

References

1. Meskhia I., Seturidze R., The European Union's Generalized System of Preferences (GSP) and the Prospect of a Unified Database», World Academy of Science, Engineering and Technology, Barcelona ISSUE 82 (2013), pp. 445—449.
2. Seturidze R., Role of the informational technologies in the improvement of the state sector (on the example of the customs of Georgia). Business Systems Laboratory. Third international Symposium Advances in Business Management Towards Systemic Approach. Italy, Perugia e-Book of ABSTRACTS Business Systems Laboratory. (2015) pp. 11—13 [Http://bslab-Symposium.net](http://bslab-Symposium.net) ISBN: 9788890824227.
3. EFRAÏM TURBAN. LINDA VOLONINO. GREGORY R. WOOD. Information Technology for Management Advancing Sustainable. Profitable Business Growth. Canisius College. Printed in the United States of America 9th Edition, John Wiley & Sons 2013 pp. 307—311
4. Chokheli E. and Narmania D. Information Technologies In Management And Prospects To Improve Their Use By Georgian Companies. Int J Recent Sci Res, (2015) 6(9), 6515—6518.
5. Seturidze R. Information Systems, as one of the tools to improve the Customs System Management of Georgia. Refereed and Reviewed International Scientific and Practical Journal of the Faculty of Economics and Business Ivane Javakhishvili Tbilisi State university, vol.6, ISSN 1987-5789 Tbilisi, Georgia, 2014, pp. 101—118.
6. Seturidze R. Information Technologies in Customs System. secondary text-book. Tbilisi, Georgia, 2012.
7. National Statistics Office of Georgia (Geostat) — www.geostat.ge
8. Georgia Department of Revenue — www.rs.ge
9. IT Business Solutions — <http://www.apex.ge>
10. Business Intelligence Technologies — <http://bit.ge>

Ніколаєва Т. В., к.е.н.,

докторант,

Національний університет державної
податкової служби України

f-tatiana@yandex.ru

МЕНЕДЖМЕНТ НЕРУХОМИХ АКТИВІВ: НАДОЛУЖИТИ ВІДСТАВАННЯ

АНОТАЦІЯ. Показано управлінську специфіку нерухомих активів (будівель і споруд). Описано систему новітніх зарубіжних концепцій менеджменту та стандартів і визначено сфери їхнього застосування. Відмічено слабку ознайомленість вітчизняних фахівців із

сучасними підходами до менеджменту об'єктів нерухомості, що призводить до їхньої неефективності.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: нерухомість, об'єкт, менеджмент.

ABSTRACT. The specificity of fixed assets management (buildings and structures) is shown. The system of advanced foreign management concepts and standards is described and the scope of their application is defined. The poor familiarity of national specialists with modern approaches to real estate management leading to their inefficiency is noted.

KEY WORDS: real estate, facility, management.

Вступ. Розглядаючи об'єкти нерухомості, сучасний зарубіжний менеджмент зосереджується передусім на їхній ефективності як активів, тобто їхньому оптимальному використанні в інтересах основної діяльності організації. Натомість у вітчизняній теорії і практиці акцент у бізнесі зміщується на прибуток від продажу, а у державному секторі — на виявлення неефективності та обґрунтування доцільності приватизації. Фактично, у наших умовах йдеться лише про управління нерухомістю на етапі купівлі-продажу, а не упродовж життєвого циклу.

Постановка задачі (мета) — показати досягнення сучасного зарубіжного менеджменту об'єктів нерухомості та переконати у необхідності їхнього поширення серед вітчизняних науковців та практиків.

Результати. За нашою систематизацією, залежно від економічних цілей можна розглядати наступні предметні області сучасного вартісно орієнтованого менеджменту нерухомості:

Ціль — створення або продаж:

— управління будівництвом (Construction Management — CM) з метою зменшення вартості спорудження об'єктів для замовника та забезпечення фінансової ефективності для підрядників;

— девелопмент нерухомості (Development) — управління реалізацією ефективних інвестиційних проектів на об'єктах нерухомості шляхом відносно більшого підвищення їхньої ринкової вартості порівняно з інвестиціями;

— управління власністю (Real Property Management — RPM) з метою якнайкращої реалізації прав власності стосовно нерухомості, а також управління нерухомим майном (Real Estate Management — REM) переважно як об'єктами оренди (утримання об'єктів і збір платежів).

У розглянутих концепціях нерухомість виступає як безпосереднє джерело доходів, а не як засіб виробництва.

