

УДК 332.72:656.2

В. В. МАСАЛИГІНА

Українська державна академія залізничного транспорту (УкрДАЗТ)

ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ЯК СКЛАДОВА РЕФОРМУВАННЯ ЗАЛІЗНИЧНОЇ ГАЛУЗІ

В статті обґрунтовується необхідність утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту та розвитку її професійної форми за умови реформування галузі. Досліджуються організаційно-економічні аспекти управління, визначаються фактори впливу на вибір тактики управління нерухомим майном, деталізуються задачі з прийняття управлінських рішень щодо залізничної нерухомості, які забезпечують результативність здійснюваних управлінських дій. Надається визначення поняття «ефективне управління нерухомим майном залізничного транспорту» з урахуванням його галузевих особливостей.

Ключові слова: залізничний транспорт, реформування, ефективне управління, нерухоме майно.

Постановка проблеми. Досягнення перспективної мети розвитку залізничного транспорту у відповідності до Державної цільової програми реформування залізничного транспорту на 2010 – 2019 роки [1] та Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» [2] можливо за умови створення та реалізації ефективних інструментів управління. Одним із них є впровадження системи управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту, на які, як на господарюючі суб'єкти, покладено відповідальність не тільки за досягнення високих виробничо-господарських результатів, але й забезпечення безпеки перевезень, безперервне надання якісних транспортних послуг на ринку вантажних і пасажирських перевезень. Тому важливим є вирішення питань з забезпечення ефективного

професійного управління нерухомим майном утвореної в залізничній галузі нової структури, яке є основою забезпечення як виконання завдань з перевезень вантажів та пасажирів, так і соціальних питань діяльності залізничного транспорту.

Залізничний транспорт є крупним майновим комплексом, якому належить понад 950 тис. одиниць рухомого майна, 176 тис. одиниць нерухомого майна та біля 235 тис. га земель.

Враховуючи цей факт і важливість для галузі означеної проблеми, недостатність її розробленості, відсутність єдиної систематизованої теоретико-методичної бази забезпечення ефективного управління нерухомістю залізниць, актуальним є розробка науково обґрунтованих теоретико-методичних підходів до утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Прийняття управлінських рішень щодо забезпечення ефективного управління нерухомим майном має спиратись на вирішення комплексу проблем, які характерні саме для підприємств залізничного транспорту. Тому, використання широко відомих у практиці компаній середнього і малого бізнесу інструментів і методів управління нерухомістю, може привести до значно меншого ефекту і не відповідати вимогам підтримки прийняття рішень щодо усунення комплексних проблем галузевих підприємств.

В наукових публікаціях останніх років в залізничній галузі головна увага приділяється обґрунтуванню необхідності здійснення ринкових перетворень на залізничному транспорті України та удосконаленню взагалі системи управління галуззю та її структурними підрозділами. Вирішенню цих проблем присвячено роботи таких відомих вітчизняних науковців, як Ю. Бараша [3], О. Гненного [4], О. Дейнеки [5, 6], В. Диканя [7, 8], М. Макаренка [9, 10], Ю. Цвєтова [11, 12] та ін.

В їх дослідженнях доведено необхідність мобілізації та ефективного використання всього ресурсного потенціалу галузі з метою виконання функцій суспільного перевізника та підвищення конкурентоспроможності залізниць України з урахуванням особливостей Національної транспортної системи. Визначено, що головним напрямом реформування залізничної галузі є впровадження сучасної ринково-орієнтованої системи управ-

ління економічною діяльністю залізниць України, запропоновано можливі варіанти розвитку транспортного ринку, обґрунтовано моделі реформування галузі, визначено основні напрями проведення структурної реформи та досліджуються стратегії реструктуризації на залізничному транспорті. На практиці здійснюються широкомасштабні підготовчі заходи до формування капіталу нової утворюваної транспортної компанії, які стосуються перш за все обліку, оцінки та оформлення прав користування майновими та земельними ресурсами. Проводяться також дослідження з підвищення об'єктивності та достовірності незалежної оцінки майна та майнових прав за рахунок розвитку її методологічних основ [4], формування системи корпоративного управління об'єктами нерухомості на залізницях, підприємствах та організаціях залізничного транспорту [10]. Незважаючи на таку велику кількість проведених наукових досліджень та практичної роботи з підготовки підприємств Укрзалізниці до реформування та формування її статутного капіталу, досі ще майже зовсім не виділяється проблема ефективного управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту.

