

К. Г. Кулешова<sup>1</sup>, А. В. Лобачева<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>«Южный федеральный университет», Ростов-на-Дону, Россия

<sup>2</sup>Министерство образования и науки Российской Федерации, Москва, Россия

## СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ: ПРИНЦИПЫ И ИНСТРУМЕНТЫ

**Ключевые слова:** имущественный комплекс; система управления имуществом комплексом; инструменты управления имуществом комплексом; образовательная организация.

В статье обоснована необходимость разработки программного комплекса, способного хранить и обрабатывать данные технических паспортов, периодически проводимых осмотров, произведенных либо планируемых текущих и капитальных ремонтах с указанием освоенных средств, предписаний контролирующих органов с указанием объема выполненных работ, текущее состояние объекта и прилегающей территории, содержащий рекомендации по дальнейшей эксплуатации объектов и позволяющий контролировать их выполнение. Целью разрабатываемого электронного технического паспорта является реализация автоматизированного информационного учета основных и второстепенных параметров здания. Данные электронного технического паспорта используются в целях организации надлежащей технической эксплуатации каждого из объектов имущественного комплекса образовательной организации; адресного планирования капитального и текущего ремонта; расчета затрат на содержание и ремонт общего имущественного комплекса образовательной организации, получения объективных данных об объеме используемых энергетических ресурсов; определения показателей энергетической эффективности; оптимизации затрат путем внедрения программы энергоэффективности и ресурсосбережения; определения экономической модели устойчивого развития образовательной организации. Обновление базы данных проводится не реже двух раз в год в период проведения плановых технических обследований (осмотров) объектов имущественного комплекса – весеннего и осеннего. Данная актуализация с указанием параметров физического износа конструктивных элементов и инженерных систем будут способствовать своевременному направлению необходимых финансовых и материальных средств на восстановление эксплуатационных показателей каждого конкретного объекта имущественного комплекса. Совершенствование механизмов принятия управленческих решений на основе применения электронного технического паспорта как инструмента автоматизированного информационного учета основных и второстепенных параметров здания позволит обеспечить условия для надежного функционирования и эффективного использования всех систем имущественного комплекса, поддерживающих деятельность университета.

Управление имуществом представляет собой систему механизмов, основанную на методах, инструментах и принципах принятия и реализации управленческих решений, связанных с эффективным использованием объектов имущественного комплекса в различных сферах деятельности, в равноуровневых системах и отдельных организациях [1, с. 6]. Система управления имуществом отношениями по средствам развития совершенствования пообъектного управления имуществом комплексом организации соответствует признакам открытой и сложной социально-экономической системы.

Имущественный комплекс закрепляется за организацией его собственником на праве оперативного управления. Это влечет передачу определенной части прав, которые характеризуются экономической категорией, определяемые как:

– владение как обладание имуществом и соответственно возможность числить данное имущество на своем балансе;

– пользование предполагает использование или эксплуатацию имущества с целью извлечения из него пользы;

– распоряжение как экономическая категория определение правовой направленности имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения и соответственно переданным имуществом в пределах, установленных законом, и в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества [2]. Таким образом, фактически права организации в отношении такого имущества достаточно ограничены. Помимо этого, собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое

\*Кулешова Ксения Геннадьевна – проректор-руководитель аппарата ректора Южного федерального университета, 344006, Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 105/42, +7 (863) 218–40–27; kgkuleshova@sfnedu.ru.

Лобачева Альбина Викторовна – заместитель директора департамента управления сетью подведомственных организаций Министерства образования и науки Российской Федерации; lobacheva-av@mon.gov.ru.

не по назначению имущество, и распорядиться им по своему усмотрению.

Положением о Министерстве образования и науки Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 мая 2010 г. № 337 [3], предусмотрено, что Минобрнауки России осуществляет в пределах, определенных законодательством и нормативными правовыми актами, полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного организациям, подведомственным министерству (пп. 5.5.1); в установленном порядке осуществляет финансирование закупки образцов приборов, оборудования, комплектующих изделий, научно-технической литературы (пп. 5.25); осуществляет федеральные требования к образовательным организациям в части минимальной оснащенности учебного процесса и оборудования учебных помещений (пп. 5.2.58); разрабатывает и реализует меры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, направленные на их развитие (пп. 5.16).