Ціль — довгострокова експлуатація:

— управління будівлею (Building Maintenance Management — ВММ) з метою оптимізації поточних та капітальних витрат на утримання об'єктів, подовження її строку експлуатації;

— управління об'єктами експлуатації (Facilities Management — FM) з метою раціонального використання площ, виробничих потужностей тощо, забезпечення максимальної віддачі від об'єкта в процесі основної діяльності підприємства чи організації. Іноді FM трактують взагалі як управління інфраструктурою організації, або навіть як взагалі організацію виробництва, чому підпорядковані усі попередні концепції, що справедливо з експлуатаційної точки зору. Слід зазначити, однак, що FM стосується все ж організації виробничого процесу у конкретній будівлі, власній чи орендованій;

— управління активами (Assets Management — АМ) з метою максимізації фінансових результатів діяльності підприємства чи організації залежно від наявності та використання об'єктів нерухомого майна лише як частини матеріальних активів (сюди входять фінансові функції менеджменту ставок і доходів від оренди, податків, страхування тощо).

На додаток, треба зазначити появу в останні роки потужного інструментарію управління будівельним об'єктом — інформаційного моделювання будівель (Building Information Modeling — BIM), у якому інтегрована і доведена до рівня практичного використання викладена вище цілісна система знань.

Названі концепції знайшли відображення у регіональних, національних чи міжнародних стандартах, що регулюють окремі аспекти управління активами.

Так, стандарт PAS 55 (2008 р.) був розроблений на замовлення Британського Інституту Стандартів (British Standards Institution) фахівцями організацій-світових лідерів з управління активами, що використовують найсучасніші системи і методи управління як важливі складові успіху в бізнесі.

Стандарт містить перелік вимог (PAS 55-1) і рекомендацій з організації управління (PAS 55-2). Механізм застосування стандарту полягає насамперед у проведенні аудиту системи менеджменту активів організації відповідно до вимог, викладених у першій частині, та виконання рекомендацій з удосконалення існуючої системи управління активами, викладених у другій частині.

У стандарті визначено, що менеджмент активів — це систематична і скоординована діяльність, а також відповідні інструкції, за допомогою яких організація здійснює оптимальне управління

матеріальними активами і системами активів, їх сукупною продуктивністю, ризиками і витратами протягом усього життєвого циклу з метою виконання стратегічного плану організації.

Це передбачає передусім грамотно проведене придбання або створення необхідних активів, з наступним визначенням оптимальної стратегії їхнього менеджменту, а також вибором найкращих варіантів оновлення активів або ліквідації.

Матеріальні активи представляють лише одну з п'яти категорій активів, які вимагають комплексного управління для виконання стратегічного плану організації. До інших категорії відносяться людські, інформаційні, фінансові та нематеріальні активи (репутація, інтелектуальна власність, престиж фірми та ін.). Область застосування PAS 55 в основному охоплює управління матеріальними активами, яке, однак, нерозривно пов'язане з іншими категоріями активів.

Даний стандарт може застосовуватись:

- підприємствами, які інтенсивно використовують активи, де витрати, ресурси, продуктивність і ризики пов'язані зі створенням, придбанням, використанням, обслуговуванням і оновленням чи списанням активів;

- організаціями, які мають, планують придбати або інвестувати в значний комплекс активів, або в яких ефективно виробництво або надання послуг безпосередньо залежить від продуктивності активів і управління ними;

- організаціями, які, у зв'язку з вимогами суспільства чи бізнесу, повинні демонструвати певні показники у сфері безпечного управління активами і надання пов'язаних з активами послуг (наприклад, в обороні, освіті чи охороні здоров'я).

PAS 55 у першій частині визначає, що для успішного управління активами важлива об'єктивна інформація і знання про стан активів, продуктивності, ризики та вартості та їх взаємозв'язку. Організація повинна ідентифікувати цю інформацію і керувати нею. У цьому зв'язку специфікація встановлює, що система управління фізичними активами повинна бути інформаційною.

Вимоги стандарту вказують тільки на те, що потрібно зробити, але не те, як це потрібно зробити. Організація повинна сама, у відповідності зі своїми потребами, вибрати, яким чином досягти виконання тієї чи іншої вимоги.

У 2014 році вийшов новий міжнародний стандарт ISO 55000 з менеджменту активів, який включає:

ISO 55000: 2014 «Менеджмент активів. Огляд, принципи і термінологія»;

ISO 55001: 2014 «Менеджмент активів. Система управління. Вимоги»;

ISO 55002: 2014 «Менеджмент активів. Настанови для впровадження ISO 55001».

