

## **УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ФОРМЫ, ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ (НА МАТЕРИАЛАХ ОАО «БПС-СБЕРБАНК»)**

**Э. В. АСТУКЕВИЧ**

**НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – С. Л. ФЛЕРКО, КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ**

В статье изучены теоретические основы управления недвижимостью для развития организации, осуществлен организационно-экономический анализ ОАО «БПС-Сбербанк», дана характеристика существующих условий, форм и проблем управления недвижимым имуществом в ОАО «БПС-Сбербанк». Результатом работы стала разработка путей совершенствования процесса управления недвижимым имуществом ОАО «БПС-Сбербанк».

Ключевые слова: управление недвижимостью, форма управления недвижимостью, банк, дочерняя управляющая компания, непрофильные активы.

Недвижимое имущество является одним из самых сложных активов, которые могут находиться в собственности у любой организации, что непременно влечет за собой значительную степень ответственности и риска, которые могут повлиять на конечный финансовый результат. В связи с этим для нивелирования рисков существует необходимость квалифицированности, высокого уровня компетентности и взвешенности управленческого персонала при принятии тех или иных решений, касаемых управления недвижимостью в организации, в том числе связанных с приобретением или отчуждением недвижимого имущества.

В результате написания данной работы автором отмечено, что ОАО «БПС-Сбербанк» за исследуемый период является одним из лидеров банковского сектора [1], демонстрирует высокие показатели эффективности, рассчитываемые для банковских организаций, однако в своей деятельности имеет негативную тенденцию снижения статей дохода [2]. Форма управления недвижимым имуществом ОАО «БПС-Сбербанк» представлена в виде внутренних подразделений: Административно-хозяйственный департамент (управление расходной (операционной) недвижимостью) и Департамент по работе с непрофильными активами (управление доходной (инвестиционной) недвижимостью).

Основными недостатками недвижимого имущества, подлежащего коммерциализации, являются устаревший формат объектов недвижимости, неудовлетворительное техническое состояние, высокая балансовая стоимость, наличие обременений и незаконных перепланировок (переустройств), низкая инвестиционная привлекательность объектов. Помимо этого, Национальным Банком Республики Беларусь выдано предписание ОАО «БПС-Сбербанк» устранить нарушения требований статьи 14 Банковского кодекса РБ, а именно – не осуществлять деятельность по предоставлению имущества (завершенных строительством объектов недвижимости) во временное владение и пользование (аренда). Что означает прекращение сдачи помещений в аренду и соответственно отсутствие источника дохода для покрытия убытков экономического результата сделок купли-продажи.

Предложением по совершенствованию процесса управления недвижимостью является создание дочерней управляющей компании, где ОАО «БПС-Сбербанк» является учредителем и передает всё недвижимое имущество, необходимое для коммерциализации. Дочерняя управляющая компания является частным унитарным предприятием, имеет оптимальную организационную структуру, позволяющую осуществлять полный комплекс операций по управлению недвижимым имуществом, в том числе техническое обслуживание и коммерциализацию объектов. Также в данной научной работе описан процесс управления недвижимым имуществом в рамках такой дочерней управляющей компании.

### **Библиографические ссылки**

1. Рейтинг банков Беларуси [Электронный ресурс] // Портал Myfin.by. URL: <https://myfin.by/banki/rating> (дата обращения: 25.05.2020).
2. Раскрытие информации [Электронный ресурс] // ОАО «БПС-Сбербанк». URL: <https://www.bps-sberbank.by/page/revealing> (дата обращения: 25.05.2020).

## **ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПОДХОД В ОРГАНИЗАЦИИ ГОРОДСКИХ ПАССАЖИРСКИХ ПЕРЕВОЗОК НА ПРИМЕРЕ ФИЛИАЛА «АВТОБУСНЫЙ ПАРК № 2 Г. ПОЛОЦКА» ОАО «ВИТЕБСКОБЛАВТОТРАНС»**

**А. О. БАБЖАНОВА**

**НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – О. М. МЕЩЕРЯКОВА, СТАРШИЙ ПРЕПОДАВАТЕЛЬ**

В работе исследовано понятие «городские пассажирские перевозки». Проведен анализ логистической системы предприятия. Выявлены проблемы в организации городских пассажирских перевозок. Предложены и экономически обоснованы мероприятия по совершенствованию городской маршрутной сети г. Полоцка, по

оптимизации бизнес-процессов подразделений логистической направленности предприятия.

