Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОРГАНИЗАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ КОМПАНИИ)»

Магистерская программа «Девелопмент недвижимости»

Кафедра экономики
и управления недвижимостью
Студентка 3 курса
очно-заочной формы обучения
Донских Наталья Валентиновна

Научный руководитель
к.э.н., доцент
Сыщикова Елена Николаевна

Москва, 2017

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3
Глава 1. Понятие и значение экономического механизма управления организации 5
1.1. Понятие экономического механизма управления организации 5
1.2. Становление и развитие функционала по управлению недвижимым имуществом в организации 10
1.3. Правовое регулирование в сферах управления недвижимым имуществом и электроэнергетики 16
Глава 2. Анализ состояния электроэнергетической отрасли России 30
2.1 Реформирование российской электроэнергетики 30
2.2 Состояние производственного комплекса электроэнергетических предприятий 37
2.3 Тенденции развития электроэнергетической отрасли России 43
Глава 3. Содержание и особенности функционирования экономического механизма управления недвижимым имуществом организации (на примере ПАО «Энел Россия» 51
3.1. Организационно-экономическая характеристика деятельности ПАО «Энел Россия» 51
3.2. Особенности управления недвижимым имуществом электроэнергетической компании на примере ПАО «Энел Россия» 57
3.3. Предложения по улучшению управления недвижимым имуществом ПАО «Энел Россия» 68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 79
БИБЛИОГРАФИЯ 84
ПРИЛОЖЕНИЯ 88

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимое имущество предприятия является материально-вещественной базой для осуществления его основной производственной деятельности, оно также является одним из важнейших объектов собственности, поэтому эффективное решение комплекса вопросов, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом должно стать одной из основных задач руководства предприятия. В настоящее время отечественными учеными исследованы вопросы управления государственной недвижимостью на региональном и муниципальном уровнях, однако проблемам управления недвижимыми комплексами предприятий – хозяйствующих субъектов уделяется недостаточно внимания. Актуальность темы данной работы обусловлена значимостью социально-экономических и социально-правовых отношений, которые возникают между государством и предприятиями – собственниками недвижимого имущества.

Научная новизна работы заключается в систематизации вопросов, связанных с управлением недвижимым имуществом предприятий на примере электроэнергетической компании, и выработке предложений по совершенствованию экономического механизма повышения эффективности использования недвижимого имущества.

Объектом исследования являются закономерности развития системы управления недвижимым имуществом предприятий электроэнергетики.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения по поводу владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом генерирующей компании.

Цель данной работы состоит в том, чтобы внести предложения по совершенствованию экономического механизма управления недвижимым имуществом производственных предприятий.

Для достижения поставленной цели были сформулированы и решены следующие задачи:

1. Исследовать понятия экономического механизма организации.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

2. Изучить роль и место функционала по управлению недвижимым имуществом организации.
3. Систематизировать направления правового регулирования в Российской Федерации, затрагивающие управление недвижимым имуществом предприятий.
4. Разработать классификацию объектов недвижимого имущества генерирующей компании.
5. Уточнить характер операций с недвижимым имуществом, осуществляемых производственными предприятиями в их хозяйственной деятельности.
6. Выявить особенности и проблемы, возникающие у предприятий в процессе управления недвижимым имуществом.
7. Разработать предложения по совершенствованию экономического механизма управления недвижимым имуществом энергокомпаний.

Решению перечисленных задач подчинена структура выпускной квалификационной работы, состоит из Введения, двух глав, Заключения, Библиографического списка и приложений.

Теоретической и методической основой исследования является диалектический метод, который позволяет изучать явления в их постоянном развитии и взаимосвязи. В аналитической части применялись методы системного анализа и классификации, логический и сравнительный анализ. Методической базой исследования послужили нормативные материалы государственных органов по вопросам регулирования сферы недвижимости на уровне Российской Федерации и региональном уровне, официальные акты высших судебных органов и судебная практика.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Глава 1. Понятие и значение экономического механизма управления организации

1.1. Понятие экономического механизма управления организации

Система управления организацией представляет собой совокупность функционально взаимосвязанных элементов, включающих органы управления, коммуникационные системы, специальные системы, а также процессы, обеспечивающие заданное функционирование организации.[1] Органы управления являются обязательным структурным элементом любой системы управления, под которым понимают группу должностных лиц, выполняющих определенные функциональные задачи, такие как закупка, производственная деятельность, сбыт, правовое обеспечение, информационная и технологическая поддержка и пр. Коммуникационная система представляет собой организационно-техническое объединение должностных лиц, компьютерных систем, средств связи и предназначена для обеспечения управления при выполнении стоящих перед организацией задач. В качестве элементов коммуникационная система включает в себя подсистемы: информационного обеспечения, документооборота, корпоративную сотовую связь, локальные вычислительные сети. Под специальными системами понимается комплекс технических средств, обеспечивающих учет и контроль за деятельностью персонала организации, за продвижением материальных средств и обеспечением безопасности.[2]

Для анализа системы управления применяются такие понятия, как объект и субъект управления. Под объектом управления понимается управляемая подсистема, например, отрасль промышленности, предприятие, функциональное подразделение. Субъектом управления является аппарат управления отраслью, предприятием, подразделением. Все элементы системы управления находятся в определенном взаимодействии посредством прямых и обратных связей. Прямая связь – это команда, поступающая от субъекта к объекту управления. Обратной

[1] Менеджмент учебник / Под общей ред. Н.И.Астаховой, Г.И. Москвитина. – М.: Юрайт, 2015, с. 15

[2] Там же, с. 16.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

связью является информация, поступающая от объекта к субъекту управления о результатах выполненных действий и о состоянии объекта управления. Модель системы управления представлена на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Модель системы управления

Любая организация рассматривается как открытая система, которая взаимодействуют с внешней средой, которая ее окружает: поставщики и покупатели, конкурирующие предприятия, политическая и правовая ситуация и пр.

«Управление организацией – целенаправленное, комплексное, систематическое воздействие субъекта управления на его объект в интересах достижения эффективного функционирования объекта в соответствии с критериями, задаваемыми субъектом управления».[3] Важнейшей функцией системы управления можно считать принятие управленческих решений, в основу которых положен выбор наилучшего варианта из возможных, для достижения поставленных целей. Универсальные принципы управления, сохраняющие актуальность и в наше время, были разработаны в начале XX века одним из

[3] Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата. – М.: Юрайт, 2016

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

основоположников теории управления, родоначальником классической, или административной, школы управления, французским менеджером-практиком Анри Файолем (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Основные функции управления

Изучению *экономического механизма* управления посвящены работы многих отечественных исследователей: Беляева А.А., Булеева И.П., Воеводина С.А. Кендюхова О.В. Кульмана А.А., Лысенко Ю.Г., Павловой Л.П., Райзберга Б.А., Федоркова А.И. и др. Указанные исследователи используют такие понятия, как «хозяйственный механизм», «экономический механизм», «организационно-механический механизм». Проанализировав исследования указанных авторов, можно сделать вывод о том, что единого определения понятия «экономический механизм» выработано не было. Отсутствие в современной отечественной науке однозначного понятия экономического механизма организации свидетельствует о многогранности и сложности исследуемой категории, недостаточной освещенности данной проблемы и ее применения для функционирования организационного-экономического механизма российских промышленных предприятий в условиях переходного периода от командно-административной системы к рыночным условиям, сложившимся в первых десятилетиях XXI века.

Так, согласно Л.П. Павловой, экономический механизм «включает следующие элементы: планирование и прогнозирование, организацию

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

общественного процесса, экономическое стимулирование, ценообразование, финансово-кредитный механизм». По определению О.В. Козловой, экономический механизм – это «целостная система в виде двух взаимодействующих подсистем – функциональной и обеспечивающей». Исследователь С.Л. Иванова считает экономический механизм «составляющей частью хозяйственного механизма. Представляет собой совокупность экономических методов, способов, форм, инструментов, рычагов воздействия на экономические отношения и процессы, происходящие на предприятии». Представляется, что указанные авторы рассматриваются определение «механизм» чрезмерно широко. В отличие от них А.И. Федорков сформулировал определение организационно-экономического механизма применительно к деятельности промышленного предприятия, отвечающего требованиями периода рыночных преобразований в России: «это система, включающая определенную совокупность взаимосвязанных экономических и организационно-правовых методов, имеющих специфические особенности своего выражения в конкретных условиях общества, с помощью которых государство как субъект управления регулирует собственные интересы с интересами объекта управления, т.е. любого предприятия, которое, в свою очередь, руководствуясь этими методами, планирует, организует и реализует свою деятельность». Сопоставив работы ученых-экономистов в первом десятилетии XXI в., можно сделать вывод, что под экономическим механизмом понимается комплекс форм, методов, правил самостоятельного выполнения функций управления промышленным предприятием для достижения поставленных целей.

В настоящий момент развития российской экономики, который характеризуется затяжным экономическим кризисом и высокой неопределенностью в политической сфере, все более заметной становится участие государства в экономике. На этом фоне представляется правомерным вывод, сделанный Л.С. Верещагиной, о том, что организационно-экономический механизм предприятия представляет собой два взаимосвязанных блока, отвечающие требованиям экономических законов рыночной экономики: механизм рыночно-конкурентной системы самоорганизации и самоуправления

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

воспроизводством на уровнях макро-, мезо- и микроэкономики и системы государственного регулирования экономики[4].

Управление недвижимостью можно рассматривать как частный случай менеджмента (системы управления). При этом, подчиняясь общим законам управленческой деятельности, управление недвижимостью имеет ряд существенных особенностей. Как отмечает С.Н. Максимов, недвижимость – это один из материальных носителей собственности, управление недвижимостью – способ реализации экономической власти собственника. Кроме того, любой объект недвижимости является сложной технической, экономической и правой конструкцией, и в процессе управления недвижимостью эти составляющие элементы должны учитываться.[5]

Понятие «управление недвижимостью» многозначно. В России управление недвижимостью начало выделяться в отдельный вид деятельности во 2-й половине 90-х годов в период перехода к рыночной экономике. Рассмотрим современные значения понятия управления недвижимостью. Во-первых, это может быть предпринимательская деятельность в интересах собственника по выполнению совокупности работ, связанных с исполнением любых правомочий собственника недвижимого имущества на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимого имущества, включая: проектирование, строительство, обращение (купля-продажа, аренда), обслуживание, ремонт, перепрофилирование и утилизацию. Во-вторых, в сфере управления недвижимостью важную роль играет государство: государственное воздействие на рынок недвижимости осуществляется с помощью непрямых методов, например, через систему налогообложения. В-третьих, отдельной разновидностью деятельности в сфере управления недвижимостью является «девелопмент недвижимости», под которым обычно понимается процесс качественного преобразования земельного участка, в том числе проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимостью, обеспечивающий увеличение рыночной стоимости земельного

[4] Верещагина Л.С. О содержании организационно-экономического механизма управления промышленным предприятием. // Вестник Саратовского социально-экономического университета. 2011, № 5

[5] Максимов С.Н. Экономика недвижимости. – С.254

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

участка. В рамках заявленной темы исследования наиболее применимым представляется следующее определение: «управление недвижимостью – это управленческая деятельность, направленная на обеспечение максимальной эффективности использования объекта недвижимости в соответствии с интересами собственника».[6]

Проанализировав работы современных отечественных исследователей, посвященных изучению экономического механизма, можно сделать вывод о том, что организационно-экономический механизм представляет собой сложную целостную систему, включающую несколько групп отношений, направленных на реализацию предпринимательского потенциала, осуществление самоорганизации с целью эффективного производства, поддержание устойчивости экономической, организационной, правовой и социальной сред. Организационно-экономический механизм организации включает два взаимосвязанных блока, адекватные требованиям экономических законов рыночной экономики: механизм рыночно-конкурентной системы самоорганизации и самоуправления воспроизводством на всех уровнях экономики и системы государственного регулирования экономики.

Управление недвижимостью является частным случаем системы управления, поэтому в процессе управления недвижимостью, с одной стороны, воспроизводятся общие управленческие функции, с другой стороны, имеется ряд особенностей. Следует учитывать, что управление недвижимостью – это способ реализации экономической власти собственника, кроме того, любой объект недвижимости является сложной технической, экономической и правой конструкцией.

1.2. Становление и развитие функционала по управлению недвижимым имуществом в организации

Развитие рыночной экономики в Российской Федерации одновременно формирует жесткую конкурентную среду в сфере управления недвижимостью. Конкурентная среда оказывает прямое влияние на систему управления. Усиление

[6] Там же.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

конкуренции ведет к необходимости изменения традиционных механизмов управления, нестандартных подходов к решению возникающих проблем.

Недвижимое имущество является одним из важнейших объектов собственности, экономическим активом, что влечет за собой широкий спектр вопросов, связанный с владением, пользованием и другими имущественно-правовыми отношениями. Становление рынка недвижимости современной России началось в 1994 г. с принятием Гражданского кодекса Российской Федерации. Накопленный в условиях рыночных отношений управленческий опыт подтверждает, что недвижимое имущество является ключевым стратегическим ресурсом организации. Рациональное и эффективное использование этого ресурса может обеспечить успех предпринимательской деятельности, достижение компанией поставленных целей. Поэтому компании, по мере своего развития и роста, пересматривают свою организационную структуру, выделяя деятельность по управлению недвижимостью в отдельное функциональное направление.

В соответствии с общемировыми тенденциями развития менеджмента управление недвижимым имуществом развивается как специальный вид менеджмента. В условиях постоянного изменения внешней среды и высокой конкуренции успех организаций во многом зависит от эффективного управления человеческими ресурсами. На текущем этапе экономического развития преобладает тенденция жесткой экономии затрат, компании стремятся сократить штатную численность персонала с одновременным сохранением и в перспективе даже увеличением производительности труда. Для решения этой задачи сотрудники подразделения по управлению недвижимостью должны обладать высокой квалификацией, быть способны к многофункциональной деятельности. Так, менеджер в сфере недвижимости должен обладать профессиональными навыками и компетенциями в таких областях, как учет объектов недвижимости, кадастровая деятельность, землеустройство, арендные отношения, правовые особенности сделок с недвижимостью, налоговая система и другие.

Современным менеджерам по управлению недвижимостью приходится решать множество разнообразных задач. Например, к основным функциям менеджера по управлению коммерческой недвижимостью относятся: покупка,

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

продажа и аренда недвижимости, управление договорами и контроль за эксплуатацией объектов недвижимости.

Для эффективного управления объектами недвижимости промышленного предприятия необходимо проводить инвентаризацию объектов, обеспечивать юридическую чистоту каждого объекта, осуществлять классификацию объектов недвижимости исходя из определенной системы критериев, определять возможные варианты использования объектов недвижимости в целях обеспечения эффективного использования недвижимого имущества предприятия и сокращения затрат.

На производственных предприятиях важное значение имеет управление имущественными комплексами. Имущественный комплекс является объектом гражданских прав, участвующим в гражданском обороте. В Гражданский кодекс Российской Федерации с 1 октября 2013 г. были включены специальные положения о едином недвижимом комплексе. Определение единого недвижимого комплекса как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, связанных физически и технологически, влечет важные правовые последствия. Гражданский кодекс рассматривает недвижимый комплекс только в качестве неделимой вещи, в связи с чем в гражданском обороте может участвовать весь комплекс в целом, а не его часть: например, нельзя отчуждать здание, входящее в состав имущественного комплекса. Наряду с общими положениями правового регулирования функционирования имущественных комплексов для каждой отрасли топливно-энергетического комплекса действуют свои нормативные акты, определяющие специфику использования объектов. Например, для энергетической отрасли действует Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

Для эффективного управления недвижимым имуществом важное значение имеет разработка развернутой классификации недвижимого имущества, выделение отдельных объектов или групп объектов на основании общих существенных признаков, оказывающих влияние на содержание управленческих решений. Одним из существенных признаков структурирования недвижимого имущества является его функциональное использование, или функциональное

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

назначение недвижимости: жилая недвижимость, имущественные комплексы городов, регионов, инвестиционная (коммерческая) недвижимость, корпоративная недвижимость. Данная работа посвящена изучению вопросов по управлению операционной недвижимости, входящей в состав корпоративной недвижимости. В зависимости от типа недвижимости меняются цели управления (рис. 1.3).

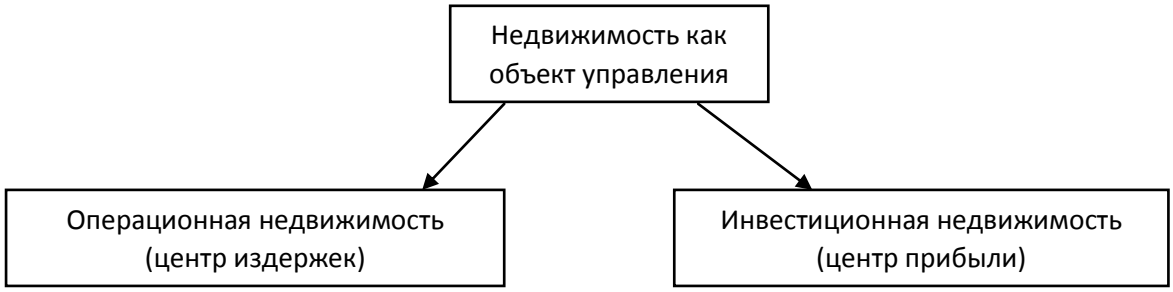


Рис. 1.3. Различные цели управления для операционной и инвестиционной недвижимости

Недвижимость является одним из важнейших стратегических ресурсов организации наряду с такими ресурсами, как капитал (финансовые ресурсы), человеческие ресурсы, технологии, знания (интеллектуальная собственность организации). Понимание недвижимости как стратегического корпоративного ресурса предполагает, что решения в области управления недвижимостью должны приниматься в соответствии с общей стратегией организации.

Российская электроэнергетическая отрасль прошла глубокое реформирование с 2000 по 2008 г. В результате процесса либерализации единый электрохолдинг РАО «ЕЭС России» прекратил существование, вместо него были созданы объединенные генерирующие компании (ОГК), территориальные генерирующие компании (ТГК) и межрегиональные распределительные сетевые компании (МРСК). В жестких рыночных условиях вновь созданные компании, сокращая издержки, избавлялись от непрофильного недвижимого имущества, не участвующего непосредственно в основной деятельности. Таким образом, на текущий момент большую часть недвижимости компаний электроэнергетического сектора составляет операционная недвижимость, которая является центром издержек, а не создания прибыли. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что стратегической целью управления корпоративной недвижимостью электроэнергетических компаний является удовлетворение

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

актуальных потребностей компании в объектах собственности по объему, составу и качеству с минимальными издержками в соответствии с долгосрочными интересами компании. Операционная недвижимость выступает как центр издержек, вследствие чего основной целью управления является минимизация затрат при требуемом качестве производства товара (в данном случае электрической и тепловой энергии), и воспроизводство самой недвижимости как элемента производственного потенциала.

