

– определить оптимальное количество минеральных и органических удобрений, средств защиты растений для производства качественного маслосырья и оптимизировать систему ценообразования на них, что позволит обеспечить выполнение современных передовых технологий возделывания масличных растений;

– для повышения технической оснащенности хозяйств целесообразно предусматривать льготную систему финансирования приобретения необходимого для производства набора сельхозмашин, оборудования;

– определить меры государственного регулирования производства масличных культур и их рынков сбыта, связанных с закупками маслосырья для масложировой про-

мышленности и его экспорта. В частности, предусмотреть отмену или снижение 20 % экспортной пошлины на экспортируемые семена масличных растений;

– органам управления сельскохозяйственного производства оказывать содействие и заинтересованность в агропромышленной интеграции производителей семян масличных культур и предприятий, осуществляющих их хранение, переработку и реализацию.

Полагаем, что последовательное выполнение предложенных мероприятий позволит увеличить производство высококачественного маслосырья для маслоперерабатывающей промышленности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Скрынник Е. Техничко-технологическая модернизация сельского хозяйства – важнейшая задача государственной агропродовольственной политики // Экономика сельского хозяйства России. 2010. № 1. С. 18–40.
2. Кулик Г. В. Справочник по планированию и экономике сельскохозяйственного производства. М.: Изд-во Россельхозиздат, 1983. 479 с.
3. Галушкина Е. Г. Развитие рынка семян подсолнечника (на материалах Волгоградской области) : автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2010. 24 с.

REFERENCES

1. Skrynnik E. Technical and technological modernization of agriculture is the most important task of the state agro-food policy / Scrynnik E // Economy of Agriculture of Russia. 2010. # 1. P. 18–40.
2. Kulik G. Handbook on Planning and Economics of agricultural production. M.: Publishing house Rosselhozizdat, 1983. 479 p.
3. Galushkina E.G. Development of sunflower seeds (on the examples of Volgograd region) : abstract of dissertation of the candidate of economics. M., 2010. 24 p.

СТРОИТЕЛЬСТВО

УДК 332.87
ББК 65.44

Максимчук Ольга Викторовна,
д-р экон. наук, профессор,
декан факультета экономики и права
Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,
г. Волгоград,
e-mail: olga_maksimchuk@mail.ru
Мелик-Степанян Нарек Ваграмович,
аспирант каф. экономики и управления проектами в строительстве
Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,
г. Волгоград,
e-mail: nar23@mail.ru

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА УРОВНЕ ГОРОДА (МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ)

METHODICAL BASES OF ESTABLISHING THE SYSTEM OF EFFECTIVE MANAGEMENT OF THE REAL ESTATE FACILITIES AT THE CITY LEVEL (MUNICIPAL ENTITY)

В данной работе раскрываются основные уровни управления рынка недвижимости, их классификация и критерии. Также в контексте данного исследования дается описание роли недвижимости в условиях экономической нестабильности как важного компонента городской недвижимости с дальнейшей характеристикой систем муниципальных образований. Рассматриваются понятие управленческих решений и их классификация, а также описание процесса

и основных этапов принятия управленческих решений в отношении рынка недвижимости. В заключение рассматриваются основные принципы реализации системы эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (муниципального образования).

The main levels of the real estate market management, their classification and criteria have been presented in the article. Additionally, in terms of the present research, the description of

the role of the real estate in the conditions of the economic non-stability has been provided as an important component of the urban real estate with the further characteristics of the municipal entities system. The concept of management decisions and their classification has been reviewed, as well as the description of the process and the main stages of making management decisions regarding the real estate market. In the conclusion, the main principles of implementation of the effective management system of the real estate facilities at the city level (municipal entity) have been described.

Ключевые слова: муниципальное образование; объект недвижимости; управление объектом недвижимости; рынок недвижимости; недвижимость города; управленческие решения; система эффективного управления; классификации управленческих решений; системы муниципального управления; эффективность рынка недвижимости.