Главная цель государственного управления имуществом комплексом – повысить эффективность его использования. Управление имуществом комплексом образовательной организацией обеспечивается выполнением общих типовых функций управления – учет (регистрацию), оценку, экспертизу, анализ, планирование, прогнозирование и контроль [4, с. 57].

Стратегическое управление имуществом комплексом это комплексная система постановки и реализации стратегических целей развития функционирования имущественного комплекса, основанная на прогнозировании среды и выработке способов адаптации к ее изменениям, а также воздействия на нее.

Анализ в образовательных организациях наличия и использования имущественного комплекса представляет собой ряд последовательных этапов. В соответствии с законодательством Российской Федерации проведение инвентаризации обязательно перед составлением годового бухгалтерского баланса, однако на практике проводится лишь камеральная проверка – без фактического осмотра объектов. В результате у организаций имеется множество объектов, в первую очередь недвижимого имущества, которые либо не учтены в составе основных средств, либо фактически уже утрачены, но продолжают числиться в составе активов (объекты могут быть снесены, уничтожены вследствие физического износа, имеются случаи и незаконного изъятия объектов третьими лицами без ведома организаций – титульных владельцев).

Прежде всего необходимо установить бухгалтерские и статистические данные (в динамике за ряд лет) общей площади объекта, сооружений и земельных участков, балансовой стоимости объектов недвижимости. Эти данные берутся за основу определения эффективности использования имущественного комплекса в учреждениях образования. За этот период следует выяснить движение основных средств – поступление и выбытие их, а также проводимую переоценку (дооценку, уценку), отражение этих операций в бухгалтерском учете и отчетности. Важным является выявление возникновения прав образовательной организации на использование имущества, полностью оформления прав на недвижимое имущество, особо ценное движимое имущество и земельные участки (во всех местах их расположения). Так, в одном из московских вузов было выявлено, что 114 объектов недвижимости общей площадью 40,8 тыс. м<sup>2</sup>, а также 33 земельных участка общей площадью 1432,9 тыс. м<sup>2</sup> не внесены в реестр федерального имущества. При выяснении причин такого положения оказалось, что отсутствует техническая документация на сооружения, введенные до 1994 г. собственными силами, не проводилась и техническая инвентаризация данных объектов с целью последующего их внесения в реестр федерального имущества. Такое длительное неоформление права собственности Российской Федерации на земельные участки и объекты недвижимого имущества носит характер неэффективного использования имущественным комплексом. Процесс управления земельно-имущественным комплексом представляет собой сложное, комплексное мероприятие, включающее социально-экономические, организационные, правовые, экологические и другие действия (рис. 1).

В утвержденных программах развития образовательных организаций уделено должное внимание модернизации их материально-технической базы, позволяющей создать мощную основу для совершенствования учебного процесса и научных исследований; развитию инфраструктуры образовательной и научно-инновационной деятельности. В целях реализации основных направлений реформирования и совершенствования образовательного процесса в университете следует создавать новые и развивать существующие учебно-научные инновационные комплексы; открывать новые учебно-научные лаборатории (в том числе интернет-лаборатории); создавать единую информационную систему управления вузом, затрагивающую все стороны деятельности университета: учебно-научно-инновационную,



Рис. 1. Схема управления земельно-имущественным комплексом образовательной организации

хозяйственную, административную. Особое внимание в образовательных организациях необходимо уделять развитию и эффективному использованию той части имущественного комплекса, которая составляет инфраструктуру, – удовлетворение социальных, бытовых, спортивных и культурных потребностей обучающихся. Важным аспектом фактического использования имущественного комплекса является загруженность в учебном процессе и научных исследованиях зданий, сооружений и оборудования.

В современных экономических условиях необходимы методы и инструменты управления, способные повышать эффективность управления и выполнять задачи, возложенные учредителем, т. е. последовательное и системное регулирование процессов, направленных на эффективное управление имуществом образовательной организации.

Система управления имуществом образовательным комплексом должна строиться на основе неразрывного единства следующих взаимосвязанных элементов:

- цели собственника;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- определение управляющих локаций (лиц ответственных за управление каждым конкретным объектом недвижимости) и системы их мотивации;
- контроль за объектами управления и деятельностью управляющих локаций;
- предоставление отчетности о результатах управления;

- принятие управленческих решений на основании анализа результатов контроля и отчетности;
- ответственность за результаты управления;
- постоянное поступление, обработка и анализ информации о работе управляющих и состоянии объектов управления [5, с. 36].