Для решения сложного комплекса задач по управлению недвижимостью в условиях нацеленности компаний на сокращение затрат все большее значение приобретает автоматизированный учет недвижимого имущества с использованием современных программных продуктов, с помощью которого могли бы отслеживаться все этапы жизненного цикла объектов недвижимости. Данные этапы включают поступление или выбытие объектов недвижимости, управление портфелем недвижимого имущества, коммерческое и техническое управление, а также вспомогательные процессы, такие как управленческий учет, налоговый учет и отчетность. Программное решение по управлению недвижимым имуществом должно отвечать следующим основным требованиям:

- описание качественных, количественных и экономических характеристик объектов недвижимого имущества в электронном виде;
- хранение правоустанавливающих документов на объекты недвижимости;
- привязка объектов недвижимости к земельным участкам;
- прослеживание истории объектов недвижимости;
- возможность создания отчетов по разнообразным критериям;
- хранение и использования графической информации;
- хранение и своевременное перезаключение договоров (аренды и пр.);
- обеспечение пространственной привязки объектов на местности;
- скорость работы программы;
- совместимость с другими системами предприятия (SAP и пр.);
- возможность отдаленной работы разных сотрудников в единой интерактивной базе данных (через сети Интранет и Интернет);

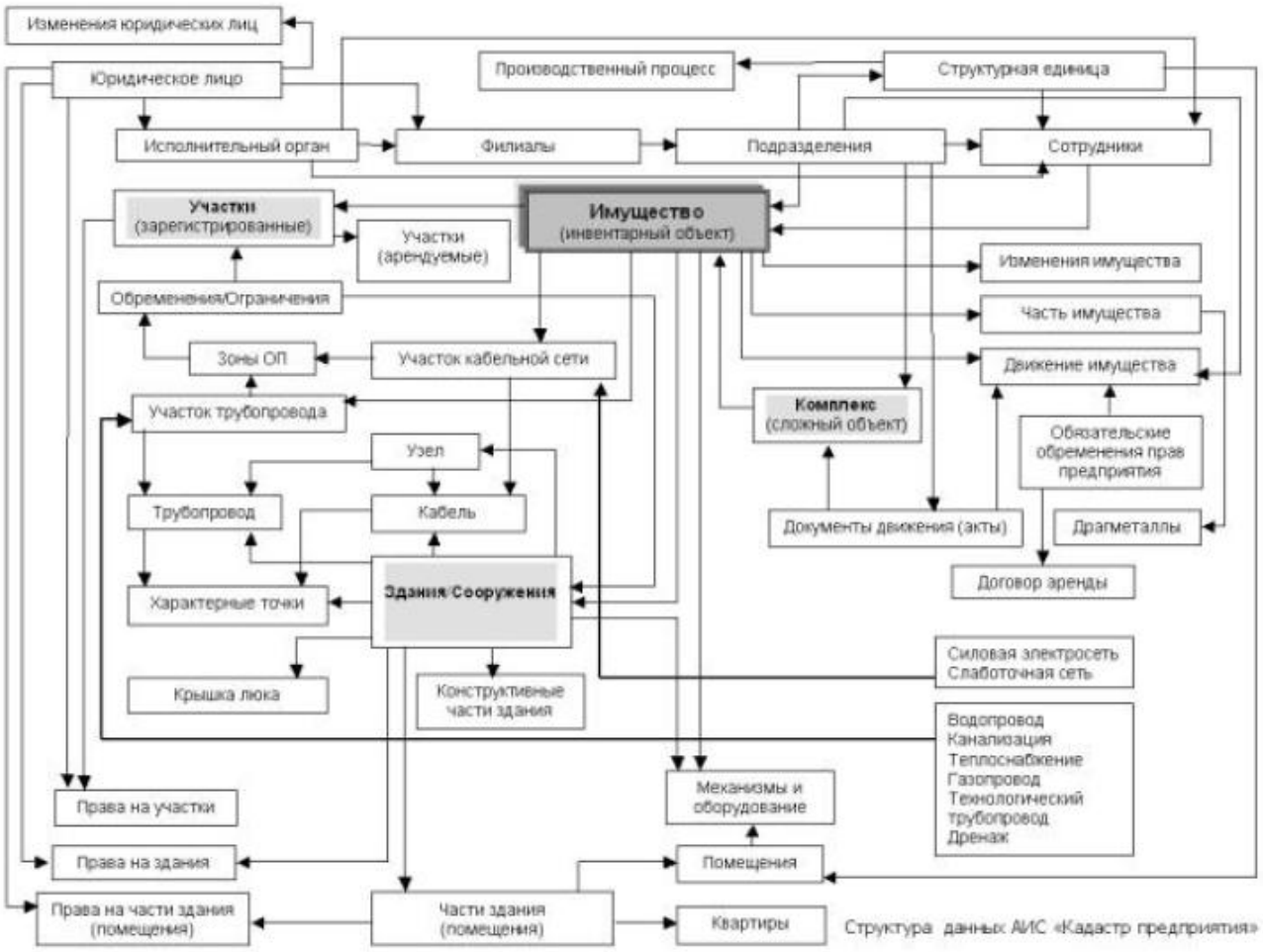
Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- защита информации (ограничение доступа к системе с помощью паролей и пр.).

Решения по автоматизации систем учета имущества предприятий предлагаются как западными, так и российскими разработчиками информационных систем. Наиболее актуальным представляется информационное обеспечение комплексных решений задач управления недвижимым имуществом предприятия с учетом специфики его экономической деятельности.

Желательно, чтобы программа по управлению недвижимостью была интегрирована с функциями управления финансами и логистикой предприятия, что позволит вести детальную информацию по имуществу (реестр имущества), управлять договорами, связанными с недвижимым имуществом, обеспечивать прозрачность управления недвижимостью, способствовать усовершенствованию всех процессов, связанных с недвижимостью. Пример взаимосвязей данных по учету объектов недвижимости, прослеживаемых с помощью автоматизированной системы учета, показан на рис. 1.4.



Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Рис. 1.4. Пример взаимосвязей данных по учету объектов недвижимости[7]

В соответствии с общими тенденциями развития менеджмента управление недвижимостью становится специальным видом менеджмента. В современных условиях ведения бизнеса специалисты по управлению недвижимостью должны обладать высокой квалификацией в разных направлениях, таких как учет объектов недвижимости, кадастровые и землеустроительные работы, правовые особенности сделок с недвижимостью, налогообложение в сфере недвижимости и других.

В собственности электроэнергетических компаний, в основном, находится операционная недвижимость, которая является центром издержек, поэтому успеха в период нестабильной экономической ситуации смогут добиться те компании, которые умеют сохранять и воспроизводить свой стратегический ресурс с помощью эффективного управления недвижимостью и сокращения затрат. В этой связи все более важное значение приобретает наличие автоматизированной системы учета имущества предприятия.

1.3. Правовое регулирование в сферах управления недвижимым имуществом и электроэнергетики

Использование объектов недвижимости в хозяйственной деятельности, операции с недвижимостью затрагивают интересы не только непосредственных участников, но и более широкого круга лиц: населения, проживающего в данном регионе, города и государства. В связи с этим государство уделяет большое внимание регулированию сферы недвижимости для защиты интересов как местного сообщества, так и общества в целом. С развитием законодательной базы создается комплексна система регулирования отношений на рынке недвижимости. Цель государственного и муниципального регулирования состоит в обеспечении эффективного экономического и социального использования недвижимости. С одной стороны, государство обеспечивает права и интересы

[7] Источник: http://www.geocad.ru/soft.ent. Дата обращения 30.09.2016

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

всех участников рынка недвижимости, с другой стороны, задача государства заключается в стимулировании большего вовлечения объектов недвижимости в гражданский оборот для получения максимального экономического эффекта. Одновременно ставится цель соблюдения интересов общества в целом, включая защиту окружающей среды, эффективное развитие заселенных территорий.

Система государственного регулирования отношений в сфере недвижимости включает в себя следующие основные направления (рис. 1.5):

- оценку стоимости недвижимости;

- государственный кадастровый учет недвижимости;

- государственная регистрация прав на недвижимость;

- землепользование: установление категорий земель с различными режимами использования, регулирование оборота земель;

- регулирование городской застройки посредством зонирования территорий и определений видов территориальных зон с определенными для них ограничениями;

- лицензирование определенных видов деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, создание института саморегулируемых организаций;

- создание технических нормативов и регламентов, обеспечивающих соответствие деятельности участников рынка недвижимости установленным требованиям (градостроительным, экологическим и пр.);

- налоги на недвижимость и сделки с недвижимостью.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm



Рис. 1.5. Система государственного регулирования отношений в сфере недвижимости

Система государственного учета и регистрация прав на объекты недвижимости

Система государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость являются основой государственного регулирования рынка недвижимости и одновременно базой для создания инфраструктуры рынка недвижимости. С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), который объединил кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на нее в единую систему учета и регистрации. Помимо указанного закона правовую основу государственного кадастрового учета и регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, а также иные нормативные правовые акты. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества является систематизированным сводом сведений об объектах недвижимости: земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Государственный кадастр недвижимости дает наиболее полное описание объекта недвижимости посредством уникальных характеристик, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Для постановки объекта на государственный кадастровый учет, как правило, заключается договор со специализированной организацией, имеющей в штате кадастровых инженеров, или непосредственно с кадастровым инженером, если он осуществляет индивидуальную предпринимательскую деятельность, для подготовки технического плана. Ведение государственного кадастра недвижимости в настоящее время осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Внесение сведений об объекте в государственный кадастр недвижимости является обязательным требованием для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, перехода, изменения, прекращения или ограничения права лица на недвижимое имущество и (или) обременения недвижимого имущества. Правоподтверждающим документом является выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости.

Существенными положениями Закона о государственной регистрации недвижимости являются: ведение единого государственного реестра недвижимости в электронном виде; описание порядка государственной регистрации и процедуры получения информации о правах на недвижимое имущество заинтересованным организациям и лицам; публичность, открытость сведений о регистрации.

В соответствии со статьей 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, «права на недвижимость… возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр». Соответственно, только при наличии государственной регистрации прав на объект недвижимости его можно полноценно использовать в хозяйственной деятельности предприятия и вовлекаться в гражданский оборот (отчуждать, сдавать в аренду и пр.).

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», вступившим в силу с 01.01.2017 с существенными изменениями, регулируются «отношения, возникающие в связи с осуществлением кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров». В процессе кадастровых работ кадастровый инженер осуществляет подготовку документов, которые содержат сведения об объекте недвижимого имущества, для осуществления государственного кадастрового учета. Согласно этому закону, «кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету». Результатом деятельности кадастрового инженера для здания, сооружения является технический план, для земельного участка – межевой план. Для здания, сооружения, прекратившего свое существования, кадастровый инженер готовит акт обследования.

В государственном кадастре недвижимости применяются уникальные характеристики объекта недвижимости и дополнительные сведения о нем с целью дать максимально полное описание объекта недвижимости в материальном, юридическом и экономическом плане.

Оценка недвижимости

Оценка стоимости недвижимости представляет собой разновидность профессиональной оценочной деятельности, которая должна соответствовать определенным нормативно установленным требованиям. Оценка недвижимости – важнейший этап для совершения сделок с недвижимым имуществом.

Правовой основой для оценочной деятельности являются Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральные стандарты оценки (см. Приложение 3), Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями, вступивший в силу с 01.01.2017).

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», «под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости»[8]. Для подготовки сделки с недвижимым имуществом важно определить адекватную рыночную стоимость объекта. Рыночной стоимостью объекта недвижимости (объекта оценки) является наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть отчужден на открытом конкурентном рынке, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией об объекте, действуют разумно, при этом на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства. Следует отметить, что в связи с колебаниями на рынке недвижимости, изменениями внешней среды оценка рыночной стоимости объекта недвижимости может изменяться, поэтому целесообразно проводить оценку объектов, запланированных к отчуждению, непосредственно в процессе подготовки к сделке.

Регулирование земельных отношений

Государственное регулирование земельных отношений исходит из понимания земли как главного элемента национального богатства, базового природного ресурса общества, который выполняет целый ряд общественных функций, выступая как средство производства, как потребительское благо и как основа всей жизнедеятельности общества. Государство проводит целенаправленную деятельность по организации рационального использования земель и их охраны посредством принятия экономико-правовых мер. Основные принципы земельного законодательства изложены в Земельном кодексе Российской Федерации, среди которых: единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, платность использования земли, разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и

[8] Ст. 3. Понятие оценочной деятельности. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в редакции от 29.07.2017)

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

собственность муниципальных образований, дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы, а также сочетание интересов общества и законных интересов граждан, в соответствии с которым регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации одним из основных инструментов государственного регулирования является разделение земель на категории в соответствии с их целевым назначением – разрешенным законом использованием земли. Существует семь категорий земель по целевому назначению:

1) сельскохозяйственного назначения,
2) населенных пунктов,
3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4) особо охраняемых территорий и объектов;
5) лесного фонда;
6) водного фонда;
7) запаса.

Наряду с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации правовую основу государственного регулирования отдельных категорий земельных ресурсов составляют Лесной кодекс Российской Федерации и Водный кодекс Российской Федерации. Так, важным положением Лесного кодекса Российской Федерации является статья 8, в которой указывается, что «лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности». Следовательно, в отношении земель лесного фонда возможны лишь ограниченные вещные права, например, право аренды, земли лесного фонда

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

не подлежат приватизации. Водным кодексом Российской Федерации установлены ограничения, касающиеся использования водоохранных зон – территорий, примыкающих к береговой линии. В границах водоохранных зон запрещается ряд видов хозяйственной деятельности для предотвращения загрязнения водных объектов.

Государственное регулирование градостроительной деятельности

Правовую основу регулирования градостроительной деятельности и использования земель населенных пунктов наряду с законами, регулирующими земельные отношения, составляет Градостроительный кодекс Российской Федерации. В свою очередь, Градостроительный кодекс Российской Федерации является основой для разработки комплекса документов на региональном и местном уровнях.

Градостроительной деятельностью является деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, которая осуществляется в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений. Территориальное планирование определяет назначение территорий, при этом учитывается весь комплекс факторов: социальных, экономических, экологических и иных для обеспечения устойчивого развития территорий. На рис. 1.6 представлена система документов градостроительного регулирования на территории населенных пунктов.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm



Рис. 1.6. Система документов градостроительного регулирования на территории населенных пунктов

В Градостроительном кодексе Российской Федерации даны такие базовые понятия, как объект капитального строительства, линейные объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью

Налогообложение недвижимости является составной частью общей налоговой системы и одновременно выступает как важнейший инструмент государства для регулирования сферы недвижимости в условиях рыночной экономики. Основным нормативным документом, регулирующим налогообложение недвижимости, является Налоговый кодекс Российской Федерации, в котором глава 31 посвящена земельному налогу, глава 32 – налогу на имущество физических лиц, глава 32 – налогу на имущество организаций.

Налоги, связанные с недвижимостью, можно разделить на три вида: налоги с собственников недвижимости; налоги с доходов, получаемых при совершении сделок с недвижимостью; сборы с участников сделок с недвижимостью.

К налогам с собственников (пользователей) недвижимости относятся: земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на имущество юридических лиц.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В таб. 1.7 показаны основные виды налогов в сфере недвижимости для физических лиц:

Налоги в сфере недвижимости			
Налоги, возникающие при совершении сделок с недвижимостью		Налоги, возникающие при владении недвижимостью	
Налог на доходы физических лиц	Налог с имущества, полученного в порядке наследования или дарения	Налог на имущество физических лиц	Земельный налог

Таб. 1.7. Основные виды налогов в сфере недвижимости для физических лиц

В таб. 1.8 показаны объекты налогообложения, налоговая база и предельные ставки для налогов с собственников (пользователей) недвижимости.

	Земельный налог	*Налог на имущество физических лиц*	*Налог на имущество предприятий*
Категория налога	местный	местный	Субъект РФ
Объект налогообложения	Земельные участки, части земельных участков, находящиеся у физических и юридических лиц на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения	Жилые дома, жилые помещения (квартира, комната), гаражи, машино-места, единые недвижимые комплексы, объекты незавершенного строительства, иные здания, строения, сооружения, помещения	Движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств. Не относятся к объектам налогообложения земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и др. природные ресурсы)
Налоговая база	Кадастровая стоимость земельного участка	Кадастровая стоимость объекта недвижимости*	Среднегодовая стоимость имущества; Кадастровая стоимость для следующих объектов налогообложения: административно-деловые и торговые центры, офисы, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

			обслуживания и ряд др.
Предельные ставки налога	0,3% - для земель сельскохозяйственного назначения, жилищного фонда, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства; 1,5% - в отношении прочих земельных участков	0,1%, 0,5%, до 2% (для объектов стоимостью свыше 300 млн руб.)	2,2%

* ранее – инвентаризационная стоимость

Таб. 1. 8. Основные характеристики налогов с собственников (пользователей) недвижимости

В соответствии со ст. 39.7 Налогового кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: Правительством Российской Федерации - в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, органом местного самоуправления - в отношении земельных участков находящихся в муниципальной собственности, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

К налогам с доходов, получаемых при совершении сделок с недвижимостью, относятся: налог на доходы физических лиц, налог на имущество, переходящее в порядке наследования или дарения, налог на прибыль, налог на добавленную стоимость.

При осуществлении сделок с недвижимостью с участников сделок взимаются сборы и пошлины. Государственная пошлина представляет собой установленный обязательный и действующий на всей территории страны платеж, взимаемый за совершение юридически значимых действий либо выдачу документов. Государственная пошлина взимается при нотариальном удостоверении сделок, если такое требование установлено законодательно, а также за акт государственной регистрации, в частности: за государственную

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества.

Правовое регулирование электроэнергетической отрасли

Производственные организации осуществляют свою деятельность в соответствии с нормативно-правовым регулированием в определенной отрасли, поэтому в вопросах управления недвижимым имуществом на организации накладываются дополнительные законодательные ограничения. Так, предприятия электроэнергетической отрасли в своей деятельности руководствуются Федеральным законом от № 35-ФЗ "Об электроэнергетике", Федеральным законом № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов", Федеральным законом № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса», другими законодательными актами. Ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации в сфере обеспечения безопасности объектов топливно-энергетического комплекса определяется Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и Уголовным кодексом Российской Федерации.

Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (в редакции от 07.03.2017) определяются правовые, экономические и социальных основы обеспечения безопасной эксплуатации опасных производственных объектов в целях предупреждения аварий и обеспечения готовности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты, к локализации и ликвидации последствий таких аварий. Согласно ст. 2 указанного закона опасные производственные объекты, в зависимости от уровня потенциальной опасности аварий на них, подразделяются на четыре класса опасности. В соответствии со ст. 6 указанного закона к видам деятельности в области промышленной безопасности относятся проектирование, строительство, эксплуатация, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация и ликвидация опасного производственного объекта. Проектирование, техническое перевооружение, капитальный ремонт, консервация и ликвидация опасного производственного объекта должны осуществляться в порядке, установленном

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» с учетом законодательства о градостроительной деятельности. Так, отклонения от проектной документации опасного производственного объекта в процессе его строительства или реконструкции не допускаются. Изменения, вносимые в проектную документацию на строительство или реконструкцию опасного производственного объекта, подлежат экспертизе проектной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Федеральный закон от 21.07.2011 № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» (в редакции от 06.07.2016) регулирует сферу обеспечения безопасности объектов топливно-энергетического комплекса в Российской Федерации, исключая объекты атомной энергетики, с целью предотвращения актов незаконного вмешательства. Данным законом определяются полномочия органов государственной власти, а также права и обязанности владельцев объектов топливно-энергетического комплекса. Анализируя положения Федерального закона от 21.07.2011 № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» (в редакции от 06.07.2016) применительно к управлению недвижимым имуществом энергетических предприятий, важно отметить статью 7 данного закона, согласно которой субъекты топливно-энергетического комплекса, владеющие на праве собственности объектами ТЭК, имеющими высокую категорию опасности, не могут передавать в аренду или иное пользование здания, строения, сооружения, а также земельные участки, на которых размещены эти объекты, для целей, не связанных с производственной деятельностью.

При управлении недвижимым имуществом предприятия важно понимать последствия несоблюдения установленных законодательных требований как для юридических, так и гражданских лиц.

В соответствии со статьей 20.30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях нарушение требований обеспечения безопасности и антитеррористической защищенности объектов топливно-энергетического комплекса влечет наложение административного штрафа: на

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

должностных лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до трех лет, для граждан – наложение штрафа в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей. В Уголовном кодексе Российской Федерации содержится статься 217.1, согласно которой при нарушении требований обеспечения безопасности и антитеррористической защищенности объектов топливно-энергетического комплекса, в случае если был причинен тяжкий вред здоровью человек или причинен крупный ущерб, налагается штраф в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иногодохода осужденного за период до шести месяцев. Также в виде наказание может быть присуждено ограничение свободы на срок до трех лет. Если нарушение требований безопасности на объекте топливно-энергетического комплекса повлекло по неосторожности смерть человека, то наказание определяется в виде лишения свободы на срок до пяти лет, одновременно возможно лишение права занимать определенные должности на срок до трех лет.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственные органы, выполняющие регулирование и контроль в сфере недвижимости, осуществляют свои функции нормативно-правовыми, организационно-административными и экономическими методами. На современном этапе в России разработана разветвленная система регулирования в сфере недвижимости. Основные элементы системы государственного регулирования рынка недвижимости включают: государственный учет, оценку и регистрацию прав на недвижимость, регулирование землепользования и оборота земель; регулирование городской застройки; лицензирование отдельных видов деятельности для профессиональных участников рынка недвижимости; налогообложение в сфере недвижимости. Следует отметить, что эффективное действие созданной системы регулирования в сфере возможно только при условии сбалансированности законодательных норм.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Глава 2. Анализ состояния электроэнергетической отрасли России

2.1 Реформирование российской электроэнергетики

Электроэнергетика – одна из составных частей экономики России, отличающаяся высокой инфраструктурной значимостью. Предприятия электроэнергетической отрасли обеспечивают потребности промышленности, транспорта, сельского хозяйства и населения страны в электрической и тепловой энергии. Эффективное функционирование электроэнергетической отрасли является основой развития экономики и обеспечения цивилизованных условий жизни населения.

Удручающее экономическое состояние предприятий электроэнергетики в 1990-е годы и в период перехода России к федеративному государственному устройству и рыночной экономике обусловили необходимость проведения структурной реформы, которая обеспечила бы создание конкурентной среды в сфере производства электроэнергии и привлечение необходимых инвестиций для модернизации и обновления основных фондов предприятий энергетики и строительства новых энергомощностей.

В декабре 1992 года на основании указов Президента Российской Федерации №№ 922, 923, 1334 было создано Российское акционерное общество (РАО) энергетики и электрификации «ЕЭС России». Целью создания РАО «ЕЭС России» было поддержание требуемой надежности электроснабжения, сохранение централизованного управления режимами создаваемого оптового рынка электроэнергии и преимуществ совместной работы в составе единой энергетической системы страны. В состав РАО «ЕЭС России» вошли отраслевые объекты межсистемного значения, включая все крупные тепловые (мощностью от 1000 Мвт и выше) и гидравлические станции (мощностью от 300 Мвт и выше), имеющие общую мощность 95000 Мвт, что составляло примерно половину всей установленной мощности в стране, системообразующую высоковольтную сеть, а также центральное и объединенные диспетчерские управления и другие отраслевые предприятия и организации. Все эти структурные подразделения

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

стали дочерними компаниями с передачей РАО «ЕЭС России» 100% их акционерного капитала. Также в уставной капитал создаваемого РАО передавалось 49% акций каждого из региональных акционерных обществ энергетики и электрификации (АО-энерго), которые создавались на базе имущества бывших региональных производственных организаций электроэнергетики, после изъятия из них крупных станций и сетевых объектов. Для сохранения государственного контроля над отраслью государство закрепило за собой контрольный пакет обыкновенных акций РАО «ЕЭС России».

Важнейшей задачей, поставленной перед РАО «ЕЭС России», стала поэтапная организация федерального оптового рынка электрической энергии и мощности (ФОРЭМ), работающего на конкурентных принципах с целью обеспечения снижения стоимости электрической и тепловой энергии. В последующем цели и задачи реформирования были конкретизированы в «Концепции Стратегии ОАО РАО “ЕЭС России” на 2005-2008 гг. «5+5», с учетом изменений в нормативно-правовой базе для отрасли. Руководство Российской Федерации приняло решение провести коренную перестройку структуры отрасли и ее организационно-управленческой системы на основе опыта зарубежных стран по либерализации электроэнергетического рынка с целью изменения существующей ситуации. Задачи реформирования электроэнергетики были определены Постановлением Правительства от 11 июня 2001 г. № 526 «О реформировании электроэнергетики Российской Федерации». Стратегическими целями реформ было объявлено создание стимулов для повышения инвестиционной привлекательности энергетических компаний, привлечения необходимого объема инвестиций в электроэнергетику для ее дальнейшего развития и модернизации, снижение уровня государственного участия.

Можно выделить следующие значимые результаты реформирования электроэнергетической отрасли:

- изменение отраслевой структуры, а именно разделение естественно-монопольных (передача электроэнергии, оперативно-диспетчерское управление) и потенциально-конкурентных (производство и сбыт электроэнергии, ремонт и сервис) секторов отрасли;

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- создание конкурентного оптового рынка электроэнергии (мощности), состоящего из рынка на сутки вперед (РСВ) и балансирующего рынка (БР);
- создание инфраструктурных организаций, обеспечивающих функционирование электроэнергетической отрасли в конкурентных условиях: ПАО «Россети» - обеспечивает централизованное управление и развитие электросетевого комплекса страны, находится под контролем государства; ОАО «ФСК ЕЭС» - осуществляет управление единой национальной (общероссийской) электрической сетью с целью ее сохранения и развития; АО «СО ЕЭС» - системный оператор, осуществляет функции оперативно-диспетчерского управления в Единой энергетической системе России; коммерческий оператор рынка электроэнергии (мощности) – администратор торговой системы (АТС); Ассоциация «НП Совет рынка» - некоммерческая организация, обеспечивающая самоуправление российского рынка электроэнергии (мощности); ПАО «Интер РАО ЕЭС» - диверсифицированный энергетический холдинг, управляющий активами в России, а также в странах Европы и СНГ (более подробное описание см. в Приложении 2);
- создание системы регулируемых договоров (РД) – инструмента для постепенного перехода к рыночному ценообразованию для всех категорий потребителей, кроме населения, на всей территории страны, кроме изолированных зон;
- внедрение системы договоров на поставку мощности (ДПМ), цель которой - обеспечить инвестиции в новые генерирующие мощности;
- успешное проведение до начала мирового экономического кризиса 2008 г. приватизации большей части тепловой электроэнергетики и успешное проведение IPO генерирующих компаний, что позволило привлечь в российскую электроэнергетическую отрасль иностранные инвестиции через финансовые рынки.

Однако в процессе реформирования электроэнергетической отрасли не все задачи были решены:

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- По технологическим показателям (рабочая мощность станций, удельный расход топлива, средний коэффициент полезного действия оборудования и пр.) российские энергетические компании отстают от своих аналогов в развитых странах;
- Существующая хозяйственная система не дает стимулов к повышению эффективности, рациональному потреблению электроэнергии, энергосбережению;
- В период финансового кризиса (2008 г.) произошло резкое снижение притока капитала, из-за чего вырос физический и моральный износ основных средств отрасли;
- В отдельных регионах наблюдались перебои энергоснабжения, существовала опасность возникновения крупных аварий;
- Были распространены неплатежи за поставленную электроэнергию;
- Финансовое состояние предприятий отрасли остается непрозрачным;
  на рынок электроэнергетики не могли попасть новые независимые игроки.

Основные реформы в электроэнергетике России проводились в период 1998 – 2008 гг. Основа реформирования заключалась в повышении эффективности производства электроэнергии, привлечении дополнительных инвестиций в электроэнергетику, строительстве новых и модернизации существующих мощностей, развитии конкуренции между производителями электрической энергии, сокращении неэффективных расходов и др. В результате приватизации предприятия электроэнергетической отрасли перешли в частные руки. После проведения глубоких структурных преобразований на рынок вышли не связанные между собой предприятия: генерация, распределение, передача и сбыт электрической энергии.

На конец 2016 года в составе ЕЭС[9] России входили семь Объединенных энергосистем (ОЭС): ОЭС Центра, ОЭС Средней Волги, ОЭС Урала, ОЭС Северо-Запада, ОЭС Юга, ОЭС Сибири, ОЭС Востока, в которые, в свою очередь, входит около 700 электростанций мощностью свыше 5 МВт. На начало 2017 г. общая установленная мощность электростанций ЕЭС России

[9] Единая энергетическая система

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

составила 236,34 ГВт. Структура установленной мощности электростанций приведена в Приложении 3. Крупнейшие генерирующие компании российской электроэнергетической отрасли представлены в таб. 2.1[10]. Сетевое хозяйство ЕЭС России насчитывает более 10 700 линий электропередачи класса напряжения 110 – 1150 кВ.

Название генерирующей компании	Основные акционеры (доля в уставном капитале) / собственник для дочернего общества	Установленная мощность генерирующих объектов в 2016 г.	Объем выработки электроэнергии в 2016 г.
АО «Концерт Росэнергоаэтом»	90,022% - АО «Атомный энергопромышленный комплекс», 9,978% - Государственная корпоратция по атомной энергии «Росатом»	27,9 ГВт	195,213 млрд кВтч
ПАО «РусГидро»	60,5602% - Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом 36,9915% - Небанковскя кредитная организация акционерное общества «Национальный расчетный депозитарий»	38,9 ГВт	154 млрд кВтч
ООО «Газпромэнерго-холдинг»	100% - «Газпром»	39 ГВт	154 млрд кВтч
ПАО «Юнипро» (ранее – ОАО «Э.ОН Россия»)	83,7% - E.On Russia Holding GmbH 16,27% - свободное обращение	11,2 ГВт	54,53 млрд кВтч
ПАО «Энел Россия»	56,43% - Enel Investment Holding B.V. 19,03% - PFR Partners Fund I Limited 7.84% - Prosperity Capital Management Limited	9,43 ГВт	
ОАО «Фортум»	94,8804% - Fortum Russia B.V. (владелец) 3,0430% – ООО «ДКТ» (номинальный держатель) 1,1576% - НКО ЗАО НРД (центральный депозитарий)	4,48 ГВт	27,0 млрд кВтч
ПАО «Квадра»	49,99% - ООО «ГРУППА ОНЭКСИМ» 24,75% - ООО «Бизнесинформ» 25,26% 0 прочие	2,87 ГВт	9,32 млрд кВтч

[10] Источники: https://minenergo.gov.ru, интернет-сайты генерирующих компаний

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПАО «ОГК-2»	73,4157% - ПАО «Центрэнергохолдинг» (входит структуру «Газпром»)	18,95 ГВт	67,1 млрд кВтч

Таб. 2.1. Крупнейшие генерирующие компании

Вместе с тем, многие экономисты, отраслевые специалисты считают, что реформа электроэнергетики России не была доведена до конца и по ряду направлений не принесла ожидавшегося от нее эффекта. К ключевым проблемам реформирования электроэнергетической отрасли можно отнести отсутствие согласия в экспертном сообществе относительно выбранной модели реформирования электроэнергетики. Проделанная реформа не привела к созданию эффективного конкурентного рынка электроэнергии: в секторах генерации и сбыта рыночные механизмы испытывают значительное регулятивное вмешательство государства, что ведет к демотивации всех участников рынка. В результате укрупнения генерирующих компаний (в том числе с государственным участием) доля государственного сектора в отрасли оказалась выше, чем это предполагалась в целевой модели реформы. Формирование свободных цен на рынках электроэнергии и мощности подвергается регулятивному давлению в виде ограничения на подачу ценовых заявок и через административные механизмы. Кроме того, вызывает вопросы система управления развития электроэнергетики: в отличие от других стран, в России нет согласованной системы инвестиционных программ хозяйствующих субъектов. В настоящее время вопросами перспективного развития электроэнергетики занимается системный оператор, роль которого первоначально ограничивалась оперативно-диспетчерским управлением. Своей основной задачей системный оператор считает обеспечение надежности электроснабжения по принципу «спрос должен быть удовлетворен любой ценой», при этом прогноз спроса часто оказывается завешенным. Все издержки, в том числе на создание и содержание значительных резервов мощностей в генерации и сетях, оплачивают потребители, мнения которых не учитываются.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Отсутствие конкурентных механизмов влияния потребителей на поставщиков электроэнергетического рынка является одной из основных причин низкой эффективности рынка и необоснованного роста тарифов (цен) на электроэнергию: темпы ежегодного роста до 2016 г. составляли 7-10%. В России цена электричества для средних промышленных потребителей составила 0,122 евро за кВтч, что существенно выше, чем в других странах: так, в США цена на электричество ниже в 2,5 раза, в Германии – на 41%. Повышенные цены на электроэнергию снижают конкурентоспособность российских промышленных предприятий на мировом рынке.

Можно сделать вывод о том, что предпринятые в России масштабные преобразования в электроэнергетике не были доведены до конца и предстоит серьезная работа по развитию рыночных механизмов и инфраструктуры, созданию современной системы государственного регулирования, адекватной задачам создания электроэнергетики XXI в. В период преобразований была существенно изменена структура отрасли, относительно успешно осуществлена приватизация в тепловой генерации, что позволило привлечь инвестиции и осуществить частичную модернизацию мощностей. Вместе с тем, в обществе нет консенсуса относительно выбранной модели реформирования российской электроэнергетики. Участники рынка испытывают серьезное давление со стороны государства в виде регулирования тарифов на электроэнергию, конкурентоспособность российских энергетических компаний остается низкой, приток инвестиций прекратился, в результате не происходит модернизации основных фондов. С прекращением существования РАО «ЕЭС России» нет единого центра принятия стратегических решений по дальнейшему развитию отрасли. Очевидно, что возврат к традиционной регулируемой электроэнергетике означал бы шаг назад и игнорирование современных реалий. С другой стороны, развитие электроэнергетической отрасли только посредством сигналов рынка также не является выходом из ситуации. Необходима разработка новой государственной энергетической политики, принятие неординарных эффективных решений, которые позволили бы провести модернизацию электроэнергетики на новой технологической основе.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

2.2 Состояние производственного комплекса электроэнергетических предприятий

В последние годы в электроэнергетической отрасли России наблюдается негативная тенденция в состоянии и использовании основных производственных средств предприятий. Это выражается в повышении уровня износа энергооборудования, снижении тепловой экономичности, связанной с ростом потерь тепла в системах распределения, отсутствии экономических стимулов снижения издержек, загрязнении окружающей среды. Как известно, тарифы на электроэнергию в России регулируются государством. Затраты на электроэнергию входят в состав себестоимости продукции большинства отраслей промышленности, стоимость электроэнергии в значительной степени определяет конкурентоспособность отечественного производства, поэтому государство заинтересовано в сдерживании роста тарифов на электроэнергию. Это приводит к недостаточности финансовых ресурсов энергетических компаний для воспроизводства своих основных фондов и внедрения энергосберегающих технологий. Подобное состояние энергетический предприятий, в конечном счете, ведет к снижению энергетической безопасности страны. По мнению исследователей Ю.В. Трифонова, Ю.А. Лебедева и других, энергетические предприятия на современном этапе развития нуждаются в перевооружении существующих основных фондов или создании новых, использующих прогрессивные технологии и отвечающих новым требованиям развития отрасли. Однако при существующем экономическом механизме регулирования отрасли предприятиям необходима государственная поддержка. Бездействие предприятий и отсутствие государственной поддержки может привести к крупномасштабному выбытию основных фондов и производственных мощностей[11].

Советская энергетическая система сформировалась в 30-е годы XX века, когда были построены первые электростанции, в 50-е и 60-е годы были введены

[11] Трифонов Ю.В., Лебедев Ю.А., Е.Н. Летягина Е.Н. Воспроизводство основного капитала электроэнергетики. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского, 2008, № 1, с. 146

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

новые мощности, часть из которых используется до сих пор (таб. 2.2.). Отечественная электроэнергетическая отрасль характеризовалась капиталоемкостью, экономией на текущих затратах, крайне длительными сроками службы оборудования и низким процентом износа.

Возраст оборудования на начало года, лет	Годы		
	1996	2002	2008
До 5	10,1	4,7	4,9
6–10	29,8	10,6	9,8
11–15	21,9	25,5	21,3
16–20	15,0	21,0	26,4
Более 20	23,2	38,2	37,6
Средний возраст	14,25	18,7	19,7

Таб. 2.2. Возрастная структура производственного оборудования энергопредприятий (%).

По данным Федеральной службы государственной статистики России, износ основных производственных фондов предприятий, входящих в группу «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на 2004 г. составлял 55,6%, однако результате проведенных реформ и пришедших инвестиций в этой группе наметилась тенденция к сокращению степени износа основных средств. Так, на конец 2016 г. этот показатель равен 45,6%[12] (см. Приложение 5 «Степень износа основных фондов в Российской Федерации на конец года по видам экономической деятельности по полному кругу организаций»). Тем не менее, рост уровня физического износа мощностей в отечественной электроэнергетике остается высоким, что обусловлено следующими факторами:

- недостаточное финансирование электроэнергетики,
- неэффективная модель инвестиционного финансирования,
- ограниченность собственных финансовых средств энергетических компаний, невозможность привлечения значительных кредитных ресурсов из-за несовершенной структуры отрасли и модели регулирования тарифов на электроэнергию,

[12] Данные Госкомстата по состоянию на 31.08.2017

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- неконкурентоспособность продукции ряда предприятий энергетического машиностроения и электротехнической промышленности по показателям эффективности и надежности,
- недостаточный уровень конкуренции на рынке инжиниринговых услуг,
- относительно низкий уровень цен на энергоресурсы, в первую очередь на природный газ. Доля природного газа в структуре используемого топлива составляет более 70%, в результате чего техническое перевооружение генерирующих мощностей тепловых электростанций характеризуется меньшей привлекательностью по сравнению с продлением срока эксплуатации, что в результате ведет к увеличению затрат на топливо и ремонт.