Keywords: municipal entity, real estate facility, real estate facility management, real estate market, city real estate, management decisions, system of effective management, classification of management decisions, system of municipal management, effectiveness of the real estate market.

На уровне муниципального образования в управлении рынком недвижимости можно выделить три уровня:

– *первый уровень* предполагает разработку концепции развития рынка недвижимости, предусматривающей набор альтернатив, многовариантную проработку вектора развития, включая производственный и жилищный сегменты, источники инвестиций;

– *второй уровень* – разработка политики – совокупности решений, мер по их реализации и действий всех субъектов рынка недвижимости;

– *третий уровень* управления деятельностью рынка недвижимости – разработка планов инвестиций в недвижимость, которые должны составляться на уровне городов и включать перечни строек с указанием объемов капитальных вложений и продолжительности инвестиционного цикла [5].

Отправной точкой управления является цель (цель-направление и цель-результат). Она определяет направление, вектор развития рынка недвижимости; систему отношений и связей между субъектами рынка недвижимости. Управление рынком недвижимости означает реализацию типичных функций менеджмента: прогнозирования и планирования; организации и мотивации взаимодействия субъектов рынка; учет, анализ и контроль текущих и конечных результатов этого взаимодействия; регулирование взаимодействия между субъектами рынка недвижимости.

Таким образом, принимая рынок недвижимости как объект управления, в этом самом процессе управления можно выделить несколько видов последнего: выработка и реализация стратегии развития рынка недвижимости; среднесрочное тактическое управление деятельностью рынка недвижимости в рамках стратегических решений и текущих финансовых возможностей и потребностей субъектов, заключающееся в формировании, мониторинге и корректировке портфеля недвижимости; оперативное управление деятельностью рынка недвижимости в рамках регионального портфеля недвижимости, заключающееся в управлении реализацией конкретных инвестиционных программ и проектов, а также подготовке решений по «выходу» из убыточных или рискованных программ и проектов [5].

Принятие управленческого решения представляет собой сознательный выбор из имеющихся вариантов или альтер-

натив направления действий, сокращающих разрыв между настоящим и будущим желательным состоянием объекта управления (в данном случае – рынка недвижимости).

Управленческое решение представляет собой формализованное представление о желаемом результате решения проблемы, возникающей в системе взаимоотношений между субъектами рынка недвижимости. Под управленческим решением понимают выбор альтернатив; акт, направленный на разрешение проблемной ситуации. В более широком понимании управленческое решение рассматривают как основной вид управленческой деятельности, совокупность взаимосвязанных, целенаправленных и логически последовательных управленческих действий, которые обеспечивают реализацию управленческих задач.

Управленческие решения классифицируют по многочисленным признакам. Определяющим моментом в их классификации являются условия, в которых принимается решение. Обычно оно принимается в обстановке определенности или в обстановке риска (неопределенности). Таким образом, различают четыре основных вида управленческих решений:

1. Простые управленческие решения.
2. Сложные управленческие решения.
3. Управленческие решения, принимаемые в условиях полной определенности.
4. Управленческие решения, принимаемые в условиях полной неопределенности.

При выработке и принятии всех четырех управленческих решений применяются методы математического программирования, методы математической статистики, теория игр, методы корреляции и регрессии, эвристические методы, экономико-математические методы, метод экспертных оценок.

Существуют и другие критерии классификации управленческих решений:

- по сроку действия последствий управленческого решения: долгосрочные, среднесрочные, краткосрочные;
- по чистоте принятия: одноразовые (случайные) и повторяющиеся;
- по широте охвата: общие (касающиеся всех работников) и узко специализированные;
- по форме подготовки: единоличные, групповые и коллективные;
- по жесткости регламентации: контурные (эти решения приблизительно обозначают схему действия подчиненных и дают им широкий простор для выбора методов их осуществления), структурированные (предполагают жесткое регламентирование действий подчиненных) и алгоритмические (предельно жестко регламентируют деятельность подчиненных и практически исключают их инициативу).