Звертає на себе увагу також відсутність єдиної науково-методичної бази, яку можливо застосувати для управління нерухомістю залізниць, документів, стандартів або методик, що регламентують процес оцінки ефективності можливих форм взаємодії власника об'єкта нерухомості з керуючим ним, який професійно займається управлінням нерухомістю, а також розроблених схем управління цим об'єктом нерухомості, що значно ускладнює процедуру передачі конкретного об'єкта в управління керуючому нерухомістю.

Тому в сучасних умовах безумовно існує потреба в подальшому розвитку та розробці теоретичних положень і науково-методичних підходів до утворення в системі управління галуззю підсистеми управління об'єктами залізничної нерухомості, яка забезпечить прийняття ефективних управлінських рішень.

Мета та завдання статті – обґрунтувати необхідність утворення ефективною системи управління нерухомим майном залізничного транспорту та можливість розвитку професійної форми управління галузевою нерухомістю. Для досягнення цієї мети поставлено наступні завдання: дослідити окремі організаційно-економічні аспекти управління об'єктами не-

рухомості; визначити коло факторів впливу зовнішнього та внутрішнього середовища на вибір тактики управління нерухомим майном; деталізувати задачі з прийняття управлінських рішень щодо нерухомості залізничного транспорту з урахуванням їх галузевих особливостей, які забезпечують ефективне управління об'єктами нерухомості, тобто результативність здійснюваних управлінських дій.

Основні результати дослідження. Ефективне управління нерухомою власністю придбало особливу роль у зв'язку з розвитком в Україні сфери нерухомості та має в сучасних умовах істотне значення для становлення ринкової економіки.

Для порозуміння поняття «ефективне управління нерухомістю», вирішення поставлених задач та обґрунтування прийняття можливих управлінських рішень щодо нерухомого майна, розглянемо деякі організаційно-економічні аспекти управління об'єктами нерухомості.

По-перше, це стосується форм організації управління нерухомістю. В теорії та практиці виділяються дві основні форми управління нерухомістю: внутрішнє (самостійне) та зовнішнє управління [13].

У першому випадку нерухомість, що належить власнику, управляється власником особисто, або найнятим їм менеджером, або спеціалізованим структурним підрозділом власника. Останній варіант можна розглядати як базовий. Крім того, іноді на практиці, подібний структурний підрозділ виділяється в окрему юридичну особу – дочірню компанію. У другому випадку управління нерухомою власністю здійснює професійна керуюча компанія, яку також залучає власник на основі принципу розподілу власності. Незалежно від форми управління нерухомістю існують об'єкт управління, суб'єкт управління і зовнішнє середовище. Суб'єкт управління впливає на об'єкт управління за допомогою управлінських дій, основою яких є управлінські рішення.

Тому, по-друге, слід розглянути зміст поняття «управлінські рішення» та визначити його особливості в сфері управління нерухомістю. В економічній літературі зустрічаються різноманітні визначення терміну «управлінське рішення» [14, 15], основним аспектом яких є економічне обґрунтування та вибір превалюючої альтернативи.

Враховуючи багатогранність нерухомості, як об'єкту управління, ви-

рішення проблеми прийняття рішень в цій сфері, являє собою складну задачу, яка вимагає постійної уваги та урахування всіх аспектів управлінського рішення. З цієї точки зору можна дати наступне визначення управлінського рішення у сфері управління нерухомістю, як вибір найкращого варіанту дій, що забезпечує максимальну ефективність відповідно до поставленої мети і задач управління, заснований на результатах аналізу, економічного обґрунтування, оптимізації та прогнозування.

Від того, наскільки продумано і ґрунтовно підготовлено управлінське рішення, залежить не тільки ступінь ефективності управляючої дії органу управління (керівника або керуючого нерухомістю) на об'єкт управління (нерухомість), але також організація виконання управлінських рішень і контроль за їх виконанням. Іншими словами, від якості підготовки управлінських рішень залежить ефективність діяльності суб'єктів управління та ефективне використання об'єкту нерухомого майна.

Спираючись на визначені організаційно-економічні аспекти управління об'єктами нерухомості, головною задачею управлінської діяльності в сфері нерухомості є прийняття економічно обґрунтованих управлінських рішень щодо нерухомості, як до власності, грамотне її використання, відповідне утримання та поточний ремонт, а також правильна організація відтворення, здатна задовольнити майбутні потреби в нерухомому майні. Virішення означених задач повинно бути забезпечено фінансово-економічно, що найбільш доцільніше здійснювати з використанням професійного підходу на основі комплексної оцінки ефективності управління об'єктами нерухомості.