Объем частных инвестиций для строительства и модернизации генерирующих мощностей, которые удалось привлечь после проведенных реформ в 2005-2008 гг., в настоящее время резко сократился, а реализуемые за счет собственных средств энергетических компаний инвестиционные проекты часто характеризуются низкой экономической эффективностью из-за неправильной оценки соотношения перспективного спроса и предложения электроэнергии. По экспертным оценкам, при реализации инвестиционных проектов резерв экономии средств может составлять от 15 до 30%;

Проблема физического износа генерирующих мощностей усиливается их моральным износом. Издержки при производстве электроэнергии на российских предприятиях все еще значительно выше, чем за рубежом. Например, для обслуживания типичной подстанции требуется тридцать человек постоянного персонала, в то время как импортное оборудование может функционировать без постоянного присутствия персонала и имеет длительный срок гарантийного обслуживания «по вызову». Кроме того, большая часть генерирующих мощностей в России - это электростанции с паросиловым циклом, их коэффициент полезного действия на 40-45% ниже парогазовых или газотурбинных электростанций, которые используются в большинстве развитых стран.

В предыдущие годы восстановление основных фондов, в основном, осуществлялось в виде текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции, однако в связи с развитием рыночных отношений к технической составляющей

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

восстановления основных фондов добавились финансовый, правовой, социальный, экологический аспекты. В этом плане целесообразно определять воспроизводство основных фондов энергопредприятий как процесс, отражающий сущность новых экономических отношений в сфере электроэнергетики.

Концепция проекта Энергетической стратегии России на период до 2050 года одной из основных задач определяет «модернизацию и дальнейшее развитие энерготранспортной инфраструктуры на основе масштабного технологического обновления энергетического сектора экономики»[13]. Следует отметить, что данную задачу невозможно решить, не решив вопрос обновления основных фондов предприятий электроэнергетики. Для этого следует разработать принципиально новый механизм финансирования в развитие электроэнергетики на основе государственно-частного партнерства. Если раньше, в условиях государственной собственности, капитальные вложения в развитие топливно-энергетического комплекса осуществлялось из бюджета, то в рыночных условиях произошла переориентация энергетических компаний на самофинансирование, однако в связи с недостатком собственных финансовых средств компании в настоящее время сокращают свои инвестиционные программы. Бюджетное инвестирование практически не осуществляется, в то время как банковское кредитование затруднено из-за неблагоприятных финансовых условий.

Одним из вариантов финансового обеспечения реализации инвестиционных проектов можно было бы считать повышение тарифов на электроэнергию, однако действующая государственная политика регулирования, нацеленная на сдерживание роста тарифов, не позволяет энергокомпаниям рассчитывать на потребителей как на источник финансирования инвестиционных проектов. В связи с этим на сегодняшний день могут быть предложены следующие основные источники финансирования:

- собственные инвестиционные средства;
- прямые инвестиции;
- кредитные ресурсы;

[13] Проект Энергостратегии РФ на период до 2035 года размещен на сайте Минэнерго России. URL: https://minenergo.gov.ru/node/1920 (дата обращения 30.09.2017)

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- выпуск дополнительных акций (облигаций);
- кредитные ресурсы;
- лизинговые схемы.

Важным показателем эффективной деятельности производственных предприятий является уровень устойчивости их производственного комплекса, который можно определить при помощи экономических показателей, что позволяет провести оценку результатов экономической деятельности. Полное и эффективное использование основных фондов способствует уменьшению потребностей в капитальных вложениях при росте товарооборота, росте производительности труда и экономии издержек обращения.

Основные средства являются совокупностью материально-вещественных ценностей, используемых в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, либо для управления организации в течение периода, превышающего 12 месяцев. К основным средствам относятся здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства и прочие основные средства. К основным средствам также относятся капитальные вложения в коренное улучшение земель и в арендованные объекты основных средств. В составе основных средств учитываются находящиеся в собственности организации земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы)[14].

А.А Гибадуллин предлагает использовать следующие экономические показатели для оценки технологической устойчивости компании:

1) коэффициент выбытия – отношение стоимости основных фондов (средств), выбывших за анализируемый период, к стоимости основных фондов на начало того же периода:

$$Квыб = ОФвыб / ОФнг$$

[14] П. 46 Приказа Минфина России от 29.07.1998 № 34н (в ред. от 29.03.2017) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации».

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

2) коэффициент обновления – отношение стоимости вновь введенных в эксплуатацию основных фондов к общей их стоимости на конец отчетного периода:

$$Кобн = ОФвв / ОФкг$$

3) Коэффициент износа – отношение суммы износа основных фондов к их первоначальной (базисной) стоимости:

$$Кизн = ОФизн / ОФп$$

В исследовании А.А. Гибадуллина об устойчивости производственного комплекса электроэнергетики данные коэффициенты рассчитывались для четырех генерирующих компаний (рис. 2.3, 2.4, 2.5).

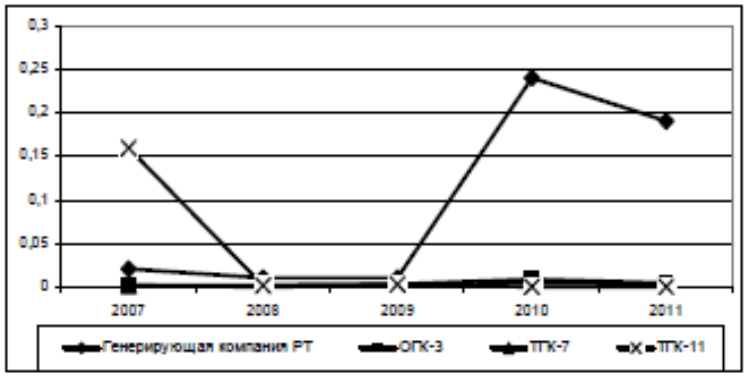


Рис. 2.3. Коэффициент выбытия основных средств

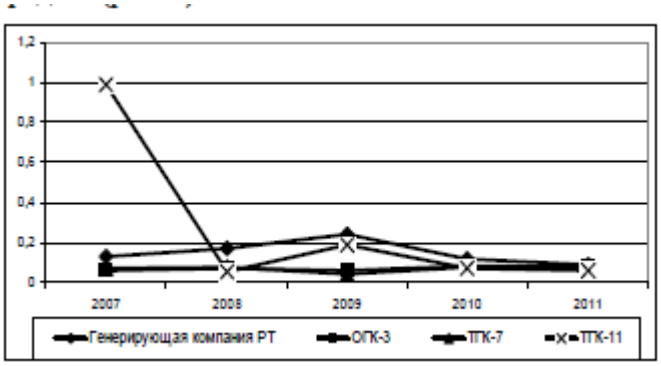


Рис. 2.4. Коэффициент обновления основных средств

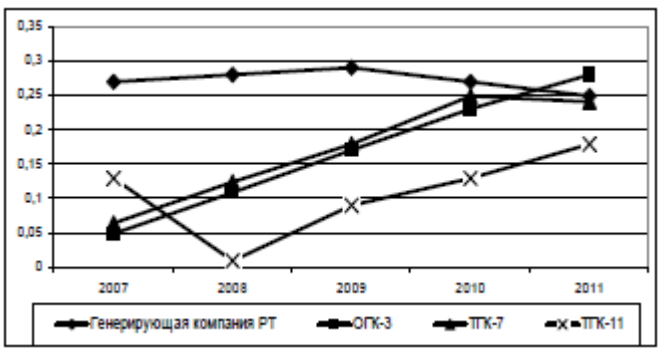


Рис. 2.5. Коэффициент износа основных средств

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Анализируя значения коэффициентов, можно сделать вывод о том, что выбытие основных средств практически не происходит, вследствие чего срок службы основных фондов электроэнергетических предприятий значительно увеличился и достигает максимального значения. Коэффициент обновления основных средств находится в пределах 0,02 до 1 и отражает уменьшение обновления основных средств на всем анализируемом временном периоде с 2007 по 2011 г. Для коэффициента износа основных средств наблюдается тенденция его увеличения.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в результате приватизации электроэнергетические компании демонстрируют положительные показатели деловой активности, рентабельности, финансовой устойчивости, в то же время отсутствие инвестиций не позволяет компаниям своевременно обновлять свои производственные мощности, что приводит к увеличению износа оборудования. Очевидно, что такие внешние экономические факторы, как государственное регулирование формирования тарифов на электроэнергию, наличие неплатежей, сложная общая экономическая ситуация приводят к тому, что компании вынуждены замораживать свои инвестиционные программы. Для повышения устойчивости энергокомпаний представляется целесообразным увеличить инвестиции при поддержке государства в производственный комплекс электроэнерогетики.

2.3 Тенденции развития электроэнергетической отрасли России

Согласно теории менеджмента электроэнергетическая отрасль России представляет собой открытую систему управления, которую можно изобразить в виде схемы (рис. 2.6).

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

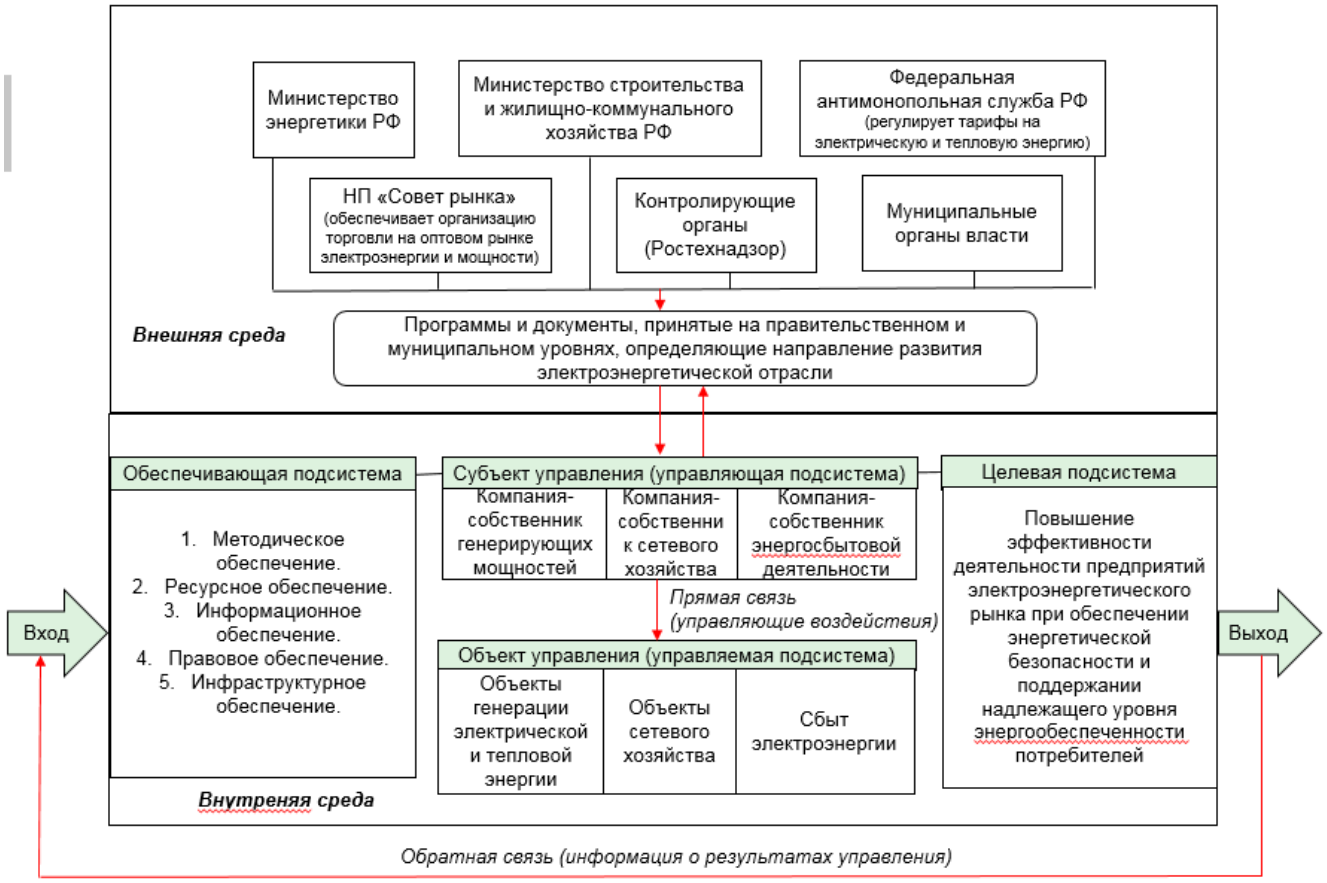


Рис. 2.6. Система управления электроэнергетической отрасли

«Входом» в систему являются такие компоненты, как энергетические и материальные ресурсы, оборудование, информационные, природные трудовые и финансовые ресурсы. Компоненты обратной связи составляют рост спроса потребителей, новая информация, связанная с научно-техническим прогрессом, конъюнктурой рынка и пр. Внешнюю среду системы управления электроэнергетической отрасли составляют потребители, макросреда, инфраструктура региона и отрасли, правовое регулирование, государственные программы и планы по развитию отрасли. «Выходом» из системы является бесперебойное обеспечение потребителей электрической и тепловой энергией.

В условиях либерализации, когда решения о строительстве новых мощностей принимаются частными компаниями самостоятельно, вопросы о необходимом объеме генерирующих мощностей и надежности электроснабжения являются непростыми для любой страны.

Электроэнергия является универсальным энергоносителем, обеспечивая потребности людей практически во всех сферах деятельности: производстве,

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

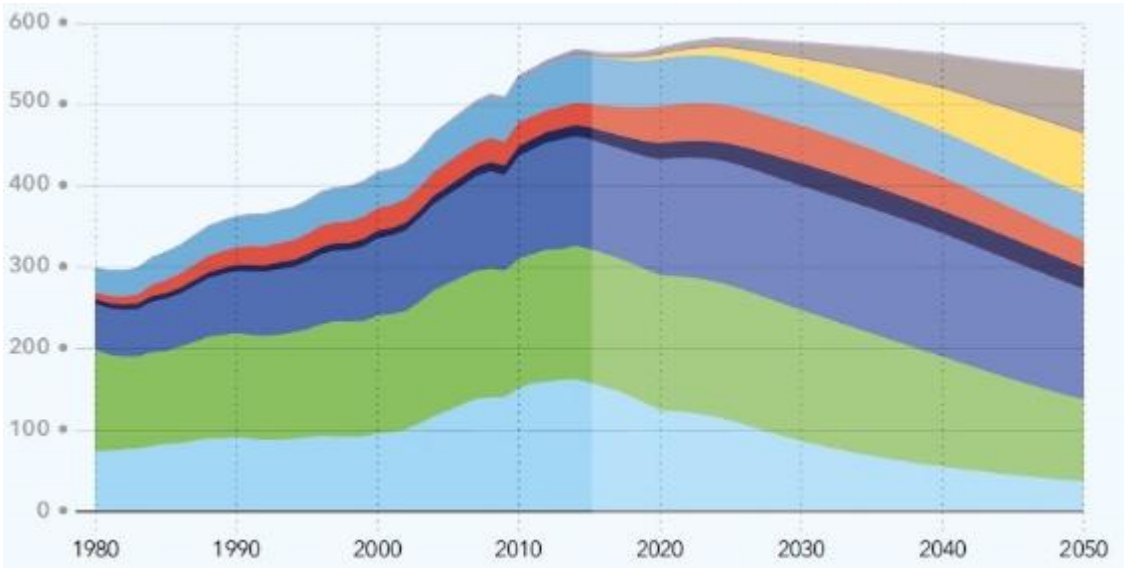
транспорте, связи, информационном обеспечении, в социальной сфере. В связи с развитием технологий все более привычным становится высокий уровень комфорта человека, и эти потребности будут расти. Согласно данным международного исследования международной консалтинговой компании «DNV-GL»[15] ожидается, что к 2050 году население планеты увеличится на 26% и к 2050 г. составит 9,2 млрд человек, а годовое потребление энергии на одного человека в целом в мире снизится с 78 ГДж до 59 Гдж. Вместе с тем, годовое потребление энергии в зависимости от региона проживания людей будет существенно различаться. Глобальное потребление электроэнергии вырастет на 140%, доля электроэнергии в общем энергопотреблении увеличится с 18% в 2015 г. до 40% в 2050 г., при этом прогнозируется, что 85% всей электроэнергии в мире будет производиться возобновляемыми источниками. Согласно прогнозам западных исследователей, к 2020 г. в мире произойдет постепенных переход на возобновляемых источники электроэнергии без увеличения расходов на энергию. К 2022 г. электромобили по стоимости станут сопоставимы с автомобилями, оснащенными двигателями внутреннего сгорания и к 2033 г. доля продаж электромобиле достигнет 50%. К 2025 г. ожидается пик энергопотребления в мире, доля электроэнергии в энергетическом балансе увеличится, а потери сократятся по причине ввода в эксплуатацию эффективных возобновляемых источников. К 2043 г. исследователи ожидают, что такие густонаселенные страны, как Китай и Индия, станут мировыми лидерами по использованию возобновляемых источников энергии, в то же время в странах, где много традиционных источников энергии, включая Россию, Ближний Восток, переход к возобновляемым источникам будет осуществляться более медленными темпами. Наконец, к 2050 г. возобновляемая энергетика – ветровая и солнечная – станет более конкурентоспособной и достигнет в общем энергобалансе 50%. На рис. 2.7 показан прогноз потребления первичной энергии в мире до 2050 г., который иллюстрирует давно отмечаемый тренд: усиление разрыва потребления энергии и

[15] Исследование DNV GL «Energy Transition Outlook: A global and regional forecase of the energy transition to 2050», 2017.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

роста населения планеты. Объяснение данной тенденции – в повышении эффективности производства энергии и энергосбережении.



Источники энергии:

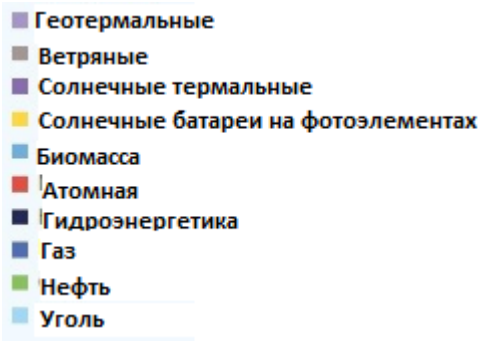


Рис. 2.7. прогноз потребления первичной энергии в мире до 2050 г.

Приведенные прогнозы западных исследователей роста доли возобновляемых источников могут показаться слишком оптимистичными, в то же время огромные инвестиции, которые вкладываются в развитие возобновляемых источников энергии и экологически чистого транспорта уже сейчас, несомненно, принесут свои плоды.