Актив визначений як ідентифікований предмет, річ або об'єкт, що має потенційну або дійсну цінність для організації. Таким чином, в сферу дії стандартів включаються як матеріальні (фізичні), так і нематеріальні активи. До фізичних активів зазвичай відносять обладнання, запаси та об'єкти нерухомості, що належать організації. При цьому в стандартах робиться акцент саме на фізичних активах.

Таким чином, до цільової аудиторії застосування стандартів входить практично будь-яка організація, що має активи, і зацікавлена в реалізації цінності цих активів, тобто в управлінні ними. Але крім організацій, які управляють активами, червоною ниткою в стандартах проходять потреби та очікування зацікавлених сторін. Враховуючи сказане, можна на прикладі фізичних активів уявити, які особи зацікавлені в широкому використанні нових стандартів ISO. Це, по-перше, власники підприємств, оскільки продуктивність і безпеку фізичних активів визначає ефект їхньої економічної діяльності. По-друге, це менеджмент організацій, оскільки областю його відповідальності є забезпечення економічного, ефективного і безпечного використання активів. Це споживачі, оскільки склад портфеля активів і їх технічний стан визначають якість продукції та послуг. Це держава, яка за допомогою системи сертифікації отримує інструмент впливу на якість управління активами. Нарешті, це в сукупності всі вказані особи, а також всі працівники організацій, так само як і населення прилеглих територій, які зацікавлені в тому, щоб фізичні активи були безпечні, не забруднювали навколишнє середовище.

Для інформаційних систем стандарту ISO 55000 визначена їхня роль як засобу підтримки. Створення, контроль і документування цієї інформації є критичними функціями системи управління активами. Інформаційні системи повинні у повному обсязі відповідати вимогам стандартів ISO 55000.

Висновки. В Україні, на жаль, навчальні матеріали з управління нерухомими активами досі не видавались, спеціалісти не готувались, стандартизація менеджменту активів була відсутня. Натомість, у Росії, наприклад, створено Технічний комітет зі стандартизації, відповідний до ISO. Крім того, завданнями комітету є пропаганда сучасних методів управління активами, співпраця з національними технічними комітетами в суміжних областях,

участь у роботі технічних комітетів міжнародних і регіональних організацій зі стандартизації.

Вихід стандартів міжнародних, російських та інших пострадянських країн потягне за собою створення системи сертифікації на відповідність цим стандартам. У свою чергу, необхідність сертифікації спричинить активніше впровадження інформаційних систем управління активами, оскільки це пов'язано з виконанням обов'язкових вимог стандартів.

У цілому ж таку мотивацію створять і ті вигоди, які отримають організації від управління своїми матеріальними активами. Україна не повинна відставати у цьому процесі.

Література

1. *Тарасевич Е.И.* Технологии эксплуатации недвижимости. Стратегия лидерства / Е.И. Тарасевич. — СПб.: Изд-во «МКС», 2010. — 647 с.
2. *Озеров Е. С.* Экономика и менеджмент недвижимости / Е.С. Озеров. — СПб.: Изд-во «МКС», 2003. — 422 с.
3. *Талонов А.В.* Управление инфраструктурой организации (фасилити менеджмент) / А.В. Талонов. — М.: ГУУ, 2005. — 280 с.
4. *Іорш В.І.* Міжнародні стандарти в галузі управління фізичними активами / В.І. Іорш, І.Е. Крюков, І.М. Антоненко // Вісник якості. — 2012. — № 4. — С. 27–34.
5. *Антоненко І.М., Крюков І.Е.* Управління фізичними активами на основі принципів стандартів ISO серії 9000 // Методи менеджменту якості. — 2012. — № 7. — С. 28–33.

А. В. Осокіна, к.е.н.,
доцент кафедри менеджменту
ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вади-
ма Гетьмана»
osokina.alla.v@gmail.com

Alla Osokina, PhD,
Associate Professor of Management department
Kiev National Economic University
named after Vadym Hetman
osokina.alla.v@gmail.com

ОПЕРАЦІЙНА ЕФЕКТИВНІСТЬ: СУТНІСТЬ ТА ПОКАЗНИКИ ОЦІНКИ

АНОТАЦІЯ. Розглянуто сутність і підходи до визначення операційної ефективності бізнес-організації. Здійснено огляд суміжних понять: «операційна ефективність», «операційна продуктивність»,