

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ**

**ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ УКРАЇНИ**

**ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ ІМЕНІ АКАДЕМІКА В. ЛАЗАРЯНА**



**ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ  
ХІ Міжнародної наукової конференції  
«ПРОБЛЕМИ ЕКОНОМІКИ ТРАНСПОРТУ»  
(25.04 -26.04.2013)**

**ТЕЗИСЫ ДОКЛАДОВ  
ХІ Международной научной конференции  
«ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИКИ ТРАНСПОРТА»**

**ABSTRACTS OF THE REPORTS  
of the XI<sup>th</sup> International Scientific Conference  
“THE PROBLEMS OF THE TRANSPORT ECONOMICS”**

**Дніпропетровськ  
2013**

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ УКРАЇНИ

ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ ІМЕНІ АКАДЕМІКА В. ЛАЗАРЯНА

**ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ**  
**XI Міжнародної наукової конференції**  
**«ПРОБЛЕМИ ЕКОНОМІКИ ТРАНСПОРТУ»**  
**(25.04 - 26.04.2013)**

**ТЕЗИСЫ ДОКЛАДОВ**  
**XI Международной научной конференции**  
**«ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИКИ ТРАНСПОРТА»**

**ABSTRACTS OF THE REPORTS**  
**of the XI<sup>th</sup> International Scientific Conference**  
**«THE PROBLEMS OF THE TRANSPORT ECONOMICS»**

Дніпропетровськ  
2013

## Використання системного підходу до управління нерухомістю залізничного транспорту

Масалигіна В. В., Крихтіна Н. М., УкрДАЗТ, м. Харків

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

Слід зазначити, що під управлінням нерухомістю будемо розуміти процес цілеспрямованих дій на об'єкт нерухомого майна з метою планування, організації, координації, обліку та контролю робіт з його утримання та розвитку, активізації діяльності виконавців для досягнення та підтримки найбільш ефективного використання об'єкта в інтересах його власника.

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

Залізнична галузь відрізняється від інших галузей тим, що її нерухомість має спеціалізований характер. Перш за все залізнична нерухомість відсутня в ринковому обороті, або з нею можливо здійснювати одноразові угоди. Інша частина об'єктів нерухомості характеризується технічними особливостями, деякі об'єкти відносяться до мобілізаційних запасів, у відношенні інших діє заборона на приватизацію, антимонопольне законодавство й при визначенні прибутковості їхнього функціонування потребує використання державного регулювання тарифів. Саме ці особливості галузевої нерухомості треба враховувати при розробці методики визначення ефективності управління нею.

Взагалі можна виділити три стадії забезпечення системного підходу до управління нерухомістю.

Перша стадія – аналіз існуючого нерухомого майна. На цій стадії здійснюється аналіз наявних об'єктів нерухомості, оцінка їх ринкового стану та тенденцій розвитку. Передбачається виконання низки експертиз, пов'язаних з:

- визначенням місця розміщення, функціонального призначення об'єкта нерухомості;
- аналізом технічного та фінансово-економічного стану об'єкта нерухомості;
- правовою експертизою стану об'єкта нерухомості;
- управлінською експертизою об'єкта нерухомості, яка має дві складові – відповідність стратегії управління цілям власника та відповідність стратегії управління управлінським ресурсам, що є в наявності.

Після визначення цілей необхідно провести співставлення різних варіантів стратегії управління об'єктом нерухомості. Якщо цілі власника будуть передбачати обмеження використання об'єкта нерухомості, то, по-перше, здійснюється відбір варіантів, які відповідають цілям власника, а по-друге, співставляються інші стратегії за операційною та комерційною ефективністю. Результатом співставлення є відбір найкращого варіанта, який відповідає цілям власника.

Після визначення цілей необхідно провести співставлення різних варіантів стратегії управління об'єктом нерухомості. Якщо цілі власника будуть передбачати обмеження використання об'єкта нерухомості, то, по-перше, здійснюється відбір варіантів, які відповідають цілям власника, а по-друге, співставляються інші стратегії за операційною та комерційною ефективністю. Результатом співставлення є відбір найкращого варіанта, який відповідає цілям власника.

Друга стадія – планування процесу управління нерухомістю. На ній визначається загальна стратегія формування та управління портфелем нерухомості, плануються процеси розвитку об'єктів нерухомості у відповідності до кожного етапу життєвого циклу. Такі плани складаються як для портфеля нерухомості в цілому, так і для конкретного об'єкта, що належить до портфеля. При цьому для кожного об'єкта складається програма управління

нерухомістю, яка являє собою бізнес-план діяльності керуючої об'єктом нерухомості компанії. В ньому надаються обґрунтування найбільш ефективного варіанта використання об'єкта, варіанти можливих форм взаємодії власника нерухомого майна з керуючим нерухомістю, а також альтернативні схеми управління об'єктом нерухомості.