С начала XXI века сначала в западных странах и позднее в России наблюдается устойчивых интерес инвесторов и общества в целом к развитию возобновляемых источников электроэнергии (ВИЭ), которые считаются более экологичными по сравнению с традиционными энергоносителями. Проведение правительствами многих стран политики поддержки ВИЭ, в том числе прямого субсидирования строительства ВИЭ и частичной оплаты произведенной ими

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

электроэнергии, привело к дискриминации других видов генерации и увеличило сложность оценки и сроков окупаемости инвестиционных проектов.

Компания «PwC» в 2013 г. провела свое исследование, посвященное изменениям бизнес-моделей в электроэнергетике[16], в рамках которого были опрошены топ-менеджеры 53 энергетических компаний из 35 стран. 67% опрошенных ожидают, что до 2030 г. в их странах сложится комбинированная модель централизованной и децентрализованной распределенной энергетики, 24% участников опроса (преимущественно из стран Ближнего Востока, Африки, Южной Америки) считают, что централизованная генерация и сети будут сохранять лидирующую роль в развитии электроэнергетики, 9% специалистов придерживаются мнения, что децентрализованная энергетика заменит централизованную (таб. 2.6).

	Централизованная система (генерация и передаточные сети)	Сочетание централизованной генерации и распределенной энергетики	Распределенная генерация вытеснит централизованную генерацию
Северная Америка	9	82	9
Южная Америка	50	50	0
Европа	20	67	13
Азия	8	77	15
Ближний Восток и Африка	50	50	0
Всего	24	67	9

Рис. 2.6. Результаты опроса PwC относительно модели электроэнергетики (% опрошенных)

В России на современном этапе развития электроэнергетической отрасли наблюдается избыток генерирующих мощностей, что в какой-то мере снижает срочность структурного преобразования отрасли и привлечения инвестиций. Тем не менее, Россия является частью глобальной экономики и не может стоять в стороне от мировых тенденций. Так, российские ученые из Высшей школы экономики разделяют мнение своих зарубежных коллег об увеличении роли

[16] Исследование PwC «Energy transformation. The Impact on the Power Sector Business Model», 2013.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

возобновляемых источников энергии в российской энергетике. Такие факторы, как глобализация мировой экономики, изменение мирового баланса в топливно-энергетическом комплексе, появление новых технологий в добыче и переработке ресурсов, в области возобновляемых источников энергии, а также в сфере энергосбережения, формирование общественного запроса на повышение экологической безопасности, требуют корректировки модели функционирования электроэнергетической отрасли России. Таким образом, эксперты Российской высшей школы экономики критически оценивают выбор традиционного пути развития энергетики, который подразумевает создание новых мощностей и модернизацию оборудования для улучшения технических характеристики, оставляя без изменений базовые технологии производства электроэнергии.

Существует и другая точка зрения, согласно которой при формировании долгосрочной стратегии развития энергетической отрасли следует учитывать то обстоятельство, что Россия, в отличие от других стран, обладает богатыми запасами традиционных энергоресурсов, имеет большую географическую протяженность и разнообразие климатических зон. На территории нашей страны развиты все виды генерации: атомные, гидро- и тепловые электростанции. Принимая это во внимание, можно предположить, АЭС, ГЭС и ТЭС сохранят свою роль в генерации электроэнергии России с учетом ее ресурсных и экономических региональных особенностей. В России, как и в других странах мира, растет интерес к развитию нетрадиционных источников энергии, прежде всего, ввиду их экологической безопасности, однако, вероятнее всего, нетрадиционная энергетика найдет свое применение в отдельных регионах с обособленными энергозонами, где использование нетрадиционных энергоресурсов будет экономически целесообразным.

На текущий момент в Российской Федерации действует Энергетическая стратегии России на период до 2030 года, разработанная Министерством энергетики Российской Федерации и утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.11.2009 № 1715-р, однако эксперты отмечают, что четкого механизма доведения требований по реализации ее основных положений до каждой из энергетических компаний нет. При поддержке

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Министерства энергетики Российской Федерации были созданы так называемые технологические площадки для развития перспективных направлений, предусмотренных Стратегией: «Интеллектуальная энергетическая система России», «Малая и распределенная энергетика», «Перспективные технологии возобновляемой энергетики» и «Экологически чистая тепловая энергетика высокой эффективности», но, не имея организационно-методической поддержки, созданные механизмы оказали мало влияния на планы развития российских энергетических компаний.

В опубликованном в 2013 г. докладе организации «Мировой энергетический совет»[17] сделан вывод о том, что для эффективного развития энергетической отрасли необходима поддержка государства и наличие последовательной государственной политики. Авторы доклада выделят три основные направления развития:

- энергетическая безопасность (обеспечение эффективности и устойчивости энергоснабжения страны в данный момент и на перспективу);
- экологическая состоятельность (развитие возобновляемой энергетики и энергосбережения);
- энергетическое равенство (обеспечение равных прав доступа к энергоснабжению всех граждан страны).

В последние годы вопрос повышения энергоэффективности и энергосбережения находится в зоне повышенного внимания и в нашей стране. На региональном уровне принимаются программы по энергоэффективности и развитию энергетики. Так, в городе Москве, одном из крупнейших мегаполисов на планете, в результате внедрения энергосберегающих решений с 2010 по 2016 год суммарная экономия составила 6587,38 миллионов киловатт-часов электрической энергии, 10,87 миллиона Гкал тепловой энергии. Население России все активнее вовлекается в программы по энергоэффективности, в результате которых сокращаются реальные расходы граждан на коммунальные ресурсы. Согласно прогнозам, экономия оплаты может составлять до 30%.

[17] World Energy Council. World Energy Trilemma: Time to Get Real — The Case for Sustainable Energy Investment – L.: WEC, 2013, c. 12. https://www.worldenergy.org/publications/2013/world-energy-trilemma-2013, дата обращения 15.09.2017.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В настоящее время на общественное обсуждение вынесен проект концепции Энергетической стратегии России до 2050 г. По мнению экспертов из Института энергетической стратегии, эффективность перспективного использования электроэнергии в России можно оценить исходя из трех аспектов: эффективности производства электроэнергии и ее места в общем энергобалансе России, системного функционирования электроэнергетики, потребительской эффективности использования электроэнергии с учетом ее экономической составляющей и социальной значимости[18]. Автор считает, что важнейшая экономическая задача развития российской электроэнергетики – снижение удельного расхода топлива при производстве электроэнергии, который достигает 60% суммарной себестоимости. Другим важным направлением повышения энергетической эффективности является применение прогрессивных технологий: например, применение парогазовых установок позволяют повысить КПД генерации электроэнергии в 1,3 – 1,4 раза. При этом можно прогнозировать, что при удвоении спроса на электроэнергию в России в перспективе до 2050 г. доля первичных энергоресурсов, используемых для производства электроэнергии, сохранится на текущем уровне.

В заключение можно сделать вывод о том, что российской электроэнергетической отрасли придется сделать сложный выбор: развиваться в рамках принятой технологии централизованного энергоснабжения, принимая серьезные меры для изменения системы регулирования с целью ее ориентации на формирование рыночных механизмов, или переместить внимание на децентрализацию и изменение технологий производства электроэнергии, добиваясь того, чтобы потребитель в условиях свободного рынка самостоятельно мог делать выбор между разными вариантами обеспечения электроэнергией.

Международный опыт конкурентной электроэнергетики подсказывает, что процессы долгосрочного развития отрасли требуют специальной поддержки со стороны регуляторов. Это касается механизмов оплаты мощности, системы долгосрочных контрактов, механизмов поддержки возобновляемых источников

[18] Троицкий А.А. «Ключевые перспективы электроэнергетики России». Источник: http://energorost.com, дата обращения 27.09.2017.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

энергии, государственных гарантий, налогов на выбросы и др. Российской энергетике необходимы новые эффективные решения, которые позволили бы провести модернизацию отрасли на новой технологической основе. Современным решением представляется ориентация на учет требований потребителей, таких как снижение административных и финансовых барьеров для технологического присоединения к энергосетям, повышение прозрачности ценообразования, возможности делать выбор в пользу энергосберегающих решений с понятным экономическим эффектом.

От государства потребуется создание стимулов для инвестиций для совершения перехода к интеллектуальным технологиям в энергетике и к распределенной энергетике. Важной задачей является взаимодействие предприятий топливно-энергетического комплекса со смежными отраслями промышленности, такими как машиностроение, сервисное обслуживание, ИТ-технологии, в том числе в целях снижения доли импортного оборудования. Важнейшей задачей государственной энергетической политики становится формирование конкурентной среды, развитие частно-государственного партнерства, правовое регулирование энергетической деятельности, приоритетного развития новых технологий энергетики будущего в целях устойчивого развития электроэнергетической отрасли и экономики страны в целом.

Глава 3. Содержание и особенности функционирования экономического механизма управления недвижимым имуществом организации (на примере ПАО «Энел Россия»

3.1. Организационно-экономическая характеристика деятельности ПАО «Энел Россия»

ПАО «Энел Россия» является генерирующей компанией и ключевым активом Группы Enel в России. Компания обеспечивается электро- и

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

теплоснабжение промышленных предприятий и бытовых потребителей в регионах присутствия. Общая установленная мощность компании по производству электрической энергии составляет 9428, МВт, по вы работке тепловой энергии – 23982 Гкал/ч. ПАО «Энел Россия» представлена в трех регионах: Тверская область – Конаковская ГРЭС, Ставропольский край – Невинномысская ГРЭС, Свердловская область – Среднеуральская и Рефтинская ГРЭС (см. Приложение 1 «Производственные филиалы ПАО «Энел Россия»).

Компания была зарегистрирована в г. Екатеринбурге 27 октября 20014 г. под наименованием ОАО «ОГК-5», в 2009 и 2014 гг. происходило переименование компании и смена организационно-правовой формы на ПАО «Энел Россия». Уставный капитал компании составляет 35 371 898 370 рублей и разделен на обыкновенные акции номиналом 1 рубль. Доля “Enel Investment Holding B.V.” в уставном капитале компании – 56,43%, доля PFR Partners Fund I Limited – 19,03%, доля Prosperity Capital Management Limited – 8,23%, доля Банка «ВТБ» – 3,87%, доля прочих миноритарных акционеров – 12,44%. Акции компании включены в котировальный список первого уровня на биржевой площадке «ФБ ММВБ».

ПАО «Энел Россия» входит в состав международной энергетической Группы Enel, одного из крупнейших мировых операторов на электроэнергетическом и газовом рынках. Показатели финансово-экономической деятельности Общества представлены в таблицах 3.1 и 3.2.

Наименование показателя	2016 год	2015 год
Стоимость чистых активов эмитента, млн руб.	62 091	57 008
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервы, %	73,3	103,8
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервы, %	24,4	36,6
Уровень просроченной задолженности, %	0,0	0,0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	10,9	9,6
Амортизация к объему выручки, %	8,9	10,4

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Таб. 3.1. Показатели финансово-экономической деятельности ПАО «Энел Россия»[19]

Наименование показателя	Значение в 2016 году	Изменение к 2015 году	Комментарии, причины изменения
Выручка, млн рублей	72 361	1246	Увеличение выручки вызвано ростом цен на электроэнергию на рынке на сутки вперед (РСВ) и свободных цен на мощность (КОМ), увеличение тарифа ДПМ
Прибыль (убыток) от продажи, млн рублей	7 547	3 759	Положительная динамика вследствие увеличения выручки и уменьшения себестоимости
Чистая прибыль, млн рублей	5 083	6 886	Положительная динамика главным образом связана с повышением финансовых доходов благодаря положительным курсовым разницам
Рентабельность продукции (продаж), %	10,43	5,10	Положительный эффект работы Компании обеспечен снижением себестоимости (в основном благодаря сокращению топливных затрат), а также увеличением выручки
Выручка от продажи электроэнергии и мощности, млн рублей	68 071	1149	Рост выручки от продажи электроэнергии обусловлен ростом цен на рынке на сутки вперед (РСВ) в связи с увеличением электропотребления в Южном регионе, а также в связи с проведением ремонтных работ на атомных станциях в Центральном регионе. Рост выручки от продажи мощности главным образом вызван увеличением тарифом ДПМ за счет роста доходности государственных облигаций
Чистый долг Общества, млн рублей	20 640	-4 751	Уменьшение чистого долга благодаря существенному денежному потоку от операционной деятельности, а также переоценке части долга, номинированного в евро, в связи с укреплением рубля в течение отчетного периода
Себестоимость, млн рублей	53 730	- 2 468	Сокращение топливных затрат за счет более низких цен на уголь

Таб. 3.2. Прибыль и убытки[20]

Поскольку электростанции ПАО «Энел Россия» совместно с другими электростанциями входят в Единую энергосистему России с едиными электрическими связями, процессами генерации и потребления электрической

[19] Источник: www.enelrussia.ru
[20] Источник: там же.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

энергии, то можно говорить, что конкурентами Общества являются все тепловые генерирующие компании. Основные конкурентные преимущества Общества: лидирующее положение в сфере продаж электроэнергии, географическое положение электростанций, оптимальная структура топливного баланса (газ, мазут, уголь), высокий уровень компетентности персонала.

В 2016 году Общество смогло улучшить свои финансовые показатели после непростого 2015 года. Этого удалось достичь в основном за счет увеличения маржинальной прибыли, благодаря более высоким ценам на электроэнергию и снижению стоимости угля в связи с благоприятным курсом рубля по отношению к тенге. Стратегический план развития ПАО «Энел Россия» на 2017 – 2019 годы включает следующие приоритетные направления деятельности: комплексная оптимизация затрат, включая пересмотр Программы капитальных затрат и сдерживание роста операционных расходов ниже уровня инфляции, обеспечение эффективности и надежности работы оборудования, оптимизацию структуры долга, вознаграждение акционеров, включая увеличенный процент дивидендных выплат. К факторам риска Компания относит прогноз непростой рыночной конъюнктуры: сдерживание тарифов на электроэнергию с целью контроля уровня инфляции, замедленный рост потребления электроэнергии, существенный избыток мощностей в энергосистеме, оказывающий влияние на цены на электроэнергию и мощностью.

Важным приоритетом в своей деятельности ПАО «Энел Россия» считает устойчивое развитие, которое заключается в тесном взаимодействии с обществом, выполнении взятых на себя социальных обязательств, а также обязательств в области охраны окружающей среды.

Организационная структура ПАО «Энел Россия» представляет собой линейно-функциональный тип организационной структуры с элементами проектной структуры (рис. 3.1). Проектная структура формируется при разработке компанией проектов, под которыми понимаются любые процессы целенаправленных изменений в системе, например, освоение новых технологий, строительство объектов и пр.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

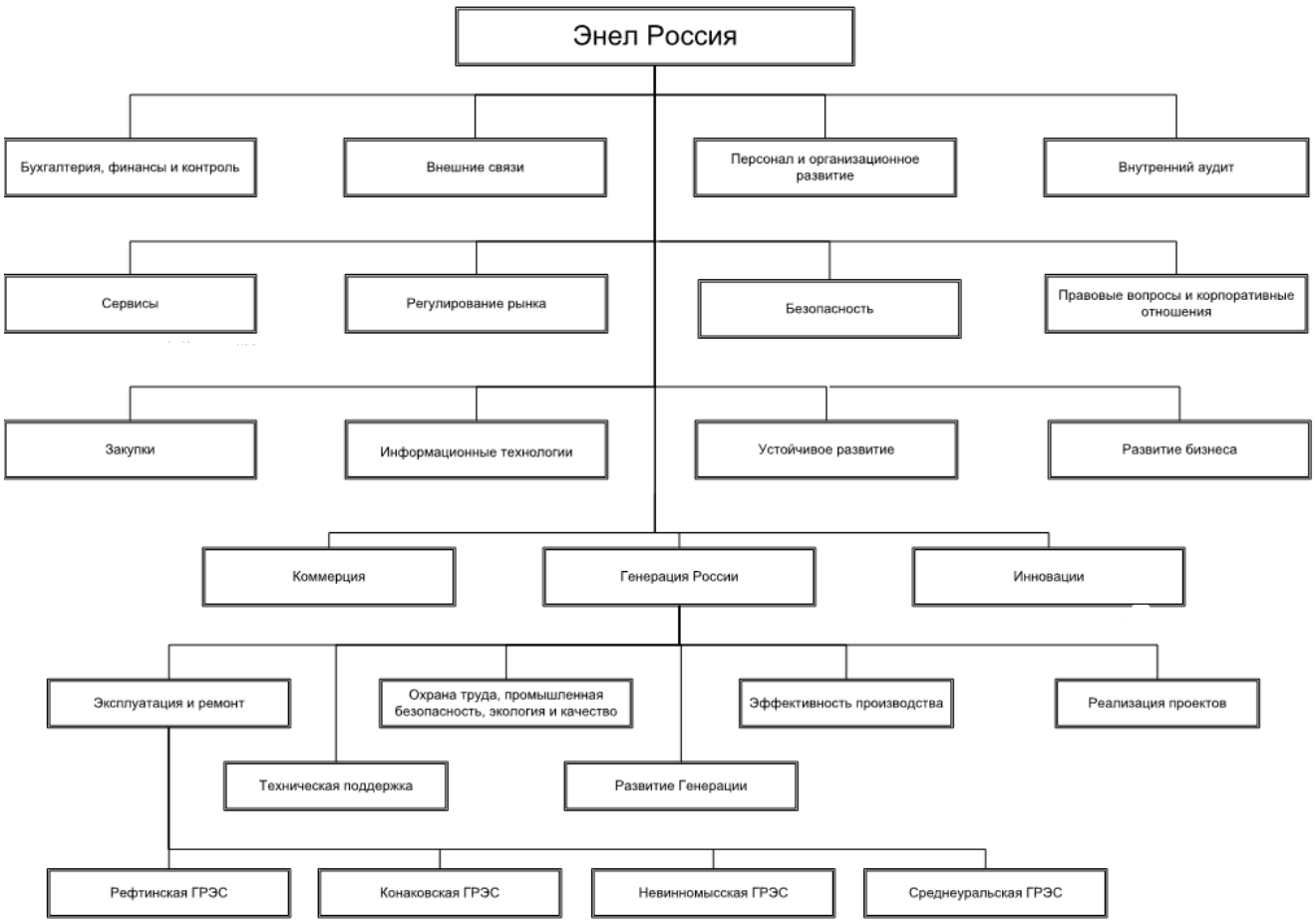


Рис. 3.3. Организационная структура ПАО «Энел Россия»

Функции по управлению недвижимостью возложены на структурное подразделение – группу по управлению недвижимостью в составе управления сервисов, которое подчиняется генеральному директору. Деятельность группы по управлению недвижимостью поддерживает менеджер по правовому сопровождению управления основными средствами.

В зону ответственности группы по управлению недвижимостью входят следующие функции:

- учет объектов недвижимости филиалов ПАО «Энел Россия»;
- управление непрофильными активами (процесс покупки/аренды, распоряжения, реализации непрофильных объектов недвижимости);
- заключение и ведение договоров аренды земельных участков;
- постановка объектов недвижимости на кадастровый учёт и регистрация прав собственности ПАО «Энел Россия» на объекты недвижимости, внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости;

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

- выполнение запросов структурных подразделений компании (включая проведение технических инвентаризаций, землеустроительные работы);
- взаимодействие с внешними организациями по вопросам управления недвижимым имуществом ПАО «Энел Россия»;
- эффективное использование зданий и помещений (в том числе оптимизация использования офисного пространства, складов, разработка и участие в разработке стратегий по их дальнейшему использованию).