Отметим, что существует другая классификация решений, данная Месконом М. Х., которая выделяет три вида управленческих решений [6]:

1. Организационные управленческие решения.
2. Интуитивные управленческие решения.
3. Рациональные управленческие решения.

Для решения проблемы требуется не единичное решение, а совокупность выборов. Как правило, процесс решения проблемы или принятия управленческого решения в отношении рынка недвижимости состоит из пяти основных этапов:

1. Диагностика проблем развития рынка недвижимости. Первый шаг на пути решения проблем – определение или

диагноз, полный и правильный. Существуют два способа рассмотрения проблем. Согласно одному проблемой считается ситуация, когда поставленные цели не достигнуты. Полностью определить проблему зачастую трудно, поскольку все части организации взаимосвязаны. В крупной организации, сегменте или рынке могут быть сотни таких взаимозависимостей. Поэтому правильно определить проблему – значит наполовину решить ее. В результате диагноз проблемы сам по себе часто становится процедурой в несколько шагов и принятием промежуточных решений. Первая фаза в диагностировании сложной проблемы – осознание и установление симптомов затруднений или имеющихся возможностей. Выявление симптомов помогает определить проблему в общем виде. Это способствует также сокращению числа факторов, которые следует учитывать применительно к управлению.

Для выявления причин возникновения проблемы необходимо собрать и проанализировать требующуюся внутреннюю и внешнюю (относительно исследуемого рынка) информацию.

2. Формулировка ограничений и критериев принятия решений в отношении рынка недвижимости. Когда руководитель диагностирует проблему с целью принятия решения, он должен отдавать себе отчет в том, что именно можно с нею сделать. Многие возможные решения проблем организации не будут реалистичными, поскольку либо у руководителя, либо у организации недостаточно ресурсов для реализации принятых решений.

Кроме того, причиной проблемы могут быть находящиеся вне организации силы, такие как законы, которые руководитель не властен изменить. Ограничения корректирующих действий сужают возможности в принятии решений. Перед тем как переходить к следующему этапу процесса, руководитель должен беспристрастно определить суть ограничений и только потом выявлять альтернативы. Ограничения варьируются и зависят от ситуации и конкретных руководителей.

3. Определение альтернатив. Следующий этап – формулирование набора альтернативных решений проблемы. Вместо поиска наилучшего возможного решения люди продолжают перебирать альтернативы только до тех пор, пока не выявится такая, которая удовлетворит определенному приемлемому минимальному стандарту. Руководители понимают, что поиск оптимального решения занимает чересчур много времени, дорого стоит или труден. Следует, однако, позаботиться о том, чтобы был учтен достаточно широкий спектр возможных решений. Углубленный анализ трудных проблем необходим для разработки нескольких действительно различающихся альтернатив, включая возможность бездействия. Отобрав альтернативы, необходимо оценить их.

4. Оценка альтернатив. Следующий этап – оценка возможных альтернатив. При их выявлении необходима определенная предварительная оценка. Исследования, однако, показали, что как количество, так и качество альтернативных идей растет, когда начальная генерация идей отделена от оценки окончательной идеи. Для сопоставления решений необходимо располагать стандартом, относительно которого можно измерить вероятные результаты реализации каждой возможной альтернативы. Подобные стандарты называются критериями принятия решений, устанавливаемыми на этапе 2.

5. Выбор альтернативы. Если проблема была правильно определена, а альтернативные решения тщательно взве-

шены и оценены, сделать выбор сравнительно просто. Как правило, выбирается альтернатива с наиболее благоприятными последствиями. Однако если проблема сложна и приходится принимать во внимание множество компромиссов или если информация и анализ субъективны, может случиться, что одна альтернатива не будет наилучшим выбором. В этом случае главная роль принадлежит хорошему суждению и опыту.

Схема процесса принятия управленческого решения в отношении рынка недвижимости может выглядеть так.