Третя стадія – реалізація та оцінка процесів управління нерухомим майном у відповідності до затверджених на попередній стадії стратегії управління нерухомістю в цілому та програмою управління окремим об'єктом. Саме інтегрованість всього управління стає головною рисою управління нерухомістю – визначення стратегічних цілей управління стає основою для розробки стратегії управління портфелем нерухомого майна, а далі і програми управління конкретним об'єктом, яка базується на принциповій схемі управління нерухомим майном. Така схема відображає взаємозв'язок головних учасників управління - власника та керуючого нерухомістю та передбачає розробку декількох альтернативних стратегій управління.

Використання наведеного вище системного підходу до управління нерухомістю, який передбачає вибір раціонального варіанта взаємодії власника майна та керуючого ним, при проведенні реформування залізничного транспорту, дозволить підвищити ефективність управління не тільки майном, а й в цілому управлінської діяльності в галузі.

До питання про процесуальні форми реалізації прав на землю підприємств залізничного транспорту в Україні .....	86
<i>Семчик О. В., Головне управління майновими та земельними ресурсами Державної адміністрації залізничного транспорту України «Укрзалізниця»</i>	
До проблем оновлення тягового рухомого складу локомотивних депо.....	88
<i>Таранець О. І., Таранець Є. І., Веклинець В. І., ДНУЗТ</i>	
Концептуальна сутність розвитку транспортної системи України.....	89
<i>Творонович В. І., ДЕГУТ</i>	
Напрями діяльності будівельно-монтажного експлуатаційного управління залізниці .....	90
<i>Топоркова О. А., Шрубковська В. С., ДНУЗТ</i>	
Методичні підходи до економічної оцінки інвестиційної привабливості послуг ділової авіації .....	91
<i>Хлопіна-Квіч О. І., НАУ</i>	
Проблеми використання інноваційного потенціалу залізничної галузі України .....	92
<i>Христофор О. В., ДП «Державний науково-дослідний центр залізничного транспорту України»</i>	
Дослідження показників інтенсивності конкуренції пасажирських перевезень на ринку транспортних послуг .....	94
<i>Чаркіна Т. Ю., ДНУЗТ</i>	
Удосконалення державного регулювання тарифів на залізничні перевезення .....	96
<i>Чернова Н. С., ДІТ</i>	
<b>Секція 3</b> .....	97
Концептуальний підхід к реформуванню деповской бази для ремонту грузових вагонів в сучасних ринкових умовах.....	98
<i>Булгакова Ю. В., ДНУЖТ</i>	
Тенденції інноваційно-інвестиційного розвитку залізничної галузі України .....	100
<i>Глушенко Т. М., УкрДАЗТ</i>	
Розвиток транспортно-логістичної інфраструктури.....	101
<i>Дикань В. В., УкрДАЗТ</i>	
Проблеми адаптації підприємств залізничного транспорту до умов сьогодення .....	102
<i>Диколенко О. Г., Громова О. В., УкрДАЗТ</i>	
Основні напрями інноваційного розвитку залізничного транспорту України в умовах реформування .....	104
<i>Копитко В. І., Львівська філія ДНУЗТ</i>	
Підвищення ефективності інвестиційно-інноваційної діяльності як передумова сталого розвитку залізничного транспорту України .....	105
<i>Лакуста Г. Г., УкрДАЗТ</i>	
Використання системного підходу до управління нерухомістю залізничного транспорту ...	106
<i>Масалигіна В. В., Крихітіна Н. М., УкрДАЗТ</i>	
Функціонування підприємств колійної інфраструктури в умовах гармонізації організаційно-економічної механізми господарювання .....	108
<i>Міщенко М. І., ДНУЗТ</i>	
Формування кадрової політики Укрзалізниці на основі Стратегії державної кадрової політики України .....	110
<i>Назаренко І. Л., УкрДАЗТ</i>	
Особливості формування майнового комплексу публічного акціонерного товариства «Українська залізниця» .....	111
<i>Потетюєва М. В., управління аналітично-методологічного забезпечення Головного управління майнових та земельних ресурсів Укрзалізниці</i>	
Щодо темпів реформування залізниць України .....	112
<i>Тесленко Т. В., ДНУЗТ</i>	