Деятельность группы по управлению недвижимостью регулируется локальными нормативными актами ПАО «Энел Россия»: Политикой по управлению недвижимостью и Регламентом по реализации непрофильного недвижимого имущества.

Проанализировав изложенную информацию, можно сделать вывод о том, что ПАО «Энел Россия» является генерирующей компанией с линейно-функциональным типом организационной структуры с элементами проектной структуры. В 2016 году Компания смогла улучшить свои финансовые показатели после непростого 2015 года. Этого удалось достичь в основном за счет увеличения маржинальной прибыли, благодаря более высоким ценам на электроэнергию и снижению стоимости угля в связи с благоприятным курсом рубля по отношению к тенге. Стратегический план развития ПАО «Энел Россия» на 2017 – 2019 годы включает следующие приоритетные направления деятельности: комплексная оптимизация затрат, включая пересмотр Программы капитальных затрат и сдерживание роста операционных расходов ниже уровня инфляции, обеспечение эффективности и надежности работы оборудования, оптимизацию структуры долга, вознаграждение акционеров, включая увеличенный процент дивидендных выплат. К факторам риска Компания относит прогноз непростой рыночной конъюнктуры: сдерживание тарифов на электроэнергию с целью контроля уровня инфляции, замедленный рост потребления электроэнергии, существенный избыток мощностей в энергосистеме, оказывающий влияние на цены на электроэнергию и мощностью.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

3.2. Особенности управления недвижимым имуществом электроэнергетической компании на примере ПАО «Энел Россия»

В условиях нестабильной экономической ситуации предприятия электроэнергетической отрасли, включая генерацию электроэнергии, стремятся повысить эффективность управления своими бизнес-процессами с целью сокращения издержек. Происходит оптимизация вспомогательных процессов, не связанных непосредственно с производственной деятельностью. Одним из таких процессов является управление недвижимым имуществом. Ставится задача сокращения трудовых и временных затрат на управление недвижимостью и одновременно - повышение эффективности операций с недвижимостью в строгом соответствии с законодательными требованиями.

Особенностью функционирования генерирующих компаний является наличие большого и разнообразного имущественного комплекса, который включает земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, линейные объекты. Объекты недвижимого имущества можно разделить на те, что непосредственно используются в производственной деятельности, вспомогательные объекты и объекты, не используемые в производственной деятельности. Земельные участки могут находиться в природоохранной зоне, что накладывает дополнительные обязательства по их использованию.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

1) правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость;
2) экономическом – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;
3) техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Для лучшего понимания структуры недвижимого имущества предприятий электроэнергетики следует отметить некоторые этапы реформы электроэнергетической отрасли, которая была осуществлена в период с 1998 по 2008 г. Основой для составления перечней объектов недвижимости, права на

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

которые подлежали государственной регистрации, стал реестр нефинансового капитала электроэнергетического комплекса РАО «ЕЭС России», который был создан в 1999 г. При проведении работ по паспортизации и регистрации прав были сформированы единые производственно-технологические комплексы электростанций (для ТЭС и ГЭС), право собственности также регистрировалось на объекты непрофильных и сервисных видов деятельности. Были созданы энергетические производственно-технологические комплексы (ЭПТК) для преобразования механической энергии воды в электрическую энергию или химической энергии топлива в электрическую энергию и тепло. ЭПТК являются частью имущественного комплекса и означают сложную вещь*, состоящую из зданий и сооружений (разнородных вещей), функционально и технологических связанных, образующих единое целое и предназначенных для производства (выработки) электрическое энергии за счет использования механической энергии воды или в результате преобразования тепловой энергии, выделяющейся при сжигании органического топлива. Установление составляющих сложной вещи производилось правообладателем на основании проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта, обосновывающей неразрывность составляющих частей ЭПТК, и в соответствии с ГОСТ 19431-84 «Энергетика и электрификация. Термины и определения».

В состав ЭПТК для тепловых электрических станций входили следующие здания и сооружения: энергетические, административно-бытовые, водоподпорные и водосбросные, судоходные и лесосплавные, рыбохозяйственные, водозаборные, природоохранные, вспомогательные, инженерные сети, подъездные пути железнодорожного и автомобильного транспорта и другие объекты, предусмотренные проектной документацией[21].

[21]Техническая инвентаризация и технический учет объектов недвижимости в электроэнергетической отрасли осуществлялись на основании приказа Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 17 ноября 2000 г. № 261 «Об утверждении Методических указаний по составлению технической документации энергетических производственно-технологических комплексов ГЭС и ТЭС (гидроэлектростанций и тепловых электрических станций) для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации, 2002 г., №2). В настоящее время документ утратил силу.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В настоящее время в состав недвижимого имущества генерирующих компаний могут входить как отдельные объекты недвижимости, так и предприятие как имущественный комплекс. В соответствии со ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации в «состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором». В соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ, вступившего в силу с 01.01.2017, все объекты, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса должны быть поставлены на государственный кадастровый учет.

В результате инвентаризации объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, могут быть выявлены изменения технических характеристик объектов, сведения о которых необходимо подавать в Единый государственный реестр недвижимости для внесения соответствующий изменений. Однако на практике для внесения таких изменений требуется сначала разбить комплекс на отдельные объекты для последующего государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. С учетом того, что в комплексах может быть по сто и более объектов, такой процесс требует значительных затрат (трудовых, временных и финансовых), что в итоге мешает хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта.

Одной из задач группы по управлению недвижимостью ПАО «Энел Россия» является учет объектов недвижимого имущества и актуализация реестров недвижимого имущества. Так, в рамках проектов по капитальному строительству, техническому перевооружению и реконструкции вводятся в эксплуатацию новые основные средства. Такие основные средства подлежат классификации в качестве движимого или недвижимого имущества для определения налогооблагаемой базы по налогу на имущество. Основные средства, классифицированные как

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

недвижимое имущество, подлежат обязательному государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав согласно Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ. Исключение из состава объектов налогообложения основных средств, включенных в первую и вторую амортизационную группу льготируемого движимого имущества (отнесение вновь вводимых в эксплуатацию объектов основных средств к категории движимого имущества в момент его принятия к бухгалтерскому учету) позволит значительно снизить текущие налоговые обязательства и избежать издержек, связанных с последующими корректировками налоговой базы, налоговых деклараций и проведением дополнительных камеральных проверок в отношении внесенных изменений.

В деятельности по управлению недвижимым имуществом ПАО «Энел Россия» можно выделить следующие основные направления:

1) существующие объекты капитального строительства: ведение реестров, актуализация сведений об объектах, внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, перевод объектов из профильных в непрофильные активы;
2) управление непрофильным недвижимым имуществом, включая разработку стратегии по использованию непрофильных объектов недвижимости, предложение наилучших вариантов использования объектов с целью обеспечения эффективного использования недвижимого имущества и сокращения затрат;
3) реализация непрофильного недвижимого имущества;
4) новые объекты капитального строительства, введенные в эксплуатацию: постановка на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности;
5) землепользование: оформление права пользования земельными участками, в границах которых расположены объекты недвижимости компании; заключение договоров аренды земельных участков и соглашений об установлении сервитута; межевание и выделение земельных участков под

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

непрофильными объектами недвижимости с целью их последующего отчуждения.

Недвижимое имущество ПАО «Энел Россия» участвует в производстве электрической и тепловой энергии, то есть является операционной недвижимостью и составляет центр издержек для компании. Исходя из этого можно выделить основные цели компании в сфере управления недвижимостью:

1) минимизация затрат на содержание недвижимого имущества;
2) воспроизводство недвижимого имущества;
3) соответствие законодательным требованиям с целью минимизаций административных и экономических санкций со стороны государственных органов власти.

Рассмотрим поочередно основные направления деятельности подразделения по управлению недвижимостью применительно к поставленным целям компании по управлению недвижимостью.

Затраты на содержание недвижимого имущества включены в себестоимость производства электрической и тепловой энергии. Чем ниже затраты, тем, соответственно, ниже себестоимость. В структуре себестоимости производства электроэнергии на электростанциях основная составляющая – это топливо (50-70%), затраты на содержание недвижимого имущества входят в прочие затраты, которые не превышает 12%. Структура себестоимости производства электроэнергии представлена в таб. 3.4.

Составляющие себестоимости электроэнергии	ТЭС и АЭС	ГЭС	Сети
Топливо	50-70	-	-
Амортизация (включая отчисления на капитальный ремонт)	28-18	80-85	50-60
Заработная плата	10-6	6-8	24-20
Прочие	12-6	14-7	26-20
Всего	100	100	100

Таб. 3.4. Структура себестоимости производства электроэнергии на электростанциях различных типов, %.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Затраты на содержание недвижимого имущество включены в статью расходов «Прочие». В состав затрат на содержание объектов недвижимого имущества (зданий, помещений, сооружений), как правило, включают затраты организации, связанные с реализацией комплекса взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности и типовых потребительских качеств зданий и сооружений, их конструктивных элементов, технических систем и инженерного оборудования, выполнение их функционального назначения.

Затраты подразделяются на эксплуатационные и операционные. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги, расходы на содержание объекта. Операционные расходы могут быть двух видов: постоянные расходы (условно-постоянные) − эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости (например, налоги на имущество, платежи по страхованию, управленческие расходы, и переменные расходы (условно-переменные), которые зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы (например, коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии и др.). Некоторые расходы не включаются в состав операционных расходов, например, потому, что учитываются коэффициентом капитализации (амортизационные отчисления − возврат основного капитала).

Таким образом, статьи затрат на содержание и обслуживание недвижимого имущества энергокомпании составляют:

- налогообложение, включая налог на имущество и земельный налог;

- коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение, уборка и вывоз мусора);

- текущий ремонт;

- затраты на охрану.

Налог на имущество организаций

Согласно ст. 373 Налогового кодекса Российской Федерации ПАО «Энел Россия» признается плательщиком налога на имущество организаций. В

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

соответствии со ст. 374 Налогового кодекса, объектом налогообложения признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета. Также статьей 374 НК РФ установлен перечень имущества, которое не являются объектом обложения налогом на имущество, в частности, к таким объектам относятся:

- земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы);

- объекты основных средств, включенные в первую или во вторую амортизационную группу в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 25 статьи 381 Налогового кодекса от обложения налогом на имущество освобождаются организации - в отношении движимого имущества, принятого с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств, за исключением следующих объектов движимого имущества: принятых на учет в результате: реорганизации или ликвидации юридических лиц; передачи, включая приобретение, имущества между лицами, признаваемыми в соответствии с положениями пункта 2 статьи 105.1 Налогового кодекса взаимозависимыми. Важным представляется то, что Налоговый кодекс Российской Федерации не содержит определения понятий движимое и недвижимое имущество. Налогоплательщики должны руководствоваться статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой дается определение недвижимых и движимых вещей.

Соответственно, важное место занимает классификация новых объектов недвижимости. Отнесение объектов к движимому или недвижимому имуществу влияет на формирование налоговой базы в целях расчета налога на имущество. В случае неправильного отнесения принимаемого к бухгалтерскому учету основного средства к категории движимого или недвижимого имущества у компании могут возникнут налоговые риски – неуплата налога на имущество.

Уплата земельного налога регулируется главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации. Земельный налог является местным налогом,

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

следовательно, ставки налогов устанавливаются нормативными правовыми актами органов муниципальных образований, с учетом предельных ставок, устанавливаемых Налоговым кодексом. Количество и размеры земельных участков определяются потребностями бизнеса, поэтому подразделение по управлению недвижимостью не может непосредственно влиять на уменьшение затрат по этой статье расходов.

Управление непрофильными активами. В процессе хозяйственной деятельности объекты недвижимого имущества энергокомпании могут высвобождаться по причине того, что они перестают участвовать в производстве электроэнергии. В этом случае осуществляется перевод имущества из профильного в непрофильное.

В целях эффективного управления объектами недвижимого имущества каждый объект недвижимого имущества может быть классифицирован по одной из следующих категорий:

- по характеру владения:
  - на праве собственности (без обременения или с обременением);
  - полученное в аренду, лизинг, траст и т.д. недвижимое имущество;
  - переданное в аренду, лизинг, траст и т.д. недвижимое имущество;
- по функциональному использованию:
  - профильное:
    - производственное недвижимое имущество (производственная недвижимость);
    - вспомогательное недвижимое имущество (вспомогательная недвижимость);
  - непрофильное недвижимое имущество;
- по территориальному расположению (охраняемые огражденные территории или вне охраняемого периметра).

На основании перечисленных категорий в ПАО «Энел Россия» разработана собственная классификация объектов недвижимого имущества (таб. 3.5).

№ группы	Виды недвижимого имущества	Определение	Пример
Группа 1	Профильное	- недвижимое имущество,	Здание

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

	производственное недвижимое имущество (производственные объекты недвижимого имущества)	непосредственно используемое Обществом в производственном цикле по производству и продаже электрической энергии, мощности и тепловой энергии, расположенное как на огражденных территориях Общества (охранные периметры промышленных площадок производственных филиалов Общества), доступ на которые запрещен или ограничен в целях обеспечения безопасности объектов топливно-энергетического комплекса, так и расположенное за ограждённых территориях Общества	котлотурбинного цеха
Группа 2	Профильное вспомогательное недвижимое имущество (вспомогательные объекты недвижимого имущества)	- недвижимое имущество, не участвующее непосредственно в производственном цикле по производству и продаже электрической энергии, мощности и тепловой энергии, но используемое Обществом в других видах деятельности (вспомогательной, сопутствующей) и расположенное как на огражденных территориях Общества (охранные периметры промышленных площадок производственных филиалов Общества), доступ на которые запрещен или ограничен в целях обеспечения безопасности объектов топливно-энергетического комплекса, так расположенное и за пределами огражденных территорий Общества или являющееся объектами, обслуживающими производство, и расположенное как в пределах огражденной территории, так и за ее пределами (в том числе для целей инвестиционных проектов).	Здание КПП, административное здание
Группа 3	Непрофильное недвижимое имущество	1) недвижимое имущество, расположенное вне огражденных территорий Общества, неиспользуемое и не планируемое к использованию, либо высвобождаемое от использования Обществом в производственном цикле, вспомогательных, сопутствующих и обслуживающих видах деятельности	земельные участки, бытовые и складские помещения, ограждения, дороги
		2) недвижимое имущество, в отношении которого имеется	здание склада

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

		техническая возможность вывода его за пределы огражденных территорий Общества, и не используемое и не планируемое к использованию, либо высвобождаемое от использования Обществом в производственном цикле, вспомогательных, сопутствующих и обслуживающих видах деятельности	

Таб. 3.5. Классификация объектов недвижимого имущества

В зависимости от экономической целесообразности возможны следующие варианты управления непрофильной недвижимостью: ликвидация, консервация, аренда, реализация (продажа). Рассмотрим каждый вариант. При ликвидации непрофильного объекта недвижимости стоимость затрат (демонтаж объекта, вывоз мусора) должна быть ниже затрат на его содержание (налог на имущество, земельный налог). Если стоимость ликвидации значительно превышает затраты на содержание, то принимается решение о консервации объекта.

Другим вариантом управления непрофильным объектом недвижимости может быть сдача его в аренду. Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Договоры со сроком действия более 1 года подлежат государственной регистрации. В большинстве случаев имущество передается в аренду подрядным организациям, выполняющим работы для обеспечения производственной деятельности электростанций. Так как подрядные организации, как правило, включают затраты на аренду в стоимость своих работ, при расчете размера арендной платы учитываются затраты на содержание объекта недвижимости, передаваемого в аренду, и небольшой коэффициент нормы прибыли. Поэтому передача в аренду непрофильных объектов недвижимости энергетических компаний не может рассматриваться как источник прибыли – это один из способов управления недвижимым имуществом с целью минимизации собственных затрат.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Реализация непрофильных активов. Реализация (продажа) непрофильных активов проводится на основании Регламента ПАО «Энел Россия» и включает в себя следующие этапы:

1) предпродажная подготовка непрофильного объекта недвижимости;
2) подготовка и авторизация проекта по продаже непрофильного недвижимого имущества;
3) организация процедуры продажи;
4) заключение договора купли-продажи;
5) исполнение условий договора;
6) процедура реализации основного средства в бухгалтерском учете;
7) регистрация прекращения права собственности по договору купли-продажи.

С точки зрения экономической эффективности цена продажи, как правило, не может быть ниже балансовой стоимости объекта недвижимости. Однако на практике бывают ситуации, когда балансовая стоимость объекта выше его объективной рыночной стоимости. В этом случае целесообразно проанализировать расходы на содержание такого объекта (затраты на ремонт, охрану, электро- и водоснабжение, налог на имущество и земельный налог). В случае получения положительного экономического эффекта от реализации объекта с учетом сокращения затрат на его содержание может быть принято решение о реализации объекта по цене ниже его балансовой стоимости.

Вновь создаваемые объекты капитального строительства. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для строительства нового объекта недвижимости необходимо оформление права пользования земельным участком, получение разрешение на строительство и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Технические характеристики вновь построенного объекта недвижимости должны соответствовать характеристикам, заявленным в проектной документации. Кроме того, важно правильно классифицировать новый объект и отнести его к категории движимого или недвижимого имущества - для целей расчета налога на имущество. Соблюдение этих условий является основанием для последующей постановки объекта на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности. Нарушение влечет

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

существенные риски для компании, включая применение штрафных санкций со стороны надзорных органов, отсутствие доказательства существования права собственности на объект.

Землепользование. Требования оформления права пользования земельными участками установлены в Земельном кодексе Российской Федерации. Гражданской кодексе Российской Федерации. Землеустроительные мероприятия являются статьей затрат. Энергокомпании, как правило, владеют значительными земельными ресурсами для осуществления своей производственной деятельности. Земельные участки, в границах которых расположены основные производственные комплексы, как правило, принадлежат компаниям на праве собственности или на праве аренды. В связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков повышаются расходы компании на арендные платежи и земельный налог. В целях минимизации затрат ПАО «Энел Россия» провело мероприятия по снижению кадастровой стоимости земельных участков в Свердловской области и Ставропольском крае в местах расположения своих производственных филиалов. В результате проведенных мероприятий затраты на аренду и земельный налог удалось уменьшить.

На основании сказанного можно сделать вывод о том, что недвижимое имущество ПАО «Энел Россия» является операционной недвижимостью и центром издержек. Затраты на содержание недвижимого имущества занимают незначительное место в структуре себестоимости производства электрической и тепловой энергии. Управление недвижимостью ПАО «Энел Россия» включает в себя комплекс целей, связанный с минимизацией затрат, воспроизводством недвижимости и соответствием законодательным требованиям в сфере недвижимости. Минимизация затрат связана, в основном, с сокращением расходов на оплату налога на имущество и земельного налога, а также с эффективным управлением непрофильным недвижимым имуществом одним из следующих способов: ликвидация, консервация, аренда, реализация.