Эффективность рынка недвижимости как интегральная характеристика эффективности взаимодействия всех субъектов этого рынка может быть определена через несколько целей [7]:

Цель 1. Объемы и качество объектов недвижимости должны соответствовать требованиям потребителей.

Цель 2. Деятельность предприятий, создающих объекты недвижимости, должна опираться на достижения научно-технического прогресса в целях увеличения выпуска объектов недвижимости на единицу затрат, обеспечивать потребителей их наилучшими, новыми видами.

Цель 3. Деятельность субъектов рынка недвижимости должна способствовать полному и эффективному использованию инвестиционных ресурсов в недвижимость.

В контексте данного исследования эффективность управления рынком недвижимости определяется как оптимальное соотношение эффекта от управления к затратам на мероприятия по созданию и обеспечению функционирования управления, повлекшим этот эффект. Эффективность управления рынком недвижимости зависит от структуры, реализующей этот процесс, во-первых, и от поведения субъектов рынка недвижимости, во-вторых.

Недвижимость и организация ее оборота (рынок недвижимости) – чрезвычайно важные компоненты городской экономики. Город не обладает более значительными активами, чем недвижимость.

В силу своей инертности недвижимость выступает своего рода стабилизатором экономических изменений в городе. При резких изменениях экономической ситуации (резкий рост доходов в городе или разорение большинства экономических агентов) недвижимость реагирует на них с некоторым запозданием и позволяет городу более спокойно пережить любые экономические потрясения.

Земля и недвижимость уже играют очень заметную роль в доходах городских бюджетов; по результатам специального исследования, суммарный вклад всех источников доходов, связанных с землей и недвижимостью (поступления от продаж прав, в основном приватизационные, налог на землю, около 50 % налога на имущество, арендные поступления от земли и другой недвижимости), хотя и колеблется от города к городу в очень широких пределах – от 10 до 32 %, все же весьма заметен во всех исследованных городах. Тем не менее исследование, в частности, показало, что потенциал земли и недвижимости как источников поступления в городские бюджеты большинства городов реализован далеко не полностью. В качестве предложений нами были сформулированы два стратегических направления увеличения доходов и улучшения их структуры: расширение базы доходов, не зависящих от других уровней власти, и повышение эффективности извлечения доходов из тех источников, которые уже находятся в распоряжении городов. И если для реализации первого стратегического направления могут понадобиться законодательные изменения, по крайней мере на уровне субъектов Российской

Федерации, то улучшения по второму стратегическому направлению в большинстве случаев могут быть достигнуты на городском уровне.

Реализация данного стратегического направления диктует необходимость формирования системы эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (муниципального образования).

Эффективное применение муниципальной системы управления объектами недвижимости актуально в условиях проводимых в России укрепления вертикали власти на государственном и муниципальном уровне, развития экономической, социальной, финансовой инициативы на территориях муниципальных образований (МО). Муниципальным органам власти перераспределяются полномочия и ответственность в самостоятельном управлении социально-экономическими процессами и отношениями на территории МО. В значительной степени на них перекладываются обязанности по обеспечению на МО качественной деятельности экономики и социальной сферы, эффективно использованию объектов недвижимости, обеспечению для жителей муниципалитета утвержденных государством экономических, социальных, экологических стандартов.

Система муниципального управления является совокупностью специфического набора определенных законодательством механизмов и инструментов, применяемых для обеспечения развития МО как территориального комплекса и связанных с ним объектов управления, с учетом приоритета социальных целей и задач – повышения жизненного уровня и условий проживания населения; успешного развития предприятий и организаций всех форм собственности на территории МО. Построение и эффективное использование муниципальной системы управления в России важно для власти и для бизнеса, населения, некоммерческих организаций [4].

Под управлением недвижимостью города (МО) понимается спланированный, организованный и контролируемый комплекс мероприятий, который направлен на достижение намеченных целей и решение поставленных задач по эффективному использованию, сохранности, распоряжению, преобразованиям и развитию недвижимости, находящейся в государственной собственности [4].