В сфері залізничного транспорту, при здійсненні процесів реформування, управління нерухомістю стає основою, що забезпечує як виконання виробничих завдань, так і вирішення соціальних питань діяльності галузевих підприємств залізничного транспорту. Особливо це стосується великих комплексів залізничного транспорту, до яких належать, наприклад, залізничні вокзали. Вони поєднують в собі елементи технологічної та комерційної нерухомості, яка приносить дохід, і в сучасних умовах стає важливим об'єктом інвестування. Проблеми ефективного управління нерухомістю мають для залізничної галузі особливе значення у зв'язку з процесом підготовки до формування статутного капіталу утворюваного акці-

онерного товариства, зростанням обсягів нерухомого майна, що залучається до обігу, з ускладненням структури прав і інтересів відносно цих об'єктів, а також з появою при передбачуваному акціонуванні галузі коштів, які можуть бути направлені на розвиток і професійне управління залізничною нерухомістю.

Професійне управління нерухомим майном дозволяє вирішувати широке коло різноманітних питань. Серед них слід відзначити такі, як управління активами та розміщення активів, оцінку конкретних видів вартості нерухомого майна, визначення орендних ставок, фінансове прогнозування, моніторинг портфеля інвестицій, аудит нерухомості, планування та технічну атестацію будівель, споруд, інженерних мереж і обладнання, розробку та обґрунтування маркетингової стратегії. Безумовно, всього цього при реформуванні галузі можливо досягти за рахунок утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту.

Разом з цим слід враховувати досягнутий в даний час в Україні досвід професійного управління об'єктами нерухомого майна, який багато в чому спирається на досвід і тенденції розвитку світової економіки. При цьому введення професійного управління нерухомістю в системі Укрзалізниці зовсім не є аргументом для збільшення комерційного використання об'єктів, необхідності зміни їх функціонального призначення, неодмінного зростання ринкової вартості та інвестиційної привабливості. Багато об'єктів повинні бути використані за прямим призначенням – для забезпечення перевізного процесу, обслуговування пасажирів і вантажовідправників. Управління нерухомістю в системі залізничного транспорту слід розглядати не як основну, а як допоміжну діяльність, здатну підвищити привабливість залізничного транспорту, прибутковість його діяльності, а також як один з механізмів залучення інвестицій.

Передача нерухомого майна в управління його професійному керуючому повинна базуватись на результатах аналізу факторів, які впливають на тактичні цілі управління нерухомим майном і є методичною основою оцінки ефективності управління нерухомим майном.

Традиційним підходом [13] до визначення факторів, що впливають на вибір тактики управління нерухомим майном (НМ), є їх розподіл на фактори зовнішнього й внутрішнього середовища (рис. 1).