В целях повышения эффективности управления имуществом образовательным комплексом необходима разработка и внедрение информационной системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений [6]. Для эффективного управления системой мониторинга, автоматизации системы хранения и обработки технической информации необходимо разработать программный комплекс, способный хранить и обрабатывать данные технических паспортов, периодически проводимых осмотров, произведенных либо планируемых текущих и капитальных ремонтах с указанием освоенных средств, предписаний контролирующих органов с указанием объема выполненных работ, текущее состояние объекта и прилегающей территории, содержащий рекомендации по дальнейшей эксплуатации объектов и позволяющий контролировать их выполнение.

Начальным этапом формирования информационной системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений является создание его информационной модели – электронного технического паспорта здания.

Целью разработки электронного технического паспорта является осуществление автоматизированного информационного учета основных и второстепенных параметров здания.

Электронный технический паспорт зданий и сооружений – это автоматизированная система хранения и обработки данных технических паспортов зданий и сооружений, позволяющая систематизировать соответствующую техническую информацию и включающая инструментарий для работы с графической информацией. Информационная система предполагает содержание интерактивной модели здания, что позволит более реально и полно отобразить объект и его свойства.

Система электронной паспортизации позволит хранить каталог с проектной, эксплуатационной и технической документацией, а также контролировать выполнение рекомендаций по эксплуатации объектов благодаря различным способам сигнализации о необходимом выполнении предписаний. В программный комплекс возможно включение функции создания отчетов о текущем техническом состоянии здания.

Данные электронного технического паспорта используются в целях:

- организации надлежащей технической эксплуатации каждого из объекта имущественного комплекса образовательной организации;
- адресного планирования капитального и текущего ремонта;
- расчета затрат на содержание и ремонт общего имущественного комплекса образовательной организации,
- получения объективных данных об объеме используемых энергетических ресурсов;
- определения показателей энергетической эффективности;
- оптимизации затрат путем внедрения программы энергоэффективности и ресурсосбережения; определения экономической модели устойчивого развития образовательной организации. Обновление базы данных проводится не реже двух раз в год в период проведения плановых технических обследований (осмотров) объектов имущественного комплекса – весеннего и осеннего. Данная актуализация с указанием параметров физического износа конструктивных элементов и инженерных систем послужит своевременному направлению необходимых финансовых и материальных средств на восстановление эксплуатационных показателей каждого конкретного объекта имущественного комплекса.

При работе с системой различным категориям пользователей могут быть назначены различные права, что обеспечивает уровень защиты от несанкционированного использования программы. Главная цель создания

информационной системы – обеспечить более оперативное и эффективное управление технической эксплуатацией зданий и сооружений, повысить надежность и безопасность эксплуатируемых объектов посредством упорядочения хранения всей документации по конкретному объекту, повышения эффективности работы служб эксплуатации.

Информационная система, сведения электронного технического паспорта здания, помогут точнее составлять годовые планы ремонтов и мероприятий по обеспечению безопасности объектов, отслеживать их выполнение. На основе полученной информации возможно будет выполнить прогноз материальных затрат образовательной организации на эти цели на срок до пяти лет.

Совершенствование механизмов принятия управленческих решений на основе применения электронного технического паспорта как инструмента позволит обеспечить условия для дальнейшего повышения качества образования, развития научного потенциала, обеспечит надежное функционирование и эффективное использование всех систем имущественного комплекса, подерживающих деятельность университета.

#### Список литературы

1. *Мирошникова Т. К.* Управление имуществом. Владивосток: ВГУЭС, 2009. 108 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=5142> (дата обращения: 20.07.2016).
3. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2010 г. № 337 «О Министерстве образования и науки Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147328&fld=134&dst=1000000001,0&nd=0.2155966415844215> (дата обращения: 18.07.2016).
4. *Кошкин Л. И.* Основные принципы, структура и механизмы системы государственного управления земельно-имущественными отношениями // Менеджмент в России и за рубежом. 2007. № 3. С. 56–58.
5. *Хан О. К.* Модель государственной системы управления территориальным комплексом объектов недвижимости // Менеджмент в России и за рубежом. 2004. № 6. С. 35–38.
6. *Бузало Г. А., Рак В. И., Якименко И. В.* Реляционная модель базы данных информационно-аналитической системы мониторинга технического состояния производственных зданий [Электронный ресурс]. Новочеркасск: Южно-Российский государственный технический университет, 2009. URL: <http://pamag.ru/src/pressa/160.pdf> (дата обращения: 20.07.2016).