Данный комплекс мероприятий реализуется во взаимодействии с внешней средой, рынком недвижимости и другими собственниками.

Реализация системы эффективного управления объектами недвижимости МО предполагает использование следующих основополагающих принципов [1; 2]:

Принцип пообъектного управления. Как указывалось ранее, основным объектом управления является взаимосвязанный комплекс объектов недвижимости, состоящих из земельного участка и всех неразрывно связанных с ним результатов человеческой деятельности. Так, в качестве объекта управления могут выступать имущественные комплексы, основу которых составляют объекты (группы объектов), объединенные единством территории, инженерной инфраструктурой, предназначением, управление которыми как единым целым в наибольшей степени обеспечивает достижение поставленных целей.

Принцип целенаправленности управления. Применительно к каждому объекту управления – имущественному комплексу – должна быть определена и зафиксирована цель, достижению которой служит данный объект. Цели собственника должны иметь соответствующее количественное выражение, позволяющее оценить степень их ре-

листичности и результаты деятельности по их достижению. На основании целей собственника, мониторинга рынка и анализа состояния внутренней, внешней среды и объекта управления применительно к каждому объекту управления должен разрабатываться перечень мероприятий – программ, обеспечивающих максимальное достижение поставленных целей и задач. Программы управления каждым объектом должны содержать экономически обоснованные показатели текущего и среднесрочного планирования, финансовых, экономических и иных результатов.

Принцип экономической обоснованности управленческих решений. Управленческие решения должны приниматься в соответствии с четко выверенными критериями, на основании достоверной и всесторонней информации о состоянии объекта управления, состоянии и тенденциях развития внутренней и внешней среды. Данный принцип предполагает проведение полной инвентаризации и учета объектов, включающего систему технико-экономических и финансовых показателей, адекватно отражающих состояние и основные тенденции в использовании имущества.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. В соответствии с данным принципом система управления должна обеспечивать его наилучшее и наиболее эффективное использование объектов управления. Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое в наибольшей степени обеспечивает достижение поставленных целей. Данное определение предполагает необходимость учета поставленных целей и задач управления, существующие нормативно-правовые и технические ограничения на то или иное функциональное использование объектов управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов их использования.

Принцип единства системы управления. В соответствии с данным принципом модель системы управления должна строиться на основе неразрывного единства следующих взаимосвязанных элементов:

- сформулированные цели и поставленные задачи;
- анализ наиболее эффективного использования объектов управления;
- формирование центров ответственности за управление, контроль за их деятельностью и создание системы мотивации;
- использование учета и отчетности для оценки результатов управления;
- принятие обоснованных управленческих решений на основании анализа результатов управленческого, бухгалтерского, налогового, статистического учета и отчетности.

Принцип комплексности управления результатами деятельности. Деятельность по управлению комплексами объектов недвижимости предполагает систематическое принятие решений и их выполнение на всех стадиях их жизненного цикла, направленных на достижение поставленных целей. Полноценный процесс управления может быть обеспечен только при соблюдении обязательного условия охвата всего жизненного цикла объекта управления. Так, в течение всего срока жизни объекта параллельно выполняются три цикла: правовой, экономический и физический. Решения по физическому изменению объекта, изменению его правового статуса принимаются в тесной связи с изменением его экономических характеристик.

Важнейшим для построения системы эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (МО) является использование различных видов и механизмов

управленческого воздействия, среди которых целесообразно выделить следующие три вида воздействия: прямое, косвенное и параметрическое управление [4].

В схеме прямого управления субъект непосредственно воздействует на объект управления. Иначе говоря, собственник сам управляет своими объектами.

В схеме косвенного управления субъект реализует свои намерения с помощью другого субъекта – управляющего. К такой схеме относятся доверительное управление, аренда, девелопмент.