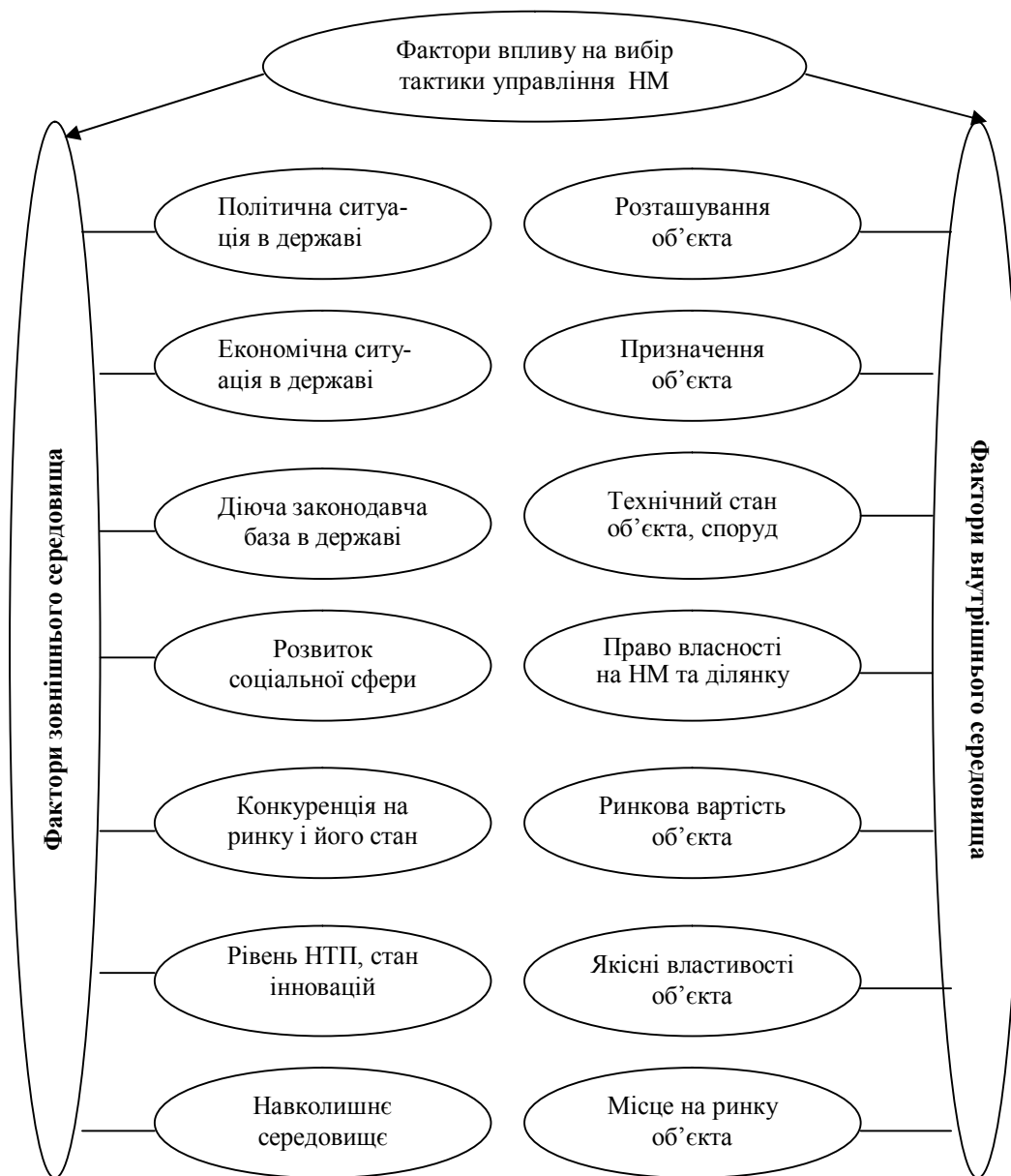


Рис. 1. Фактори впливу зовнішнього та внутрішнього середовища на вибір тактики управління нерухомим майном

Ті фактори, на які не можуть самостійно впливати основні учасники процесу управління, є факторами зовнішнього середовища. Їх вплив визначається, насамперед, політичними й економічними тенденціями, що

проявляються у державі, та здійснюються за допомогою діючого на території країни законодавства. Крім того, на процес управління нерухомістю та на взаємовідносини власника та керуючого нерухомістю із зовнішнім середовищем, також впливає розвиток інновацій та науково - технічного прогресу.

Всі фактори впливу зовнішнього середовища можна об'єднати за сьома основними групами: політичні, економічні, законодавчі, соціальні, ринкові, науково-технічні та екологічні.

Визначені фактори тісно між собою пов'язані, тому виявити рівень індивідуального впливу кожного з них на процес управління нерухомістю є складною задачею. Подальше вивчення такого впливу можна вважати одним із самостійних напрямків досліджень, які в даній статті не розглядаються.

Індивідуальні особливості об'єкта нерухомості відображають фактори внутрішнього середовища. До них можна віднести: функціональне призначення об'єкта, його фізичний і технічний стани, стан конструкцій і інженерних систем, місце розташування, якісні властивості об'єкта, право власності на об'єкт і займану ним земельну ділянку, ринкову вартість об'єкта та його місце на ринку.

Рішення щодо доцільності передачі нерухомого майна в управління керуючому нерухомістю приймається власником на основі комплексного урахування зазначених зовнішніх і внутрішніх факторів.

Сукупне урахування впливу цих факторів дозволяє визначити як ступінь готовності нерухомого майна до передачі в управління керуючому, так і ступінь готовності керуючого прийняти цей об'єкт в управління.

Такий підхід передбачає розробку складу показників, що ґрунтуються на численних факторах зовнішнього та внутрішнього середовища і які можуть перешкоджати або сприяти ефективному управлінню нерухомістю. Крім того даний методичний підхід має суттєві особливості як у частині визначення показників ефективності управління нерухомістю, так і в частині вибору ефективної схеми управління об'єктом нерухомості.

