на период до 2018 г. [5], однако, учитывая общемировую и российскую практику государственного управления, а также положения, сформулированные в Концепции, более пристальное внимание необходимо, на наш взгляд, уделить вопросам корпоративного управления недвижимостью холдинговых компаний. В рамках данного направления необходимо выделить две составляющие: управление крупными территориальными земельно-имущественными комплексами и управление корпоративной недвижимостью. Теоретические основы аудита недвижимости корпораций раскрыты в работах [7, 8, 11]. В них отмечается, что под аудитом недвижимости необходимо понимать комплексный этап реализации методов управления недвижимой собственностью, включающий комплексную проверку и экспертизу недвижимости корпорации и входящих в нее предприятий, включающую в себя правовую экспертизу, инвентаризацию, технико-экономическую экспертизу, оценку объектов собственности и анализ существующей системы управления собственностью корпорации.

В процессе проведения аудита недвижимости решаются следующие задачи:

- выявление объемов и структуры недвижимости (земельные участки, здания, сооружения) входящей в имущественные комплексы предприятий корпорации, в том числе на разных правовых основаниях – на праве собственности, аренды, пользования и пр.;
- определение уровня издержек по содержанию и эксплуатации недвижимости на предприятиях корпорации;
- определение возможного диапазона цен продаж объектов корпоративной недвижимости и уровня арендной платы на объекты недвижимости (включая земельные участки);

– поредение уровня эффективности использования недвижимости (через показатели выхода продукции на единицу площади, доли затрат на недвижимость в совокупных издержках (себестоимости);

– проведение анализа организации управления недвижимостью как на отдельном предприятии, так и в корпорации в целом.

В работе [7] отмечено, что данный этап может являться основой и первым этапом подготовки концепции управления развитием недвижимости.

На втором этапе возможно обобщение полученных на этапе аудита недвижимости данных, проведение сравнительного анализа данных о состоянии и использовании корпоративной недвижимости, сравнительная оценка возможных вариантов реструктуризации недвижимости и организация управления корпоративной недвижимостью.

На третьем этапе на основе результатов проведенного исследования осуществляется разработка Концепции, результатом которой является комплекс предложений по проведению мероприятий, направленных на повышение эффективности использования корпоративной недвижимости.

Указанный комплекс в целом включает мероприятия, направленные на:

– учет недвижимости через формирование реестра объектов недвижимости корпорации и входящих в него предприятий;

– оформление прав на недвижимость и формирование договорных отношений, обеспечивающих потребности корпорации в недвижимом имуществе;

– отчуждение излишней недвижимости в той или иной форме (продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление);

– реперофилирование недвижимости, возможно, с перемещением предприятий на другую территорию;

– расширение имеющейся недвижимости путем приобретения в собственность, в аренду, нового строительства и т.д.;

– создание (при необходимости) подразделений по управлению недвижимостью с учетом:

а) целесообразности передачи ему прав на недвижимость имущества;

б) функций и прав подразделения по эксплуатации и распоряжению имуществом;

в) пределов полномочий подразделения;

г) взаимоотношений подразделения с иными службами (производственными, общехозяйственными);

– разработку и применение системы показателей использования объектов недвижимости (показатели состояния не-

движимости, показатели профильности использования недвижимости, показатели динамики недвижимости, показатели эффективности использования недвижимости);

– внедрение инструментов управления недвижимостью (мониторинг недвижимости, внедрение модели внутренней аренды, использование соглашений об оказании услуг, бюджетирование и пр.).

Реализация предложенных выше мер позволит заложить основы эффективного использования недвижимости как одного из важнейших ресурсов корпорации [7].

Аудит недвижимости должен лежать также и в основе управления территориальными земельно-имущественными комплексами, позволяя наиболее полно реализовать концепцию покомпонентного улучшения показателей эффективности управления, учитывая имущественную составляющую государственной собственности.

При этом необходимо учитывать значимость объектов собственности для России в целом, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также оценку возможностей их воспроизводства на каждом уровне управления. Одним из важнейших критериев является соблюдение интересов хозяйствующих субъектов, государства, а также обеспечение общенациональной экономической безопасности.

Статья подготовлена при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда в рамках проекта № 14-02-00450 «Институционализация и управление государственной собственностью в условиях формирования инновационной экономики в России».

Список литературы

1. Акимова Ю.А., Моисеева И.В. Концептуальное обоснование применения инновационного подхода к оценке эффективности управления государственной собственностью республики Мордовия // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 6; URL: www.science-education.ru/106-7353 (дата обращения: 13.04.2015).
2. Бачуринская И.А. Формирование и развитие отношений собственности в сфере недвижимости // Вестник ПВГУС Серия «Экономика». – 2009. – Вып. 6.
3. Беттел Т. Собственность и процветание/Том Беттел; перевод с английского Б. Пинскера. – М.: ИРИСЭН, 2008. – С. 421.
4. Гровер Р., Соловьев М.М. Инновации в управлении государственной собственностью // Экономика и управление собственностью. – 2009. – № 2. – С. 25–34.
5. Концепция управления федеральным имуществом на период до 2018 года [электронный ресурс] // Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество). URL: <http://www.rosim.ru/documents/3344> (дата обращения 19.03.2015).
6. Максимов С.Н. Собственность в современной экономике: традиции и новации // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 5. Экономика. – 2013. – Вып. 2.

