

В. В. МАСАЛИГІНА, ст. викл., УкрДАЗТ, Харків,

СТРУКТУРУВАННЯ СТРАТЕГІЧНИХ ЦІЛЕЙ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ

Визначено сутність процесу ефективного управління об'єктами нерухомого майна залізничного транспорту, його спеціалізований характер; проведено структурування стратегічних цілей управління нерухомістю для суб'єктів ринку нерухомості; визначені варіанти можливих форм взаємодії власника нерухомого майна з керуючим нерухомістю; закладено основу формування ефективної системи управління галузевою нерухомістю.

Ключові слова: нерухомість, ефективне управління, залізничний транспорт, стратегічні цілі, форми взаємодії, власник, керуючий нерухомістю.

Вступ

У відповідності до Державної цільової програми реформування залізничного транспорту на 2010-2019 роки [1] в Україні здійснюється процес реформування однієї із важливіших галузей економіки – залізничного транспорту, роль якого в державі визначається тим, що він безпосередньо забезпечує функціонування національної економіки, взаємодію та тісний зв'язок і розвиток усіх її галузей.

Залізнична галузь має значну низку специфічних особливостей, пов'язаних із забезпеченням транспортного процесу, структурою її нерухомості, які знайшли своє відображення в Законі України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»[2].

Подальше реформування залізничного транспорту, поява незалежних перевізників, розвиток ринку нерухомості, який надає певні можливості розвитку бізнесу та інвестування в об'єкти залізничного транспорту, породжують необхідність вирішення питань управління нерухомістю галузі, її ефективним використанням. Тобто, і за сучасних умов, є актуальним розробка теоретико-методичних підходів до утворення ефективної системи управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту.

В наукових дослідженнях і публікаціях останніх років в залізничній галузі головна увага приділяється теоретичним та практичним проблемам реформування залізничного транспорту загального користування та удосконаленню взагалі системи управління галуззю. Вирішенню цих проблем присвячені роботи таких відомих як вітчизняних, так і зарубіжних науковців і практиків: І.В. Родіонова [3], М.В. Макаренка [4], Г.Д. Ейтутіса [5] та ін. В їх дослідженнях головною проблемою визначається відсутність механізмів відтворення основних засобів виробництва та залучення зовнішніх інвестицій в залізничну галузь [3], менш уваги приділяється недосконалій системі організації управління і майже зовсім не виділяється проблема ефективного управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту.

Мета роботи

Метою даної статті є визначення стратегічних цілей управління нерухомістю усіх суб'єктів на ринку нерухомості та можливих форм їх взаємодії, як методичної основи для подальшої комплексної оцінки ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту.

Виклад основного матеріалу

Під управлінням нерухомістю розуміється цілеспрямовані дії на об'єкт нерухомого майна з метою планування, організації, координації, обліку та контролю робіт з його утримання та розвитку, активізації діяльності виконавців для досягнення та підтримки найбільш ефективного використання об'єкта в інтересах його власників [6].

Слід зазначити, що ефективне управління нерухомим майном означає якісні зміни та

оновлення системи управлінської діяльності, підвищення ефективності її функціонування на основі удосконалення технології, організації, стратегії та тактики управління, програм управління майном і покращення якості транспортного виробництва та надання послуг з перевезень вантажів та пасажирів. Підвищення ефективності управління нерухомістю дозволяє отримувати найбільшу користь від використання кожного об'єкта нерухомості.

Особливістю залізничної галузі є спеціалізований характер її нерухомості. Перш за все залізнична нерухомість відсутня в ринковому обороті (магістральні колії, вокзали, об'єкти АТ і СЦБ і ін.), або з нею здійснюються одноразові угоди. Частина об'єктів характеризується технічними особливостями - підвищеною висотою поверху (локомотивні депо), конфігурацією земельної ділянки (залізничні колії), конструктивними будовами (платформи, естакади, об'єкти водопостачання). Деякі об'єкти відносяться до мобілізаційних запасів, у відношенні інших діє заборона на приватизацію, антимонопольне законодавство й при визначенні прибутковості їхнього функціонування потребує використання державного регулювання тарифів. Ці особливості галузевої нерухомості треба враховувати при розробці методики визначення ефективності управління нею та її використанні.

Для забезпечення ефективного управління нерухомим майном є доцільним перш за все визначити його кінцеву ціль, тобто визначитись зі стратегічною лінією управління.

Ціллю управління нерухомістю є досягнення усіма суб'єктами якісного та кількісного результату володіння, розпорядження та користування конкретним об'єктом нерухомості.