З точки зору управління об'єктом нерухомості можливо виділити наступні основні групи прийняття управлінських рішень за сферами дій: перша – сфера менеджменту, друга – економіки, третя – виробництва, четве-

рта – маркетингу.

Кожна з даних сфер ставить перед собою конкретні задачі, які необхідно вирішити в процесі управління об'єктом нерухомості. При цьому в сфері менеджменту повинні бути вирішені задачі щодо управлінського та кадрового потенціалу, в сфері економіки – задачі щодо фінансово-економічного потенціалу, в сфері процесу перевезень та надання транспортних послуг – задачі щодо виробничого потенціалу, в сфері маркетингу – задачі щодо ринкового потенціалу.

Деталізація задач з прийняття управлінських рішень щодо нерухомості залізничного транспорту за визначеними сферами та характер прояву результативності здійснюваних управлінських дій наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Сфери, задачі та прояви результативності здійснюваних управлінських дій щодо нерухомості залізничного транспорту

Сфери та задачі з прийняття управлінських рішень щодо нерухомості	Прояви результативності здійснюваних управлінських дій
1	2
1. Сфера - Менеджмент Задачі щодо управлінського та кадрового потенціалу	
1.1 Навчання персоналу сучасним професійним навичкам	1. Повна відповідність рівня знань працівника посаді, яку він обіймає
1.2 Створення умов для ділової активності персоналу	2. Зростання зацікавленості кожного робітника до активної участі в діяльності компанії
1.3 Розробка системи матеріального заохочення у відповідності до результатів діяльності робітника	3. Підвищення рівня матеріального заохочування за виконання робітниками поставлених задач і досягнення цілей
1.4 Утворення відкритої інформаційної бази щодо діяльності компанії	4. Повна достовірна усвідомленість робітників щодо стану роботи компанії та власного вкладу в результати її діяльності
2. Сфера - Економіка Задачі щодо фінансово-економічного потенціалу	
2.1 Економія витрат на використання нерухомого майна	1. Досягнення запланованого рівня зниження витрат на використання та експлуатацію нерухомого майна
2.2 Підвищення рівня доходів від використання нерухомого майна	2. Досягнення запланованого рівня підвищення доходів від використання та експлуатації нерухомого майна
3. Сфера – Процес перевезень Задачі щодо виробничого потенціалу	
3.1 Інтенсифікація використання нерухомого майна та його диверсифікація	1. Впровадження ресурсозберігаючих технологій на залізничному транспорті

Закінчення табл. 1

1	2
	2. Економія витрат на ремонт та оновлення нерухомого майна залізниць
3.2 Впровадження сучасних інноваційних технологій в управління нерухомим майном	3. Зростання темпів впровадження у транспортний процес перспективних інновацій
	4. Оперативне переобладнання та оновлення процесу виробництва на основі інноваційних технологій
3.3 Переорієнтація видів використання нерухомого майна з урахуванням сумісних інтересів компанії та її клієнтів	5. Наявність більш вигідних для клієнтів пропозицій з перевезень вантажів та пасажирів
	6. Утворення умов для отримання компанією додаткових доходів
3.4 Удосконалення власно управлінських дій	7. Зниження витрат на здійснення управлінських дій
	8. Оптимізація внутрішньої структури виробництва
	9. Задоволення соціальних інтересів робітників основної діяльності
	10. Удосконалення управлінського обліку
4. Сфера – Маркетинг Задачі щодо ринкового потенціалу	
4.1 Удосконалення роботи з клієнтами залізниць	1. Зростання кількості клієнтів транспортної компанії
	2. Збереження зв'язків і довгострокова співпраця компанії з постійними клієнтами
4.2 Розширення сфери додаткових послуг залізничним транспортом	3. Надання клієнтам компанії додаткових супутніх послуг
4.3 Досягнення позиції лідерства на глобальному ринку як еталона надійності функціонування нерухомого майна	4. Стійкий імідж компанії як найбільш крупного перевізника вантажів та пасажирів з надійними об'єктами нерухомості залізничної галузі
4.4 Формування стійкого іміджу надійного перевізника вантажів та пасажирів	5. Зростання престижу компанії в суспільстві
	6. Досягнення іміджу лідера – найбільш цінної для держави компанії з надання транспортних послуг

Для визначення критеріїв оцінки ефективності управлінських дій можуть слугувати два головних фінансових результати – зниження витрат на управління нерухомістю та збільшення, відповідно, доходу.