3.3. Предложения по улучшению управления недвижимым имуществом ПАО «Энел Россия»

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Снижение затрат на аренду земельных участков и земельного налога.

ПАО «Энел Россия» является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 66:62:0101001:14, 66:62:0101001:26, 66:62:0101001:56, 66:62:0101001:123, 66:62:0101001:130, 66:62:0101001:288, 66:62:0101001:274, 66:62:0101001:292. В 2015 году арендная плата за данные земельные участки составила 20 980 082 рублей. В 2016 году компания приняла решение предпринять действия по уменьшению кадастровой стоимости земельных участков с целью сокращения затрат на оплату аренды, для чего была проведена независимая оценка рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 66:62:0101001:14, 66:62:0101001:26. Получив отчет об оценке, компания обратилась в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Свердловской области при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области). На основании Решения Комиссии по рассмотрению споров от 02 ноября 2016 г. кадастровая стоимость объектов недвижимости (земельных участков) была определена в размере их рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

ПАО «Энел Россия» обратилось в Свердловский областной суд с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 66:62:0101001:14, 66:62:0101001:26, 66:62:0101001:56, 66:62:0101001:123, 66:62:0101001:130, 66:62:0101001:288, 66:62:0101001:274, 66:62:0101001:292, полагая их кадастровую стоимость завышенной, с требованием установить кадастровую стоимость земельных участков в размере, равном рыночной стоимости. Решением Свердловского областного суда от 02 июня 2016 года требования ПАО «Энел Россия» были удовлетворены, однако администрация городского округа Среднеуральск Свердловской области, которая является арендодателем указанных земельных участков, подала апелляционную жалобу, в которой поставила вопрос об отмене судебного решения, указывая на его незаконность.

Жалоба администрации ГО Среднеуральска рассматривалась Судебной коллегией по административным делам Свердловского областного суда. Было

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

установлено, что результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, арендатором которых является ПАО «Энел Россия», затрагивают права ПАО «Энел Россия», так как Общество обязано уплачивать арендную плату, которая рассчитывается в процентном отношении от установленной кадастровой стоимости земельных участков. ПАО «Энел Россия» вправе оспорить в суде результаты определения кадастровой стоимости указанных земельных участков в силу статьи 24.18 Федерального закона от 29 июня 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Порядок проведения государственной кадастровой оценки, в том числе и земельных участков, урегулирован главой III.1 указанного закона. На основании пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации судебной коллегией установлено, что основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и установления его кадастровой стоимости в размере, равном рыночной стоимости данного земельного участка, является установление судом в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Новая кадастровая стоимость земельных участков была установлена судом первой инстанции на основании отчета об оценке рыночной стоимости указанных земельных участков от 24 ноября 2015 года.

У судебной коллегии в ходе апелляционного рассмотрения дела возникли сомнения об обоснованности выводов оценщика о рыночной стоимости земельных участков, изложенных в отчете об оценке, в связи с чем по делу была назначена судебная экспертиза. Представителями администрации ГО Среднеуральск, участвующими в деле, не было представлено доказательств, опровергающих выводы эксперта по определению рыночной стоимости земельных участков. Было установлено, что судом первой инстанции отчет оценщика был необоснованно положен в основу постановленного решения, так как оценочный отчет вызывал сомнения, также выводы оценщика были опровергнуты выводами судебной экспертизы, назначенной судом второй инстанции.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Вместе с тем, судебной коллегией не было установлено каких-либо ограничений прав администрации ГО Среднеуральск в отношении указанных земельных участков.

По результатам рассмотрения дела судебной коллегией по административным делам Свердловского областного суда было вынесено апелляционное определение об оставлении апелляционной жалобы Управления муниципальным имуществом администрации ГО Среднеуральск без рассмотрения. Решение суда первой инстанции было изменено и установлена новая кадастровая стоимость земельных участков исходя из проведенной судебной экспертизы в размере, равном их рыночной стоимости[22].

В результате пересчета арендной платы за земельные участки переплата за 2015 год составила 11 661 595,98 рублей (таб. 3.6). Таким образом, сокращение затрат на арендную плату составило 56%.

п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м2	Кадастровая стоимость до пересмотра	Кадастровая стоимость после пересмотра	Арендная плата, уплаченная в 2015 году	Новая арендная плата после снижения	Переплата за 2015 год
1	66:62:0101001:14	275 960	619 436 373,60	166 516 000,00	2 177 966,77	585 477,91	1 295 806,00
2	66:62:0101001:26	675 901	1 512 646 160,97	407 843 000,00	15 955 600,34	4 301 984,22	9 482 531,47
3	66:62:0101001:56	10 186	23 168 057,00	9 340 000,00	271 533,18	109 466,23	131 873,65
4	66:62:0101001:123	23 754	53 722 996,56	20 873 000,00	629 641,75	244 634,76	313 279,66
5	66:62:0101001:130	29 112	65 917 428,24	45 111 000,00	772 562,36	528 707,83	198 424,10
6	66:62:0101001:288	9 041	20 618 271,73	12 848 000,00	241 649,30	150 580,53	53 393,75
7	66:62:0101001:292	12 105	27 617 799,60	19 211 000,00	323 684,84	225 155,86	80 172,90
8	66:62:0101001:274	22 710	51 828 989,10	40 702 000,00	607 443,70	477 033,68	106 114,45
	Итого:	1 058 769	2 374 956 076,80	722 444 000,00	20 980 082,24	6 623 041,02	11 661 595,98

Таб. 3.6. Результат пересмотра кадастровой стоимости земельных участков

Регистрация прав на вспомогательные объекты недвижимости.

ПАО «Энел Россия» столкнулось с ситуацией отказа в регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества вспомогательного использования – здание контрольно-пропускного пункта, расположенное по адресу одного из своих производственных филиалов в Свердловской области. Управление Росреестра по Свердловской области отказало в государственной

[22] Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Свердловского областного суда от 01 февраля 2017 года.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

регистрации прав в связи с отсутствием правоустанавливающих документов, ссылаясь на статью 25 Федерального закона от 13.07.2016 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения. Однако разрешение на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, в силу пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 25.3 Федерального закона от 13.07.2016 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется выдачи разрешения на строительство, являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, а также правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества. Представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном порядке[23].

Исходя из норм действующего законодательства под объектом вспомогательного использования следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта, которые не могут использоваться самостоятельно. Законом предусматривается возможность осуществления строительства объектов вспомогательного использования без получения разрешения на строительство в связи с их особым назначением (вспомогательным).

[23] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01 марта 2017 г. по делу № А-29-6464/2016

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В Градостроительном кодексе Российской Федерации не содержится определения объекта вспомогательного использования. Основными критериями определения для таких объектов (вспомогательного использования) следует считать принадлежность объектов к сооружениям пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и, главное, наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношении к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен, а также невозможность самостоятельного использования данного объекта для иной деятельности.

Таким образом, согласно имеющейся судебной практике для государственной регистрации права на созданный объект вспомогательного назначения помимо заполненной декларации и правоустанавливающих документов на земельный участок необходимо представить документы, подтверждающие, что объект недвижимости является объектом вспомогательного назначения.

Здание контрольно-пропускного пункта, расположенное на территории производственного филиала ПАО «Энел Россия» в Свердловской области, имеет вспомогательное назначение, так как не может быть использовано самостоятельно, в отрыве от производственной территории филиала Общества. Для регистрации права собственности были предоставлены необходимые документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, заполненная декларация на объект недвижимости, на который требуется зарегистрировать право собственности. В качестве подтверждения вспомогательного использования объекта было предоставлено письмо администрации соответствующего городского округа. Однако Росреестром по Свердловской области в государственной регистрации было отказано. Для решения спорной ситуации Общество будет обращаться в суд, так как считает, что отказ неправомерен. Тем более, что, например, в Тверской области, где у ПАО «Энел Россия» имеется другой производственный филиал, право собственности на аналогичный объект - здание контрольно-пропускного пункта,

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

также имеющее всопомогательное назначение по отношению к основному производственному комплексу, было зарегистрировано без каких-либо проблем.

Согласно разъяснениям, изложенным в письме ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 24 июня 2016 г. № 10-2527-КЛ, пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Согласно части 3 статьи 1 Закона о кадастре государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи. Объектами кадастрового учета (объектами недвижимости) являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (часть 5 статьи 1 Закона о кадастре); при этом Закон о кадастре для целей постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет не предусматривает классификацию сооружений на основные и вспомогательные. В Градостроительном кодексе Российской Федерации также не дается определения понятию «строение (сооружение) вспомогательного использования». При этом согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строения и сооружения, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, относятся к объектам капитального строительства.

Кроме того, в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 июня 2009 г. № 19669-ИП/08 отмечается, что под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 "Надежность строительных конструкций и оснований". Кроме того, критерием для отнесения

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Согласно пункту 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с утвержденным приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 54257-210 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования" к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей.

В письме ФГБУ «ФКП Росреестра от 24.06.2016 № 10-2527-КЛ уточняется, что такие объекты, как ограждения, не обладая признаками недвижимого имущества, не могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданских прав; они носят вспомогательный характер и выполняют в том числе декоративные, защитные функции.

Другие хозяйствующие субъекты также сталкиваются с отказами в регистрации права собственности на подобные объекты недвижимости и вынуждены решать вопрос в судебном порядке. Так, в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ООО «ВентрСервис» с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области об отказе в регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества вспомогательного использования – здание контрольно-пропускного

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

пункта площадью 13,7 кв. м. Суды первой и апелляционной инстанций установили, что Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 52:18:0040287:81, на котором ООО "ВентСервис" возвело объект недвижимости - контрольно-пропускной пункт площадью 13,7 квадратного метра. К указанному земельному участку прилегает земельный участок с кадастровым номером 52:18:0040287:82, принадлежащий на праве собственности заявителю, на котором расположено нежилое отдельно стоящее здание цеха с бытовыми помещениями общей площадью 835,9 квадратного метра (свидетельство о государственной регистрации права от 09.08.2000 серия НО N 283240). Оба земельных участка объединены в производственную базу, въезд на которую осуществляется через возведенный ООО "ВентСервис" контрольно-пропускной пункт (далее - КПП).

Регистрационная служба в обоснование оспариваемого решения указала, что Общество не представило документы, подтверждающие вспомогательное назначение возведенного объекта и отсутствие в этой связи необходимости оформления соответствующих разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

В части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. Согласно пункту 3 части 17 указанной статьи в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования выдача разрешения на строительство не требуется. Аналогичные указания изложены в подпункте 2 пункта 12 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденных приказом Федеральной регистрационной службы от 08.06.2007 N 113.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные в деле материалы, пришли к выводам о том, что спорный объект в связи с малой площадью, особенностями исполнения (всестороннее остекление), отсутствием

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

инженерных и других коммуникаций не может эксплуатироваться отдельно от основной производственной базы, то есть имеет вспомогательное значение. Суды дополнительно сослались на то обстоятельство, что здание КПП не подпадает под уровни ответственности, установленные ГОСТом Р 54257-2010 "Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования", утвержденным приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст, с которыми закон связывает необходимость получения разрешений на строительство.

В результате Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа удовлетворил требование заявителя, поскольку было установлено, что объект, в государственной регистрации права собственности на который Управлением Росреестра было отказано, является вспомогательным и не может быть использован самостоятельно, а потому разрешения на его строительство и ввод в эксплуатацию не требовалось[24].

На основании рассмотренной судебной практики можно сделать заключение о том, что из-за отсутствия в нормативных актах определения объекта вспомогательного использования в разных регионах Российской Федерации создалась различная практика регистрации прав на такие объекты недвижимого имущества. Нередко государственный регистратор отказывает в регистрации права собственности, что усложняет деятельность хозяйствующих субъектов, заставляя их обращаться в суд для защиты своих прав по осуществлению предпринимательской деятельности.

На основании проведенного всестороннего анализа основных направлений и проблем в сфере управления недвижимым имуществом можно сделать следующий вывод: сложившаяся практика управления имущественными объектами на предприятиях подвержена распылению функций среди разных структур и подразделений, отсутствию системного представления процессов управления и подчинения их стратегическим целям компании. Представляются целесообразными следующие предложения по улучшению:

---

[24] Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.11.2013 по делу N А43-3438/2013

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

1) Разработка стратегии по управлению недвижимым имуществом в увязке со стратегическими целями компании;
2) Улучшение взаимодействия подразделения по управлению недвижимостью со смежными подразделениями в сферах финансов, эксплуатации, технического перевооружения и реконструкции для создания системного подхода по управлению недвижимым имуществом;
3) Внедрение программных решений для учета и управления объектами недвижимого имущества.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам решения задач, поставленных в работе, сделаны следующие выводы.

Анализ работ современных отечественных исследователей, посвященных изучению экономического механизма, позволят сделать вывод о том, что организационно-экономический механизм представляет собой сложную целостную систему, включающую несколько групп отношений, направленных на реализацию предпринимательского потенциала, осуществление самоорганизации с целью эффективного производства, поддержание устойчивости экономической, организационной, правовой и социальной сред. Организационно-экономический механизм организации состоит из двух взаимосвязанных блоков: механизма рыночно-конкурентной системы самоорганизации и самоуправления воспроизводством на всех уровнях экономики и системы государственного регулирования экономики, адекватных требованиям экономических законов рыночной экономики.

В соответствии с общими тенденциями развития менеджмента управление недвижимостью становится специальным видом менеджмента. В современных условиях ведения бизнеса специалисты по управлению недвижимостью должны обладать высокой квалификацией в разных направлениях, таких как учет объектов недвижимости, кадастровые и землеустроительные работы, правовые особенности сделок с недвижимостью, налогообложение в сфере недвижимости и других.

Управление недвижимостью является частным случаем системы управления, поэтому в процессе управления недвижимостью, с одной стороны, воспроизводятся основные функции управления, с другой стороны, имеется ряд особенностей. Следует учитывать, что управление недвижимостью – это способ реализации экономической власти собственника, кроме того, любой объект недвижимости является сложной технической, экономической и правой конструкцией.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

В собственности электроэнергетических компаний, в основном, находится операционная недвижимость, которая является центром издержек, поэтому успеха в период нестабильной экономической ситуации смогут добиться те компании, которые умеют сохранять и воспроизводить свой стратегический ресурс с помощью эффективного управления недвижимостью и сокращения затрат. В этой связи все более важное значение приобретает наличие автоматизированной системы учета имущества предприятия.

Государственные органы, выполняющие регулирование и контроль в сфере недвижимости, осуществляют свои функции нормативно-правовыми, организационно-административными и экономическими методами. На современном этапе в России разработана разветвленная система регулирования в сфере недвижимости. Основные элементы системы государственного регулирования рынка недвижимости включают: государственный учет, оценку и регистрацию прав на недвижимость, регулирование землепользования и оборота земель; регулирование городской застройки; лицензирование отдельных видов деятельности для профессиональных участников рынка недвижимости; налогообложение в сфере недвижимости. Следует отметить, что эффективное действие созданной системы регулирования в сфере возможно только при условии сбалансированности законодательных норм.

Предпринятые в России масштабные преобразования в электроэнергетике не были доведены до конца, в связи с чем предстоит дальнейшая серьезная работа по развитию рыночных механизмов и инфраструктуры, созданию современной системы государственного регулирования, адекватной задачам создания электроэнергетики XXI в. В период преобразований была существенно изменена структура отрасли, относительно успешно осуществлена приватизация в тепловой генерации, что позволило привлечь инвестиции и осуществить частичную модернизацию мощностей. Вместе с тем, в обществе нет консенсуса относительно выбранной модели реформирования российской электроэнергетики. Участники рынка испытывают серьезное давление со стороны государства в виде регулирования тарифов на электроэнергию, конкурентоспособность российских энергетических компаний остается низкой, приток инвестиций прекратился, в

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

результате не происходит модернизации основных фондов. С прекращением существования РАО «ЕЭС России» нет единого центра принятия стратегических решений по дальнейшему развитию отрасли. Очевидно, что возврат к традиционной регулируемой электроэнергетике означал бы шаг назад и игнорирование современных реалий. С другой стороны, развитие электроэнергетической отрасли только посредством сигналов рынка также не является выходом из ситуации. Необходима разработка новой государственной энергетической политики, принятие неординарных эффективных решений, которые позволили бы провести модернизацию электроэнергетики на новой технологической основе.

В результате приватизации электроэнергетические компании демонстрируют положительные показатели деловой активности, устойчивой рентабельности и финансовой устойчивости, в то же время отсутствие инвестиций не позволяет своевременно обновлять производственные мощности, что приводит к увеличению износа оборудования. Очевидно, что такие внешние экономические факторы, как государственное регулирование формирования тарифов на электроэнергию, наличие неплатежей, сложная общая экономическая ситуация не позволяют компаниям выделять средства для своевременного обновления основных фондов. Для повышения устойчивости генерирующих компаний представляется целесообразным повысить инвестиции при поддержке государства в производственный комплекс электроэнерогетики. Могут быть предложены следующие схемы финансирования: собственные инвестиционные средства компаний, прямые инвестиции, выпуск дополнительных акций (облигаций), кредитные ресурсы, лизинговые схемы.

Международный опыт конкурентной электроэнергетики подсказывает, что процессы долгосрочного развития отрасли требуют специальной поддержки со стороны регуляторов. Это касается механизмов оплаты мощности, системы долгосрочных контрактов, механизмов поддержки возобновляемых источников энергии, государственных гарантий, налогов на выбросы и др. Российской энергетике необходимы новые эффективные решения, которые позволили бы провести модернизацию отрасли на новой технологической основе. Современным

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

решением представляется ориентация на учет требований потребителей, таких как снижение административных и финансовых барьеров для технологического присоединения к энергосетям, повышение прозрачности ценообразования, возможности делать выбор в пользу энергосберегающих решений с понятным экономическим эффектом.

От государства потребуется создание стимулов для инвестиций для совершения перехода к интеллектуальным технологиям в энергетике и к распределенной энергетике. Важной задачей является взаимодействие предприятий топливно-энергетического комплекса со смежными отраслями промышленности, такими как машиностроение, сервисное обслуживание, ИТ-технологии, в том числе в целях снижения доли импортного оборудования. Важнейшей задачей государственной энергетической политики становится формирование конкурентной среды, развитие частно-государственного партнерства, правовое регулирование энергетической деятельности, приоритетного развития новых технологий энергетики будущего в целях устойчивого развития электроэнергетической отрасли и экономики страны в целом.