Кожен із учасників (суб'єктів) ринку нерухомості має свої певні стратегічні цілі, які можна характеризувати як кількісно, так і якісно.

По-перше, розглянемо цілі власника нерухомості. Головна його ціль – збереження нерухомості та утворення можливостей її наступного відтворення. При цьому кількісною метою власника є збереження вартості нерухомості та мінімізація витрат на експлуатацію, якісною – підтримка первісного стану нерухомості.

По-друге, основною ціллю інвестора, який розглядає нерухомість як об'єкт для інвестицій, є отримання позитивного результату від вкладень в конкретний об'єкт нерухомості. Разом з цим, кількісною ціллю інвестора є збільшення вартості нерухомості та максимізація доходів від її експлуатації, якісною-збільшення портфелю інвестицій та розвиток нерухомості на перспективу.

По-третє, головною ціллю користувача нерухомості є задоволення потреби в конкретному її виді для здійснення бізнес-процесів. При цьому кількісна ціль буде відображатись у мінімізації витрат з використання нерухомості, а якісна – у максимальному використанні споживацьких її якостей.

Виходячи із цілей трьох учасників ринку нерухомості, головна ціль керуючого нерухомістю полягає у визначенні співвідношення та реалізації цілей основних вище відзначених учасників. Разом з цим, пріоритетними є цілі власника нерухомого майна, інтереси якого представляє керуючий нерухомістю.

Однак, слід зазначити, що цілі управління нерухомістю відрізняються для операційної і комерційної нерухомості.

Операційною є нерухомість, яка зайнята власником і використовується їм для реалізації власних бізнес-процесів. Можна визначити такі цілі управління операційною нерухомістю: забезпечення основної діяльності власника (процесу перевезень); збереження вартості нерухомості; підтримка задовільного стану об'єкта нерухомості; мінімізація витрат на технічне обслуговування та експлуатацію його; зростання авторитету (престижу) власника даного виду нерухомого майна.

Нерухомістю комерційною є така, яка безпосередньо власником не використовується, та призначена для здійснення з нею комерційних операцій, що приносять дохід (оренда, лізинг, продаж та ін.). У даному випадку можна виділити

наступні цілі управління комерційною нерухомістю: збільшення вартості нерухомості; отримання доходу і його максимізація; підтримка задовільного стану об'єкта нерухомості; мінімізація витрат на технічне обслуговування та експлуатацію; можливість перепродажу за збільшеною ціною (спекуляція); зростання авторитету (престижу) власника такого майна.

Визначені цілі управління нерухомістю дозволили побудувати «дерево стратегічних цілей» з управління нерухомістю та виділити задачі, вирішення яких повинно забезпечити ефективне управління нерухомістю: формування стратегії та програми управління нерухомістю; оптимізація розподілу нерухомості на операційну та комерційну; підтримка технічного стану нерухомості; здійснення моніторингу поточного стану об'єкта конкретного виду нерухомого майна; забезпечення просування об'єкта на ринок; мінімізація витрат на утримання системи управління нерухомим майном.

Надалі, тільки після детальної розробки цілей та задач власника по відношенню до його нерухомості, можливо здійснити вибір найбільш приємного варіанта взаємодії власника нерухомого майна з керуючим нерухомістю при реформуванні системи управління залізничною галуззю.

Практика управління об'єктами нерухомості свідчить про існування таких можливих форм взаємодії власника нерухомого майна з керуючим нерухомістю:

- самостійне управління нерухомим майном (господарський підхід);
- передача на підряд іншій компанії частини функцій з управління та експлуатації нерухомого майна (аутсорсинг);
- управління нерухомим майном на правах оренди;
- оперативне управління нерухомим майном;
- довірче управління нерухомим майном;
- довірче управління фінансами, вкладеними в нерухомість;
- сумісне управління відповідно до складеного договору про сумісну діяльність.

Визначені форми охоплюють всі можливі варіанти взаємодії власника нерухомого майна з керуючим нерухомістю. Кожній з цих форм відповідно належить конкретний суб'єкт ринку нерухомості, який здійснює управління нерухомістю власника нерухомого майна. Так, при господарському підході функції управління майном покладаються на компанію-власника нерухомості, при передачі частини функцій управління сторонній (підрядній) організації та при оперативному управлінні – на компанію-експлуатаційника, при оренді та сумісній діяльності – на керуючу компанію, при довірчому управлінні – на довірчого керуючого, при фінансовому управлінні – на пайовий інвестиційний фонд.