При параметрическом управлении субъект реализует свои намерения, воздействуя на параметры внешней среды, такие как изменение содержания нормативно-правового обеспечения, изменение состава и объемных показателей градостроительных и экономических нормативов

Кроме того, существуют и другие механизмы управленческого воздействия на систему управления объектами недвижимости на уровне города (МО): организационно-правовые и экономические.

Внешняя среда системы управления объектами недвижимости на уровне города (МО) представлена следующими факторами:

- экономическими (дефицит муниципального бюджета, дефицит внешних инвестиций);
- нормативными (пересмотр принципов и содержания генерального плана развития территории МО);
- социальными (изменение демографической ситуации);
- организационными (реализация остро необходимых охраняемых мероприятий);
- экологическими (обострение экологического состояния).

Система эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (МО) должна включать в себя следующие подсистемы [3]:

Подсистема прогнозирования, планирования и стратегического развития муниципального образования формирует технологии управления территорией МО в условиях нестабильности и неопределенности внешней и внутренней среды, применяя стратегический анализ, прогнозирование, планирование, методы социально-экономического мониторинга.

Подсистема генерации проектов и привлечения инвестиций. Целью этой подсистемы является разработка программ и проектов развития МО, приоритетных с точки зрения сформированных в предыдущей подсистеме стратегий, а также инвестиционное обеспечение для их реализации.

Подсистема управления финансовыми и бюджетными потоками решает задачи управления муниципальными финансовыми потоками и финансовыми отношениями, возникающими при движении финансовых ресурсов между органами местного самоуправления, государственными органами власти и другими хозяйствующими субъектами. В подсистеме формируются и используются финансовые механизмы, основанные на методах финансового менеджмента, логистики, планирования и прогнозирования, а также инструментов нормативно-правового, информационного и организационного обеспечения.

Подсистема управления информационными потоками и взаимодействием с внешней средой должна быстро снабдить остальные подсистемы необходимыми данными и сведениями в объеме, достаточном для принятия обоснованных управленческих решений на всех уровнях управления. В этой подсистеме обеспечивается поддержка связей

внутри муниципальных органов власти и внешних связей с государственными органами власти, предприятиями и организациями всех форм собственности, населением и общественными организациями.

Подсистема управления промышленно-экономической политикой МО. Цель данной подсистемы – применение комплекса административных и экономических инструментов регулирования экономики МО, отдельных сфер и отраслей экономики, чтобы обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие территорий:

– тарифное и ценовое регулирование: контроль ценообразования на муниципальные услуги – аренду муниципальных помещений, объектов недвижимости, земельных участков;

– налоговое и финансовое регулирование: льготы и преференции использования объектов недвижимости предприятиями социальной сферы, компенсация процентных ставок по ипотечным кредитам, субсидии малообеспеченным слоям населения по оплате услуг ЖКХ;

– регулирование земельных отношений и недропользования: определение условий и порядка предоставления хозяйствующим субъектам земельных участков, формирование перечня требований к претендентам на разработку и использование земельных участков, упрощение доступа предпринимателей к объектам недвижимости территории.

Подсистема управления внутренними бизнес-процессами. Целью данной подсистемы является реализация на уровне каждого объекта недвижимости (или комплекса объектов) конкретных стратегических задач комплексного социально-экономического развития всего МО, определенных подсистемами вышестоящего уровня – в первую очередь, подсистемой прогнозирования, планирования и стратегического развития.

Подсистема контроля эффективности принятия управленческих решений на основе оценочных и сбалансированных показателей финансово-хозяйственной деятельности обеспечивает сбор результатов и показателей функционирования всех ранее перечисленных подсистем, проведение их анализа сравнением с запланированными показателями и результатами прошлых периодов. В ней полученные результаты оцениваются по соответствию общему портфелю реализуемых системой управления стратегий, а также по эффективности применения используемых инструментов.