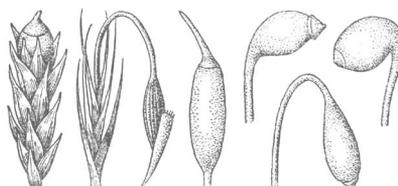
K. G. Kuleshova<sup>1</sup>, A. V. Lobachyova<sup>2\*</sup><sup>1</sup>*Southern Federal University, Rostov-on-Don, Russia*<sup>2</sup>*Ministry of Education and Science of the Russian Federation, Moscow***CONTROL SYSTEM PROPERTY COMPLEX: PRINCIPLES AND TOOLS**

**Key words:** property complex control system of the property complex, the property complex management tools, educational organization.

The article substantiates the need for a software system that can store and process data of technical certificates, periodic inspections made or planned current and capital repairs, with an indication of the resources requirements of regulatory bodies specifying the volume of work performed, the current state of the object and the surrounding area containing recommendations for the further operation of objects and allows you to monitor their implementation. The aim of developing an electronic data sheet is to implement automated information accounting major and minor building parameters. This electronic data sheet is used in order to provide adequate technical operation of each of the facilities of the property complex of the educational organization; address the planning overhaul and repair; calculation of costs for maintenance and repair of the educational organizations common property complex to obtain objective data on the volume of use of energy resources; determination of energy efficiency; cost optimization through the implementation of energy efficiency programs and resources; determining the economic model of sustainable development of the educational organization. Database Update shall be held not less than twice a year at the time of the planned technical surveys (inspections) facilities of the property complex—spring and fall. This updating of the parameters indicating the physical deterioration of the structural elements and engineering systems will contribute to the timely referral of the necessary financial and material resources to restore the operating characteristics of each individual object property complex. Improving mechanisms for management decision-making through the use of electronic data sheet, as a tool for automated information accounting major and minor parameters of the building, will provide the conditions for reliable operation and effective use of all the property complex of systems that support the activities of the University.

**References**

1. Miroschnikova T. K. *Upravlenie imushchestvom* [Administration of assets], VGUEHS, Vladivostok, 2009, p 6.
2. *Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii* (chast' pervaya) dated 30 November 1994 No. 51 available at: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=5142> (accessed 20.07.2016).
3. *Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 15 maya 2010 g. N 337 «O Ministerstve obrazovaniya i nauki Rossijskoj Federacii»* [About the Russian Federation Ministry of Education and Science]: Resolution of the Government of the Russian Federation dated 15 May 2010 No 337] available at: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147328&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.2155966415844215> (accessed 18.07.2016).
4. Koshkin L. I. Osnovnye principy, struktura i mekhanizmy sistemy gosudarstvennogo upravleniya zemel'no-imushchestvennymi [The basic principles, structure and mechanisms of public administration of land and property relations], *Menedzhment v Rossii i za rubezhom*, 2007, iss 3, Pp. 56–58. available at: <http://dis.ru/library/561/25935/> (accessed 20.07.2016).
5. Han O. K. Model' gosudarstvennoj sistemy upravleniya territorial'nym kompleksom ob'ektov nedvizhimosti [The model of territorial state property management], *Menedzhment v Rossii i za rubezhom*, 2004, iss. 6, pp. 35–38.
6. Buzalo G. A., Rak V. I., Yakimenko I. V. *Relyacionnaya model' bazy dannyh informacionno-analiticheskoy sistemy monitoringa tekhnicheskogo sostoyaniya proizvodstvennyh zdaniy* [Relational database model of information-analytical system of monitoring of technical condition of industrial buildings], Novochoerkassk, Yuzhno-Rossijskij gosudarstvennyj tekhnicheskij universitet, 2009, available at: <http://pamag.ru/src/prensa/160.pdf> (accessed 20.07.2016).



\**Ksenia G. Kuleshova*—Researcher, vice-rector, the head of the apparatus of the Southern Federal University, [kgkuleshova@sfnu.ru](mailto:kgkuleshova@sfnu.ru)  
*Albina V. Lobachyova*—Deputy Director Department of subordinate organizations of the Ministry of Education and Science of the Russian Federation, [lobacheva-av@mon.gov.ru](mailto:lobacheva-av@mon.gov.ru)