З погляду господарюючого суб'єкта ефективність управління нерухомим майном являє собою: ступінь досягнення цілей компанії при викорис-

танні різних обмежених ресурсів, у тому числі нерухомого майна; ступінь досягнення цілей управління нерухомим майном як бізнес-процесу з найменшими витратами; здатність системи управління нерухомим майном до забезпечення потреб, що розбудовуються, у нерухомому майні з урахуванням його раціонального й ощадливого використання; здатність управлінських впливів до забезпечення відтворення споживчих властивостей нерухомого майна необхідної якості при найменших витратах.

Науково обґрунтоване управління нерухомим майном покликано сприяти досягненню компанією високих результатів: збільшенню доходів й прибутковості від перевезень вантажів та пасажирів, рентабельності основного капіталу, задоволенню інтересів споживачів транспортних послуг, інтересів акціонерів, вирішенню екологічних проблем, реалізації соціальних програм.

Наведене вище свідчить про те, що ефективність управління господарюючого суб'єкта в цілому носить комплексний характер і складається з ефективності управлінських рішень, спрямованих на досягнення загальної мети й стратегічних завдань, ефективності окремих бізнес-процесів, здатності компанії до виживання в постійно мінливих внутрішньому та зовнішньому середовищах, підтримці високого іміджу та її конкурентоспроможності.

Ефективність управління нерухомим майном визначається як відношення результату до витрат усіх видів ресурсів, які обумовлюють даний результат. Причому мова йде про урахування витрат як на використання нерухомого майна, так і на властиво управлінську діяльність.

На практиці можливо існування й інших критеріїв оцінки результативності системи управління нерухомим майном. Наприклад, ними можуть слугувати ступінь досягнення цілей (розвиток нерухомого майна на основі використання ринкового механізму, диверсифікованість нерухомого майна, залучення незавершених будівництвом об'єктів у господарській оборот, оптимізація структури й складу нерухомого майна), а також здатність системи управління до забезпечення потреби у нерухомому майні що збільшується. При цьому, забезпечення потреби в нерухомому майні є одним з основних факторів цілеспрямованої діяльності господарюючого суб'єкта, а її обсяги визначаються необхідністю досягнення головної стратегічної

цілі транспортної компанії з забезпечення власної стійкої конкурентоспроможності на ринку транспортних послуг. Розвиток потреби характеризується двома показниками: якістю й кількістю, спрямованість обох характеристик єдина - забезпечення досягнення стратегічних цілей з найменшими витратами. Завдання транспортної компанії полягає у формуванні такої здатності, яка була б найбільш розвинена в порівнянні з аналогічними здатностями конкурентів, перетворювалася тим самим у фактор конкурентної переваги; а також у здатності здійснення управлінських впливів на відтворення споживчих властивостей нерухомого майна необхідної якості при найменших витратах і раціональних обсягах.

Висновки

Таким чином, проведене дослідження показало, що важливою складовою реформування залізничної галузі за ринкових умов є утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту та розвиток професійної форми управління галузевою нерухомістю. Підвищення ефективності управління нерухомою власністю дозволяє отримувати найбільшу користь від використання кожного об'єкта нерухомості.

Доведено, що ефективне управління нерухомим майном означає якісні зміни та оновлення системи управлінської діяльності на залізничному транспорті, підвищення ефективності її функціонування на основі удосконалення технології перевізного процесу, організації, стратегії та тактики управління, реалізації програм управління майном і покращення якості транспортного виробництва та надання послуг з перевезень вантажів та пасажирів.

Література

1. Державна цільова програма реформування залізничного транспорту на 2010-2019 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2009 №1390 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 №1106) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/>. – 17.10.2013.

2. Закон України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4442-17>. – 17.10.2013.

3. Бараш, Ю. С. Управління залізничним транспортом країни [Текст] : моногр. / Ю. С. Бараш. – Д. : Вид-во Дніпропетр. нац. ун-ту залізн. трансп. ім. акад. В. Лазаряна, 2006. – 264 с.

4. Гненний, О. М. Методи оцінки майна та майнових прав в Україні [Текст] : моногр. / О. М. Гненний. – Дн-вськ : Вид-во Маковецький, 2012. – 264с.