Запропонована систематизація також дає можливість визначити повноваження власника та керуючого нерухомістю щодо прийняття рішень з контролю над витратами і доходами від використання нерухомого майна за виявленими формами взаємодії сторін. З переходом від однієї форми до іншої або до управління фінансами, вкладеними в нерухомість, можна спостерігати поступовий перехід повноважень у прийнятті стратегічних рішень і контролі над витратами і доходами від власника нерухомого майна до професійного керуючого нерухомістю.

Висновки

Проведене структурування стратегічних цілей управління нерухомістю і визначення форм взаємодії власника нерухомого майна та керуючого, якому делеговані функції управління ним, складають основу розробки теоретико-методичних підходів до утворення ефективної системи управління об'єктами нерухомості на залізничному транспорті з урахуванням її спеціалізованого характеру. Реалізація їх на практиці дозволить поширити використання науково обґрунтованих управлінських рішень і сприяти підвищенню ефективності функціонування залізничної галузі.

Список літератури: 1. Державна цільова програма реформування залізничного транспорту на 2010-2019 роки [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1106-2011-п.> 2. Закон України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4442-17.> 3. Родіонов, Іван. Стратегічний напрям реформування залізничного транспорту – побудова нової моделі управління бізнесом [Текст] / Родіонов Іван // Збірник наукових праць Державного економіко-технологічного університету транспорту: серія «Економіка і управління». – К.: ДЕДУТ, 2011. – Вип. 18.- Ч.1.– С. 238 – 246. 4. Макаренко, М. В. Нерухомість в системі корпоративного управління на залізничному транспорті [Текст]/ Макаренко М. В., Лозова Т. І., Олійник Г. Ю. – К.: ДЕДУТ, 2009.-327с. 5. Ейтуміс, Г. Д. Теоретико-методологічне обґрунтування місця залізничного транспорту, як суб'єкта природної монополії, у регіональній економіці [Текст]/ Ейтуміс Г. Д. // Залізничний транспорт України. – 2010. - №1. – С. 41-45. 6. Асаул, Анатолій Миколайович. Економіка нерухомості [Текст] : підруч. для студ. вузів / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. - К. : Лібра, 2004. - 304 с.

Надійшла до редколегії 20.12.2012

УДК 332.72:656.2

Структурування стратегічних цілей управління нерухомістю залізничного транспорту/ В. В. Масалигіна // Вісник НТУ «ХП». Серія: Нові рішення в сучасних технологіях. – Х: НТУ «ХП», – 2012. - № 68 (974). – С. 51-54. – Бібліогр.: 6 назв.

Определена сущность процесса эффективного управления объектами недвижимого имущества железнодорожного транспорта, его специализированный характер; проведено структурирование стратегических целей управления недвижимостью для субъектов рынка недвижимости; определены варианты возможных форм взаимодействия собственника недвижимого имущества с управляющим недвижимостью; заложена основа формирования эффективной системы управления отраслевой недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, эффективное управление, железнодорожный транспорт, стратегические цели, формы взаимодействия, владелец, управляющий недвижимостью.

Determine the nature of the process of effective management of real estate railway, its specialized nature, conducted structuring strategic goals of property management for real estate entities, certain range of possible forms of cooperation with the owner of the real estate property manager, laid the foundations of effective management of real estate industry.

Keywords: real estate, effective management, rail, strategic objectives, forms of interaction, the owner, property manager.

УДК 044.03; 681.518:061

В. А. НИКИТЮК, аспірант, ХНУРЕ, Харків

МОДЕЛЬ СЕМАНТИЧЕСКОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ СЕРВИСОВ

Предлагается математическая модель семантического представления сервисов, используемых для построения программного обеспечения информационных систем управления бизнес-процессами. Данная модель позволяет решить задачу согласования семантических описаний данных и операций, выполняемых сервисами, созданными различными производителями.

Ключевые слова: сервис-ориентированная архитектура, функциональный сервис, теория категорий, онтология, метафрейм, фрейм-прототип.

Введение

Практика применения информационных систем (ИС), основанных на сервис-ориентированной архитектуре (Service-Oriented Architecture, SOA), для автоматизации управления бизнес-процессами предприятий выявило следующие проблемы [1]:

- проблему правильного отображения автоматизируемого процесса на представления сервисов ИС, основанной на SOA;

- проблему отсутствия необходимого уровня знаний об ИС, основанной на SOA, и о ее возможностях;