ПАО «Энел Россия» является генерирующей компанией с линейно-функциональным типом организационной структуры с элементами проектной структуры. В 2016 году Компания смогла улучшить свои финансовые показатели после непростого 2015 года. Этого удалось достичь в основном за счет увеличения маржинальной прибыли, благодаря более высоким ценам на электроэнергию и снижению стоимости угля в связи с благоприятным курсом рубля по отношению к тенге. Стратегический план развития ПАО «Энел Россия» на 2017 – 2019 годы включает следующие приоритетные направления деятельности: комплексная оптимизация затрат, включая пересмотр Программы капитальных затрат и сдерживание роста операционных расходов ниже уровня инфляции, обеспечение эффективности и надежности работы оборудования, оптимизацию структуры долга, вознаграждение акционеров, включая увеличенный процент дивидендных выплат. К факторам риска Общество относит прогноз непростой рыночной конъюнктуры: сдерживание тарифов на

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

электроэнергию с целью контроля уровня инфляции, замедленный рост потребления электроэнергии, существенный избыток мощностей в энергосистеме, оказывающий влияние на цены на электроэнергию и мощностью.

Недвижимое имущество ПАО «Энел Россия» является операционной недвижимостью и центром издержек. Затраты на содержание недвижимого имущества занимают незначительное место в структуре себестоимости производства электрической и тепловой энергии. Управление недвижимостью ПАО «Энел Россия» включает в себя комплекс целей, связанный с минимизацией затрат, воспроизводством недвижимости и соответствием законодательным требованиям в сфере недвижимости. Минимизация затрат связана, в основном, с сокращением расходов на оплату налога на имущество и земельного налога, а также с эффективным управлением непрофильным недвижимым имуществом одним из следующих способов: ликвидация, консервация, аренда, реализация.

Сложившаяся практика управления имущественными объектами на предприятиях страдает распыленностью функций среди многих структур и подразделений, отсутствием системного представления процессов управления и подчинения их стратегическим целям предприятия. Представляются целесообразными следующие предложения по улучшению:

1) Разработка стратегии по управлению недвижимым имуществом в увязке со стратегическими целями компании;
2) Улучшение взаимодействия подразделения по управлению недвижимостью со смежными подразделениями в сферах финансов, эксплуатации, технического перевооружения и реконструкции для создания системного подхода по управлению недвижимым имуществом;
3) Внедрение программных решений для учета и управления объектами недвижимого имущества.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.05.2014 № 2-ФКЗ) // Российская газета. 1993. 25 декабря. № 237; СЗ РФ. 2009. N 4. Ст. 445; http://www.pravo.gov.ru.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Государственной Думой 21 октября 1994 года // СЗ РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.08.2017).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 18.07.2017): принят Государственной Думой 16 июля 1998 года // СЗ РФ, № 31, 03.08.1998, ст. 3824.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года // СЗ РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года // СЗ РФ, 03.01.2005 № 1 (часть 1), ст. 16.
7. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017).
8. Федеральный закон от 21.07.1997 N 116-ФЗ (ред. от 07.03.2017) "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.03.2017).
9. Федеральный закон от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ, 03.08.1998, № 31, ст. 3813.
10. Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об электроэнергетике" // СЗ РФ, 31.03.2003, № 13, ст. 1177.
11. Федеральный закон от 24.07.2007 № 135-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 03.07.2016) // СЗ РФ, 30.07.2007, № 31, ст. 4017.
12. Федеральный закон от 21.07.2011 № 256-ФЗ (ред. от 06.07.2016) "О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса" // СЗ РФ, 25.07.2011, № 30 (ч. 1), ст. 4604.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ, 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
14. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 05.05.2017) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" // СЗ РФ, 27.07.2009, № 30, ст. 3821.

15. Распоряжение Правительства РФ от 13.11.2009 № 1715-р «Об Энергетической стратегии России на период до 2030 года» // СЗ РФ, 30.11.2009, № 48, ст. 5836.
16. Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии «Об утверждении национального стандарта» от 23 декабря 2010 г. № 1059-ст.
17. Постановление Правительства Ставропольского края от 29.03.2016 № 112-п "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов" // Официальный интернет-портал правовой информации Ставропольского края www.pravo.stavregion.ru, 31.03.2016.
18. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра от 24.06.2016 № 10-2527-КЛ «Для сведения и учета в работе» // Официальный интернет-портал Росреестра http://rosreestr.ru.

Учебная и специальная литература

19. Ковалев А.П., Управление имуществом на предприятии: учебник - М.: Финансы и статистика; ИНФРА-М, 2009. - 272 с.
20. Кульман А.А. Экономические механизмы. М: Прогресс, 1993. – 189 с.
21. Лужина А.Н. Недвижимое имущнество: понятие и отдельные виды недвижимого имущества (тезисы): лекция – М.: РГУП, 2015, - 126 с.
22. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата. – М.: Юрайт, 2016. - 402 с.
23. Гражданское право: Учебник (в 3-х т.) / Под общей ред. С.А. Степанова - М.: Проспект, Институт частного права, 2011. Т. 1 – 379 с.
24. Менеджмент: учебник // Под общей ред. Н.И. Астаховой, Г.И. Москвитина. – М.: Юрайт, 2015. - 422 с.
25. Организация производства и управление предприятием: Учебник // Под ред. О.Г. Туровца – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 506 с.
26. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова М., 2011

Научные статьи

27. Баркин О.Г., Волкова И.О., Кожуховский И.С. и др. Электроэнергетика России: проблемы выбора модели развития. Аналитический доклад к XV Апрельской международной научной конференции по проблемам развития

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

экономики и общества – М. Издательский дом Высшей школы экономики, 2014. – 45 с.
28. Баринов В.А. Перспективы развития электроэнергетики России на период до 2030 г. Открытый семинар «Экономические проблемы энергетического комплекса». - М.: ИНП РАН, 2013 – 33 с.
29. Баскова А.Р. Воспроизводство основных фондов в электроэнергетике России. // Актуальные проблемы экономики и права. 2011, № 1, с. 43 – 50.
30. Бычкова А.Н. Экономический механизм: определение, классификация и применение. // Вестник омского университета. 2010, № 4, с. 37 – 43.
31. Верещагина Л.С. О содержании организационно-экономического механизма управления промышленным предприятием. // Вестник Саратовского социально-экономического университета. 2011, № 5.
32. Гибадуллин А.А. Устойчивость производственного комплекса электроэнергетики. // Вестник ЮУрГУ. 2013, № 3, с. 36 - 40
33. Данилова Е.В. Реформирование российской электроэнергетики (предпосылки и суть реформы). // Журнал Экономика. 2009, с. 274 – 276.
34. Жаркова О.А. Кадастровый учет объектов недвижимости // Вестник ВАС РФ. 2014. N 2. С. 62 – 75.
35. Загоруйко И.Ю., Хисамова А.И. Формирование организационно-экономического механизма управления устойчивым развитием электроэнергетики. // Бизнес в законе. 2012, с. 174 - 178
36. Зверева М.А., Курочкина А.А. Управление имущественным комплексом в период преобразования отношений собственности. – СПб: Изд-во СПбГУЭФ, 2007. – 24 с.
37. Ковалева Е.В. Споры о самовольных постройках: практика Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа // Арбитражная практика. 2010. № 12. С. 64-71.
38. Короткова Т.Л. Исследования в менеджменте: Пособие для магистров /. - М.: КУРС: НИЦ Инфра-М, 2014. - 256 с.
39. Трифонов Ю.В., Лебедев Ю.А., Е.Н. Летягина Е.Н. Воспроизводство основного капитала электроэнергетики. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского, 2008, № 1, с. 146
40. Михалина Л.М., Голованов Е.Б. проблемы управления операционной недвижимостью промышленных предприятий в условиях трансформации отношений собственности. // Вестник ЮУрГУ. 2013, № 4, с. 87 – 93.
41. Редько В.И. О государственной регистрации прав на объекты недвижимости в электроэнергетике // Журнал Имущественные отношения РФ, 2003, № 1(16), с. 16 – 18.
42. Румянцева З.П., Общее управление организацией. Теория и практика: Учебник / М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 304 с.
43. Селиванов В.В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление. Казань, 2011.
44. Троицкий А.А. Ключевые перспективы электроэнергетики России. // Энергетическая политика,2014, № 1, с 55 - 58.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

45. Хазан М. Организационно-экономический механизм развития в системе управления предприятием // Проблемы теории и практики управления. 2006. №2.
46. Ядрова И.В. Исследование методологии и проблем управления государственным недвижимым имуществом региона. // Мурманск: Мурманская академия экономики и управления, 2006.

Материалы судебной практики

47. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.11.2013 по делу N А43-3438/2013.
48. Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Свердловского областного суда от 01.02.2017 по делу № 33а-6/2017.
49. Решение комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 25.10.2012 № П/471 в Свердловской области от 02 ноября 20176 г. № 1137.

Информационные ресурсы

50. http://www.pravo.gov.ru
51. https://rosreestr.ru
52. https://minenergo.gov.ru
53. http://www.gks.ru/
54. http://www.geocad.ru/soft/ent
55. www.enelrussia.ru
56. http://www.pwc.ru/ru/power-and-utilities/publications/assets/global-survey-new.pdf
57. www.worldenergy.org/publications/2013/world-energy-trilemma-2013
58. https://eto.dnvgl.com/2017
59. http://new.consulting.ru/
60. Справочная правовая система «Консультант Плюс»
61. Электронно-библиотечная система Znanium – http://www.znanium.com

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФИЛИАЛЫ ПАО «ЭНЕЛ РОССИЯ»

Конаковская ГРЭС расположена в городе Конаково Тверской области, является одним из крупнейших поставщиков электроэнергии и тепла в регионе. Установленная электрическая мощность электростанции составляет 2520 МВт, тепловая мощность — 120 Гкал*час. Основным топливом является природный газ, резервным — мазут. В состав электростанции входят 8 энергоблоков мощностью от 300 до 325 МВт.

Невинномысская ГРЭС — одна из крупнейших тепловых электростанций Северного Кавказа, расположенная в городе Невинномысске Ставропольского края. Установленная электрическая мощность ГРЭС — 1530,2 МВт, тепловая — 585 Гкал/ч. Электростанция предназначена для выдачи электрической мощности в объединенную энергосистему Северного Кавказа и снабжения промышленных потребителей и населения города горячей водой и паром. Невинномысская ГРЭС состоит из теплоэлектроцентрали, конденсационных энергоблоков открытой компоновки и парогазовой установки. На электростанции установлено 13 турбин и 14 котлов. Техническое водоснабжение энергетического оборудования осуществляется от Большого Ставропольского канала и реки Кубань. Основное топливо — природный газ, резервное — мазут.

Рефтинская ГРЭС — тепловая угольная электростанция с общей установленной электрической мощностью 3800 МВт. Электростанция состоит из 6 энергоблоков по 300 МВт и 4 энергоблоков по 500 МВт. Установленная тепловая мощность — 350 Гкал/ч. В качестве основного топлива на Рефтинской ГРЭС используется экибастузский каменный уголь. Рефтинская ГРЭС обеспечивает электроснабжение потребителей Уральского региона с выдачей мощности в объединенную энергосистему России. Доля вырабатываемой на Рефтинской ГРЭС электроэнергии от общего объёма потребляемой Свердловской областью электроэнергии составляет около 40 %.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Среднеуральская ГРЭС — тепловая газовая электростанция с общей установленной электрической мощностью 1578,5 МВт. Установленная тепловая мощность станции — 1327 Гкал/ч. В качестве основного топлива используется природный газ. Электростанция расположена в 16 км от Екатеринбурга. Среднеуральская ГРЭС – один из самых крупных тепловых источников в энергосистеме Свердловской области, на ее долю приходится около 30% тепловой энергии и горячего водоснабжения, потребляемых Екатеринбургом, и порядка 100% потребностей близлежащих городов Верхняя Пышма и Среднеуральск. Доля выработки электрической энергии СУГРЭС в энергосистеме Свердловской области составляет около 10%.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОРГАНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ

Органами регулирования в электроэнергетической области являются:

- Правительство РФ, Минэкономразвития РФ, Министерство промышленности и торговли, Министерство энергетики РФ осуществляют нормативно-правовое регулирование электроэнергетической отрасли в соответствии с федеральными законами Российской Федерации об электроэнергетике, определяют основные направления развития электроэнергетической отрасли Российской Федерации, осуществляют функции по выработке государственной политики в сфере топливно-энергетического комплекса.
- Федеральная антимонопольная служба РФ осуществляет государственное антимонопольное регулирование и контроль, в том числе установление единых на территории Российской Федерации правил доступа к электрическим сетям и услугам по передаче электрической энергии. Регулирует деятельность субъектов электроэнергетики на оптовом и розничном рынках электроэнергии в части утверждения тарифов и объемов покупки/продажи электроэнергии и мощности с учетом непревышения предельного уровня роста тарифов для конечных потребителей, установленного Правительством РФ на предстоящий период регулирования.
- ПАО «ФСК ЕЭС» — организация по управлению Единой национальной (общероссийской) электрической сетью — оказывает на возмездной договорной основе услуги по передаче электрической энергии по Единой национальной (общероссийской) электрической сети субъектам ОРЭ, а также иным лицам, имеющим на праве собственности или на ином предусмотренном федеральными законами основании объекты электроэнергетики, технологически присоединенные в установленном порядке к Единой национальной (общероссийской) электрической сети.
- АО «СО-ЕЭС» — организация, являющаяся субъектом оперативно-диспетчерского управления и осуществляющая комплекс мер по централизованному управлению технологическими режимами работы объектов

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

электроэнергетики и энергопринимающих установок потребителей в пределах Единой энергетической системы России и технологически изолированных территориальных электроэнергетических систем.

- АО «АТС» — инфраструктурная организация ОРЭ, основными задачами которой являются организация оптовой торговли электрической энергией, проведение сверки и зачетов взаимных встречных обязательств участников торговли, организация системы гарантий и расчетов на оптовом рынке, контроль выполнения правил рынка.
- Ассоциация «НП Совет рынка» — инфраструктурная организация ОРЭ, основными задачами которой являются обеспечение функционирования коммерческой инфраструктуры ОРЭ, обеспечение эффективной взаимосвязи оптового и розничных рынков, конкуренции на оптовом и розничных рынках, соблюдения баланса интересов производителей и покупателей электрической энергии и мощности, удовлетворения общественных потребностей в надежном и устойчивом снабжении электрической энергией.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 6*	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков	Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2011 N 628
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2

* С 01.07.2017 года ФСО N 6 утратил силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 N 786.

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Структура установленной мощности электростанций объединенных энергосистем и ЕЭС России на 01.01.2017[25]:

Энергообъединение	Всего, МВт	ТЭС		ГЭС		ВЭС		СЭС		АЭС	
		МВт	%	МВт	%	МВт	%	МВт	%	МВт	%
ЕЭС РОССИИ	**236343,63**	160242,19	67,80	48085,94	20,34	10,9	0,01	75,2	0,03	27929,4	11,82
ОЭС Центра	**52878,57**	37477,32	70,88	1788,85	3,38	-	-	-	-	13612,4	25,74
ОЭС Средней Волги	**27003,22**	15993,22	59,23	6938,00	25,69	-	-	-	-	4072,0	15,08
ОЭС Урала	**51131,73**	47733,33	93,35	1856,20	3,63	2,2	0,01	55,0	0,11	1485,0	2,90
ОЭС Северо-Запада	**23572,13**	14856,49	63,03	2950,34	12,52	5,3	0,02	-	-	5760,0	24,43
ОЭС Юга	**20601,65**	11667,10	56,63	5931,15	28,79	3,4	0,02	-	-	3000,0	14,56
ОЭС Сибири	**51969,83**	26668,23	51,31	25281,40	48,65	-	-	20,2	0,04	-	-
ОЭС Востока	**9186,50**	5846,50	63,6	3340,00	36,4	-	-	-	-	-	-

Структура выработки электроэнергии по видам электростанций в 2016 году:

Название объектов и показателей	Нарастающий итог с начала года	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
РОССИЯ					
ВЫРАБОТКА ВСЕГО	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- ТЭС	58,6%	62,5%	55,4%	55,0%	60,3%
- ГЭС	17,4%	14,1%	20,2%	21,2%	15,3%
- АЭС	18,3%	17,8%	18,4%	18,1%	18,9%
- ВЭС	0,013%	0,015%	0,013%	0,009%	0,015%
- СЭС	0,044%	0,026%	0,071%	0,066%	0,021%
эл.ст.пром.предприятий	5,6%	5,5%	5,8%	5,6%	5,4%

[25] Источник: https://minenergo.gov.ru/

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Степень износа основных фондов в Российской Федерации на конец года по видам экономической деятельности по полному кругу организаций, в процентах

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Все основные фонды	**43,5**	**45,2**	**46,3**	**46,2**	**45,3**	**45,3**	**47,1**	**47,9**	**47,7**	**48,2**	**49,4**	**47,7**	**48,1**
в том числе по видам экономической деятельности:													
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	46,3	46,2	44,8	44,6	42,2	42,2	42,1	42,8	42,5	42,7	43,5	41,6	41,2
рыболовство, рыбоводство	57,4	54,1	56,1	61,1	62,7	65,3	64,7	65,9	65,1	64,4	58,9	52,4	50,8
добыча полезных ископаемых	54,8	53,3	53,3	53,4	50,9	49,6	51,1	52,2	51,2	53,2	55,8	55,4	57,5
обрабатывающие производства	47,8	47,1	46,8	46,0	45,6	45,7	46,1	46,7	46,8	46,8	46,9	47,7	50,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	**55,6**	**52,2**	**51,4**	**52,7**	**51,2**	**50,7**	**51,1**	**50,5**	**47,8**	**47,6**	**47,3**	**44,5**	**45,6**
строительство	42,3	44,6	47,9	46,5	45,5	46,9	48,3	47,5	49,0	50,0	51,2	50,4	48,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	40,9	35,6	37,8	33,2	33,8	33,0	33,6	36,5	39,8	39,9	43,3	39,6	42,1
гостиницы и рестораны	40,1	41,4	41,6	40,2	40,3	41,0	41,2	41,8	42,5	44,1	42,7	37,6	37,8
транспорт и связь	51,4	52,3	53,7	54,2	55,1	54,8	56,4	57,2	56,2	56,5	58,3	55,8	55,7
финансовая деятельность	37,8	50,4	31,0	31,4	33,1	39,2	38,6	44,0	42,1	43,6	43,3	40,5	44,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	26,7	30,1	32,8	33,1	31,9	31,1	35,3	34,6	36,3	37,3	38,7	38,1	36,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	39,4	45,6	46,9	47,6	47,9	48,3	50,2	54,0	53,5	55,5	54,4	48,2	48,8
образование	37,0	43,8	46,5	50,9	51,0	52,3	53,2	54,3	54,3	53,9	52,5	48,0	47,9
здравоохранение и предоставление социальных услуг	45,2	47,8	48,7	50,4	50,6	51,5	53,3	53,9	52,7	54,9	55,2	53,9	56,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	42,9	39,8	42,5	40,0	40,7	43,4	44,5	43,5	44,9	45,0	44,9	40,8	40,9

Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/fund/#

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты

Электронная библиотека по праву и экономике
https://право.информ2000.рф/uchebniki.htm

Вернуться в каталог дипломов по менеджменту
https://право.информ2000.рф/management3/management3.htm
Полные тексты