5. Дейнека, О. Г. Наукові підходи до диверсифікації підприємств залізничного транспорту [Текст] / О. Г. Дейнека // Вісник економіки транспорту і промисловості. – Вип. 38. – Харків : Вид-во УкрДАЗТу, 2012. – С. 163 – 165.

6. Дейнека, А. Г. Пути повышения эффективности деятельности предприятий железнодорожного предприятия в условиях его реформирования [Текст] / А. Г. Дейнека, Т. В. Фомина (Т. В. Нескуба) // Вісник економіки транспорту і промисловості. – 2007. – №19. – С. 241 – 243.

7. Дикань, В. Л. Особливості реформування Національної транспортної системи [Текст] / В. Л. Дикань, О. М. Єлагіна // Зб. наук. пр. Укр. держ. акад. залізн. трансп. – Х., 2002. – № 1. – С. 17–21.

8. Дикань, В. Л. Забезпечення ефективності інноваційної діяльності підприємств залізничного транспорту [Текст] : моногр. / В. Л. Дикань, В. О. Зубенко. – Х. : УкрДАЗТ, 2008. – 194 с.

9. Макаренко, М. В. Оптимізація управління економічною діяльністю залізничного транспорту на принципах бюджетування [Текст] : моногр. / М. В. Макаренко, Ю. П. Труханов. – К. : ДЕГУТ, 2012. – 295 с.

10. Макаренко, М. В. Нерухомість в системі корпоративного управління на залізничному транспорті [Текст] / М. В. Макаренко, Т. І. Лозова, Г. Ю. Олійник. – К. : ДЕГУТ, 2009. – 327 с.

11. Проблеми та основні напрями реформування залізничного транспорту України [Текст] / Ю. М. Цветов, М. В. Макаренко, М. Ю. Цветов та ін. – К. : КУЕТТ, 2007. – 222 с.

12. Цветов, Ю. М. Залізничний транспорт України на порозі реформування [Текст] / Ю. М. Цветов, М. В. Макаренко, А. Д. Лашко та ін. – К. : КУЕТТ, 2008. – 189 с.

13. Управление недвижимым имуществом [Текст] : учебник / И. А. Бузова, Н. В. Васильева, С. Н. Максимов и др. ; под ред. С. Н. Максимова. – СПб. : СПбГИЭУ, 2005. – 471 с.

14. Асаул, А. М. Економіка нерухомості [Текст]: підруч. для студ. вузів / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.

15. Озеров, Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости [Текст] / Е. С. Озеров. – СПб. : Издательство «МКС», 2003. – 422 с.

Надійшла до редакції 17.10.2013, розглянута на редколегії 15.11.2013

Рецензент: д-р екон. наук, проф., зам. декана факультету економіки транспорту **О. Г. Кірдіна**, Українська державна академія залізничного транспорту, м. Харків.

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ОТРАСЛИ

В. В. Масальгина

В статье обосновывается необходимость создания эффективной системы управления недвижимым имуществом железнодорожного транспорта и развития её профессиональной формы при условии реформирования отрасли. Исследуются организационно-экономические аспекты управления, определяются факторы влияния на выбор тактики управления недвижимым имуществом, детализируются задачи по принятию управленческих решений к железнодорожной недвижимости, которые обеспечивают результативность принимаемых управленческих решений. Дается определение понятия «эффективное управление недвижимым имуществом железнодорожного транспорта» с учётом его отраслевых особенностей

Ключевые слова: железнодорожный транспорт, реформирование, эффективное управление, недвижимое имущество.

EFFECTIVE UNMOVABLE PROPERTY MANAGEMENT HOW CONSTITUENT OF REFORMATION RAILWAY INDUSTRY

V. V. Masaligina

In the article the necessity of creation of the effective system of immovable property management of railway transport and development of its professional form on condition of reformation of industry is grounded. The organizational-economic aspects of management are explored, the factors of influencing at choice of tactic of immovable property management are determined, tasks on acceptance of administrative decisions to the railway immovable property go into detail, which provide effectiveness of made administrative decisions. Determination of notion is given «effective immovable property management of railway transport» taking into account his of a particular branch features.

Keywords: railway transport, reformation, effective management, immovable property.

Масалигіна Вікторія Володимирівна – здобувач, старший викладач кафедри «Фінанси», Українська державна академія залізничного транспорту (УкрДАЗТ), м. Харків, e-mail: figgla@rambler.ru.