Подсистема управления результатами на основе реинжиниринга внутренних и внешних процессов системы управления обеспечивает адаптацию как всей системы управления, так и отдельных ее подсистем к изменениям внутренней и внешней среды в соответствии с анализом сбалансированных и оценочных показателей территориального комплекса, проведенным в предыдущей подсистеме. Оценивается соответствие результатов социальным, коммерческим и операционным целям, пересматривается перечень целевых показателей и оцениваются дальнейшие направления использования отдельных комплексов и объектов недвижимости в соответствии с изменившимися условиями внутренней и внешней среды. В зависимости от доступных мер по реинжинирингу каждого из процессов управления отдельным комплексом или объектом недвижимости рассматривается возможность изменения набора инструментов или конкретных механизмов управления, изменения направления использования объекта недвижимости, передачи его в государственную или частную систему управления.

Таким образом, предложенная система эффективного управления объектами недвижимости на уровне города (МО) позволяет:

- оптимизировать работу подсистем и инструментов муниципальной системы управления объектами недвижимости в достижении социальных, экономических и операционных целей, четко сформулировать задачи на долгосрочную, средне- и краткосрочную перспективу;
- сформулировать разработанные для реализации стратегии критерии в виде целевых сбалансированных оценочных показателей на всех уровнях объектов управления – от отдельного объекта недвижимости до территориального комплекса муниципального образования;

– в режиме реального времени получать данные о техническом, экономическом состоянии объектов и комплексов недвижимости, степени и эффективности их использования;

– оценить эффективность использования объектов и комплексов недвижимости, целесообразность их владения, определить эффективность работы соответствующих подсистем и субъектов муниципальной системы управления;

– оптимизировать систему в целом (от отдельного инструмента и управляющего воздействия до подсистемы, от отдельного объекта недвижимости до территориального комплекса, от муниципального служащего до центра ответственности – органа муниципальной власти).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилкин И. Е., Галеев А. З. Сервейинг как механизм вовлечения в хозяйственный оборот неэффективно используемой недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pai.ru/metods/gilkin.htm> (дата обращения: 01.03.2012).
2. Иванов В. В., Михальченко А. И. Система управления развитием малого бизнеса территории // Менеджмент в России и за рубежом. 2004. № 2. С. 128–140.
3. Иванов В. В. Модель муниципальной системы управления территориальным комплексом объектов недвижимости // Менеджмент в России и за рубежом. 2005. № 5. С. 44–54.
4. Кошкина В. И. Управление государственной собственностью : учебник. М.: ЭКМОС, 2002. 664 с.
5. Ларионов А. Н., Поляков В. Г., Василенко Г. В. Управление жилищными инвестиционными проектами в регионе : учеб. пособие. Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1999. 228 с.
6. Мескон М. Х., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента : пер. с англ. М.: Дело, 1993. 704 с.
7. Шерер Ф. Структура отраслевых рынков : пер. с англ. М.: ИНФРА-М, 1997. 698 с.

REFERENCES

1. Zhilkin I. E., Galeev A. Z. Surveying as a mechanism of involvement of non-effectively used real estate in the economic turn-over [Electronic resource]. Access mode: <http://www.pai.ru/metods/gilkin.htm> (date of viewing: 01.03.2012).
2. Ivanov V. V., Mikhailchenkov A. I. System of management of the territory small business development // Management in Russia and abroad. 2004. # 2. P. 128–140.
3. Ivanov V. V. Model of municipal system of management of the territorial complex of the real estate entities // Management in Russia and abroad. 2005. # 5. P. 44–54.
4. Koshkina V. I. Management of the state property : textbook. M.: EK MOS, 2002. 664 p.
5. Larionov A. N., Polyakov V. G., Vasilenko G. V. Management of the housing investment projects in the region : textbook. Volgograd : publishing house of VolGU, 1999. 228 p.
6. Meskon M. H., Albert M., Khedoury F. Fundamentals of management : translation from English. M.: Delo, 1993. 704 p.
7. Sherer F. Structure of industrial markets: translation from English. M.: INFRA-M, 1997. 698 p.