7. Максимов С.Н., Бачуринская И.А., Веденева О.В. Управление корпоративной недвижимостью: концептуальный подход // Вестник СПбГЭУ. Серия: Экономика. – 2014. – Вып. 2(69). – С. 12–17.
8. 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. 70–75.
9. Максимов С.Н., Бачуринская И.А. Проблемные аспекты развития государственной собственности в инновационной экономике // Вестник СПбГЭУ. – СПб.: СПбГЭУ, Серия: Экономика. – 2014. – Вып. 5 (72). – С. 7–13.
10. Развитие отношений собственности в современной экономике России: монография / С.Н. Максимов и др.; под общ.ред. С.Н. Максимова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2007.
11. Управление корпоративной недвижимостью: учебник / С.Н. Максимов, И.А. Бачуринская. – СПб.: СПбГЭУ, 2013.
12. Филатова Н.Г. Развитие системы ответственности и мотивации государственных служащих в решении проблемы эффективного использования государственной собственности в России // Вопросы управления. – 2014. – Вып. 31. – Режим доступа: <http://vestnik.uapa.ru/issue/2014/06/09/print> (дата обращения 13.04.2015.)
13. Фрейнкман Л.М. Анализ институциональной динамики в странах с переходной экономикой. – М: ИЭПП, 2009. – 252 с.
14. Cox H. Public enterprises and service providers in institutional Competition and undergoing structural change // *Annals of Public and Cooperative Economics*. – 2008. – № 79(3/4). – P. 527–547.
3. Bettel T. *Sobstvennost i procvetanie*/Tom Betell; perevod s anglijskogo B. Pinsker. M.: IRISJeN, 2008. pp. 421.
4. Grover R., Solovev M.M. *Innovacii v upravlenii gosudarstvennoj sobstvennostju* // *Jekonomika i upravlenie sobstvennostju*. 2009. no. 2. pp. 25–34.
5. *Koncepcija upravlenija federalnym imushhestvom na period do 2018 goda [jelektronnyj resurs]* // *Federalnoe agentstvo po upravleniju gosudarstvennym imushhestvom (Rosimushhestvo)*. URL: <http://www.rosim.ru/documents/3344> (data obrashhenija 19.03.2015)
6. Maksimov S.N. *Sobstvennost v sovremennoj jekonomike: tradicii i novacii* // *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta*. Serija 5. *Jekonomika*. 2013, Vyp.2.
7. Maksimov S.N., Bachurinskaja I.A., Vedeneeva O.V. *Upravlenie korporativnoj nedvizhimostju: konceptualnyj podhod* // *Vestnik SPbGJeU*. Serija: *Jekonomika*. 2014. Vyp. 2(69). pp. 12–17.
8. Maksimov S.N., Bachurinskaja I.A., Vorozhejkina N.N. *Audit nedvizhimosti kak osnova upravlenija korporativnoj nedvizhimostju* // *Vestnik INZhEKONA*. Serija: *Jekonomika*. 2012. Vyp. 7(58). pp. 70–75.
9. Maksimov S.N., Bachurinskaja I.A. *Problemnye aspekty razvitiija gosudarstvennoj sobstvennosti v innovacionnoj jekonomike* // *Vestnik SPbGJeU*. SPb.: SPbGJeU, Serija: *Jekonomika*. 2014. Vyp. 5 (72). pp. 7–13.
10. *Razvitie otnoshenij sobstvennosti v sovremennoj jekonomike Rossii: monografija*/ S.N. Maksimov i dr.; pod obshh. red. S.N. Maksimova. SPb.: SPbGJeU, 2007.
11. *Upravlenie korporativnoj nedvizhimostju: uchebnik* / S.N. Maksimov, I.A. Bachurinskaja. SPb.: SPbGJeU, 2013 g.
12. Filatova N.G. *Razvitie sistemy otvetstvennosti i motivacii gosudarstvennyh sluzhashhih v reshenii problemy jeffektivnogo ispolzovaniija gosudarstvennoj sobstvennosti v Rossii* // *Voprosy upravlenija*, vypusk 31, 2014 g. *Rezhim dostupa*: <http://vestnik.uapa.ru/issue/2014/06/09/?print> (data obrashhenija 13.04.2015 g.)
13. Frejnkman L.M. *Analiz institucionalnoj dinamiki v stranah s perehodnoj jekonomikoj*. M: IJePP, 2009. 252 p.
14. Cox H. *Public enterprises and service providers in institutional Competition and undergoing structural change* // *Annals of Public and Cooperative Economics*. 2008. no. 79(3/4). pp. 527–547.

References