Ключевые слова: городские пассажирские перевозки, оптимизация бизнес-процессов, логистическая система.

В настоящее время городской пассажирский транспорт является одной из наиболее общественно значимых отраслей городского хозяйства. Работа городского пассажирского транспорта и меры по ее обеспечению рассматриваются государством как имеющие особую социальную значимость, что и обосновывает актуальность исследования. Возрастание объемов и сложности системы управления пассажирскими перевозками, вызванное усилением конкуренции на рынке пассажирских транспортных услуг, приводит к объективной необходимости применения новых принципов и подходов к совершенствованию процесса ее функционирования. Востребованность логистики в сфере организации и управления пассажирскими перевозками на автомобильном транспорте органически связана с усложняющимся характером задач рационализации движения и оптимизации пассажиропотоков, необходимостью повышения конкурентоспособности транспортных предприятий, в том числе за счет принятия инновационных решений в области логистики.

В исследовании предложено авторское определение понятия «городские пассажирские перевозки», проанализирована логистическая система филиала, отражены результаты анализа организации городских пассажирских перевозок на примере филиала «Автобусный парк № 2 г. Полоцка» ОАО «Витебскоблавтотранс». Рассчитан пассажиропоток исследуемых городских маршрутов, выявлены рейсы с низким пассажиропотоком, дублирующие и убыточные маршруты. Отражена проблема изношенности транспорта, который не отвечает современным требованиям, что приводит к неэффективной работе пассажирского транспорта и, в целом, неблагоприятно сказывается на качестве транспортного обслуживания пассажиров.

В результате автором были выявлены и обоснованы существующие на предприятии проблемы: неоптимизированная городская маршрутная сеть г. Полоцка; наличие автобусов с миллионом пробегом; наличие дублирующих функций у работников подразделений логистической направленности.

Результатами исследования явились экономически обоснованные предложения:

- по совершенствованию городской маршрутной сети г. Полоцка (отказ от дублирующих маршрутов с минимальным пассажиропотоком, совершенствование расписания городских маршрутов;
- частичное обновлении автобусного парка;
- оптимизация бизнес-процессов за счет устранения дублирующих функций работников подразделений логистической направленности.

Также, обозначена и решена проблема не эффективного взаимодействия между структурными подразделениями логистической направленности филиала.

©БНТУ

## **АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

**А. А. БАРАНОВСКАЯ**

**НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – О. С. ГОЛУБОВА, КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ**

В данной работе был проведён анализ стоимости строительства жилых домов и ее структуры. Анализ стоимости строительства жилых домов показал, что стоимость строительства отличится в зависимости от этажности и конструктивной схем строительства, но вместе с тем структура стоимости строительства имеет много общего. Независимо от этажности и конструктивной схемы строительства структура стоимости формируется на 60-70 процентов такими видами работ, как наружные и внутренние стены, перекрытия, фундаменты.

Ключевые слова: структура стоимости строительства.

Стоимость строительной продукции – это выраженная в денежном эквиваленте расчетная величина её ценности в конкретный момент времени с точки зрения продавца или покупателя. Причем стоимость, сформированная экономическими методами, учитывающими позицию подрядчика, как правило, отличается от стоимости, сформированной экономическими методами, учитывающими позицию заказчика: [1, с. 7]. С позиции заказчика сметной стоимостью является сумма денежных средств, необходимых заказчику для строительства объекта в соответствии с проектными материалами и результатом сделки между подрядчиком и заказчиком [2, с. 25].

В данной работе проводится анализ структуры стоимости строительства на примере девятнадцати объектов, а именно: девятнадцати многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями. Для сравнения были выбраны объекты с различными конструктивными схемами и разной этажностью. Объекты были расформированы на группы, а зависимости от этажности. Были выполнены расчеты, в результате которых получена картина, отражающая структуру сметной стоимости строитель-